



Sächsische  
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**  
Dresden eG



# Geschäftsbericht 2023



Lagebericht  
für das Geschäftsjahr vom  
01.01.2023 bis 31.12.2023



Sächsische  
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**  
Dresden eG

Fechnerstraße 15, 01139 Dresden

Gründungsjahr 1954

Genossenschaftsregistereintragung  
Nr. 36 Amtsgericht Dresden Prüfungsverband

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Dresden

Antonstraße 37, 01097 Dresden





## Inhalt

1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
2.2. Wohnungsmarkt in Dresden	8
2.3. Geschäftsverlauf	8
2.4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
Bilanz per 31.12.2023	16
Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2023	18
3. Risikomanagement, Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	20
3.1. Risikomanagement	20
3.2. Chancenbericht	20
3.3. Risikobericht	20
3.4. Prognosebericht	21
Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023	24
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
D. Sonstige Angaben	29
Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	33

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (SWGd) wurde am 24. März 1954 gegründet. Entsprechend der Satzung, ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die SWGD bewirtschaftet selbst errichtete Wohnungen, Stellplätze und Gewerbebauten. Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf das Dresdner Stadtgebiet.

Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden bilden einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Die Aufgabe der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die bei der SWGD wohnenden Mitglieder so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können.



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland abgeschwächt hat. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes, ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2023 um 0,3 Prozent zurück. Preis- und kalenderbereinigt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um 0,1 Prozent. Nachdem das BIP in den ersten drei Quartalen des Jahres noch stagnierte, war vor allem im vierten Quartal (auch saisonbereinigt) ein Rückgang zu verzeichnen.

Die Inflationsrate hat sich im Geschäftsjahr 2023 abgeschwächt. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 um insgesamt 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2022: 8,7 Prozent)<sup>1</sup>. Insgesamt werden weiter sinkende Inflationsraten in Richtung des Zielbereichs um die zwei Prozent erwartet.

Die Preisentwicklungen wurden auch im Jahr 2023 von den Kriegs- und Krisenbedingungen auf der Welt beeinflusst. Der stärkste Preisanstieg ist dabei auf Lebensmittel zurückzuführen, die sich um 12,4 Prozent verteuerten. Einen signifikanten Einfluss auf die Teuerungsrate hatten ferner auch im Jahr 2023 die Energiepreise. Diese stiegen im Berichtsjahr um nur 5,3 Prozent an, nachdem sie im Vorjahr noch um 29,7 Prozent zugelegt haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diverse Maßnahmen der Bundesregierung, wie Gas- und Fernwärmedeckel oder die Absenkung der Umsatzsteuer die Preise gedämpft haben. Ohne diese Maßnahmen wären die Preisanstiege deutlich höher ausgefallen.

Auch die Baupreise sind im Jahr 2023 weiter gestiegen, jedoch zu deutlich geringeren Steigerungsraten. So stiegen die Preise für neue Wohngebäude bis November 2023 gegenüber dem Vorjahr um nur noch 4,3 Prozent, während die Steigerung im Gesamtjahr 2022 noch 16,9 Prozent betragen hat. Deutlich stärker als die Kosten für Neubau sind die Instandhaltungskosten gestiegen. Für diese gibt das statistische Bundesamt eine Steigerung von 10,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an.

Um gegen die deutlich über dem Sollwert von zwei Prozent pro Jahr liegenden Inflationsraten vorzugehen, hat die Europäische Zentralbank den Leitzins im Jahr 2023 in insgesamt sechs Zinsschritten von 2,5 Prozent auf 4,5 Prozent angehoben. Dadurch erhöhen sich mittelbar und unmittelbar die Zinskonditionen für Kreditaufnahmen. Die Konditionen für eine besicherte Finanzierung mit zehnjähriger Zinsbindung sind im Geschäftsjahr, ausgehend von einem Niveau um 3,5 Prozent p.a., zwischenzeitlich auf über vier Prozent p.a. gestiegen, haben jedoch zum Jahresende leicht nachgegeben und auf einem Niveau von knapp 3,2 Prozent p.a. geschlossen. Damit scheint der Zenit des Zinsniveaus vorerst erreicht zu sein.

<sup>1</sup> <https://www.destatis.de/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/P024>



## 2.2. Wohnungsmarkt in Dresden

Dresden hat auch im Jahr 2023 einen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Am 31.12.2023 hatten 572.240 Personen ihren Hauptwohnsitz in Dresden. Das sind 3.067 Einwohner oder 0,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Laut Prognose wird die Einwohnerzahl Dresdens von rund 570.000 Einwohnern Ende Juni 2023 auf etwa 603.400 Einwohner zur Jahresmitte 2040 steigen. Die Einwohnerzahl würde demnach in den kommenden Jahren um etwa 33.400 Personen oder 5,9 Prozent wachsen<sup>2</sup>. Im Vergleich zur letzten Prognose aus dem Vorjahr wird von einem deutlich stärkeren Wachstum ausgegangen. Gründe sind zum einen ein generell höherer Zuzug unabhängig vom Zuzug Geflüchteter. Offenbar wurden noch 2022 aufgeschobene Zuzüge im Jahr 2023 – möglicherweise noch als Folge der Corona-Pandemie – nachgeholt. Zum anderen können durch die Erweiterungen und geplanten Neuansiedlungen von Unternehmen im Dresdner Norden zusätzliche Zuzüge von Fachkräften erwartet werden.

Dresden hatte am 31.12.2023 einen Bestand von 310.568 Wohnungen. Im Jahr 2023 standen 21.506 Wohnungen zum Stichtag leer, was einem Anteil von knapp 7 Prozent entspricht.

Die Mietpreisentwicklung der Bestandsmieten vollzieht sich am Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarkt seit Jahren moderat und stabil. So beträgt die Bestandsmiete im IV. Quartal 2023 7,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Damit liegt das Mietniveau in Dresden rund 4 Prozent unter dem Bundesmittel. Der Anstieg der Angebotsmieten für Neuverträge hat sich im vergangenen Jahr leicht verstärkt. Zum Ende des Jahres 2023 betragen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt 8,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie sind damit im vergangenen Jahr um 0,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Die Angebotsmieten für Neubauten betragen im Durchschnitt 13,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 2.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr verlief planmäßig. Schwerpunkt der Tätigkeit war die laufende Bestandsbewirtschaftung. Die SWGD hat im Jahr 2023 mit gleichbleibender Intensität in den Bestand an Häusern mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert. Das Investitionsvolumen in unsere Gebäude und in das Wohnumfeld betrug im Jahr 2023 insgesamt 25.012 T€.

Für laufende Instandhaltung und Leerwohnungssanierungen wurden 10.439 T€ aufgewendet. Mit einem Volumen von 7.871 T€ nimmt die Leerwohnungsinstandsetzung einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbudget ein. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 778 (Vorjahr 737) Wohnungen zur Neuvermietung umfangreich instandgesetzt.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit lag auch im Jahr 2023 in der Erhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes vom Typ IW 74 in Klotzsche. Im Rahmen dieser Maßnahme wurde die Warmwasseraufbereitung von Erdgas auf Fernwärme umgestellt. Es wurden Brandschutzmaßnahmen durchgeführt sowie die Balkone, Treppenhäuser und Fassaden instandgesetzt. Insgesamt wurden dafür im Jahr 2023 3.551 T€ eingesetzt.

Im Jahr 2023 konnte der 4. Bauabschnitt der Komplexsanierung der WBS 70 Bestände an der Lommatzcher Straße abgeschlossen werden. Mit dem geplanten Abschluss der Baumaßnahmen am 5. Bauabschnitt im Jahr 2024 hat sich das gesamte Quartier, mit modernen Grundrissen und sehr hochwertigen Außenanlagen und Spielplätzen, zu einem äußerst beliebten Wohnstandort im Dresdner Norden entwickelt.

Der Neubau Ammonstraße 68 wurde im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls erfolgreich fertiggestellt. Angesichts des erwarteten Bevölkerungszuwachses und des sehr geringen Bestandes an vermietbaren Wohnungen, betrachten wir den Neubau von Wohnhäusern als ein notwendiges Element zur Ergänzung unserer Angebote an zeitgemäßen Wohnungen.

Eine hohe Priorität hat das nachhaltige Handeln im Sinne der Umwelt. Die SWGD steht, wie alle Wohnungsunternehmen, vor der Herausforderung Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Dafür wurde in einem ersten Schritt das Portfolio einer energetischen Analyse unterzogen. Die energetischen Kennwerte der Gebäude wurden im Rahmen des Carbon Risk Real Estate Monitors dem CO<sub>2</sub>- und Endenergiezielpfad der Bundesregierung gegenübergestellt. Die ermittelten Zielpfade geben an, wie sich die Performance der Gebäude hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Emissionen und Endenergiebedarf entwickeln müssen, um die globalen Klimaziele zu erreichen. Die entstandene Priorisierungsübersicht ist die Basis künftiger Investitionsentscheidungen.

Die SWGD setzt seit 2023 verstärkt auf E-Mobilität sowie Fahrräder für die Mitarbeiter.

Zudem wird die Umstellung auf LED-Leuchtmittel vorangetrieben. Bei Instandsetzung und Neubau achten wir auf die Auswahl von ökologischen, recyclingfähigen und langlebigen Produkten.

Um die Artenvielfalt und den Ausbau des Biotopverbundes zu fördern, erfolgt nach und nach ein Umbau großer zusammenhängender Rasenflächen zu Wiesenflächen, die dann

nur noch zwei bis dreimal im Jahr gemäht werden. Bei der Pflege unserer Grünanlagen verzichten wir auf Unkrautvernichtungsmittel. Dies ist nicht nur umweltfreundlich, sondern bedeutet auch mehr Sicherheit für Kinder, die auf den Grünflächen spielen.

Wesentliche betriebswirtschaftliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Kennzahl	2023	2022
Eigenkapitalquote	52,30%	51,60%
Eigenkapitalrentabilität	0,25%	1,05%
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	19,12 €	16,72 €
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	36,61 €	34,70 €
Investitionen im Bestand (ohne Neubau) je m <sup>2</sup> Wohnfläche	43,19 €	40,54 €

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Anhaltende Nachfrage, hohe Investitionen in Bestand und Neubau, gute Wohnlagen und ein ansprechendes Preisniveau sichern den Bestand der SWGD.

<sup>2</sup> <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/bevoelkerungsprognose.php>

### Personal

Neben zwei, bzw. vom 01.07.2023 bis zum 30.08.2023 drei, hauptamtlichen Vorstandmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2023 für die Betreuung des Wohnungsbestandes 28 kaufmännische Mitarbeiter, 35 Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft/Vermietung und 11 technische Mitarbeiter zur Verfügung. 26 Personen sind als Hausmeister/Hausmeisterin/gewerbliches Personal in unserem Wohnungsbestand tätig. Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt. Der langjährige kaufmännische Vorstand wechselte zum 30.08.2023 in den Ruhestand. Zum 01.07.2023 wurde ein neues Vorstandsmitglied berufen.

### Mitgliederwesen

Am 31.12.2023 waren in der Mitgliederliste der Genossenschaft 10.421 verbleibende Mitglieder (Vorjahr 10.342) eingetragen. Die Mitglieder haben insgesamt 83.752 (Vorjahr 83.040) Anteile erworben.

Im vergangenen Jahr wurden 666 Mitglieder (Vorjahr 523) in die Genossenschaft aufgenommen und 587 Mitglieder (Vorjahr 594) haben die Genossenschaft verlassen.

Zum Bilanzstichtag betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 12.515 T€.

### Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die SWGD folgenden Bestand:

	2023	2022
Wohnungen	9.609	9.585
Gewerbeobjekte	61	61
Garagen	797	797
PKW- und Fahrradstellplätze	1.897	1.869
Pachtobjekte	256	261

Die Vermietungssituation 2023 ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Insgesamt gab es im Berichtsjahr 851 Neuvermietungen (Vorjahr 680). Darunter entfallen 47 Neuvermietungen auf den fertig gestellten Neubau in der Ammonstraße 68 sowie 53 Neuvermietungen nach Umbau der Wohnungen im Rahmen der komplexen Modernisierung Lommatzcher Straße 115-119 und Lommatzcher Straße 75-81. Somit resultieren 101 Neuvermietungen aus einem Sondereinfluss. 712 Dauernutzungsverträge (Vorjahr 718) wurden im Geschäftsjahr 2023 beendet. Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Kennzahl	2023	2022
Bestand an Wohnungen	9.609	9.585
Bestand an sonstigen Objekten (Gewerbe, Garagen, Stellplätze, Pacht)	3.011	2.988
Wohnungsleerstand	224	325
Leerstandquote Wohnungen	2,3 %	3,4 %
Erlösschmälerungsquote Gesamtbestand	2,8 %	2,9 %
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,27 €	6,16 €
Mietforderungsquote	0,4 %	0,3 %
Fluktuationsrate Wohnungen	7,4 %	7,5 %

In den letzten Jahren konnte, mit Hilfe hoher Investitionen in die Leerwohnungssanierung sowie in die komplexe Sanierung, der Leerstand kontinuierlich reduziert werden.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Der Anstieg spiegelt die Vermietung des Neubaus Ammonstraße 68 sowie den bereits in der Vergangenheit eingeschlagenen Weg der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten und der Anpassung der Grundmiete bei Neuvermietung wieder.

## 2.4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### a) Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Aktiva	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	298.149,7	90,9	302.775,4	91,4	-4.625,7
	<b>298.149,7</b>	<b>90,9</b>	<b>302.775,4</b>	<b>91,4</b>	<b>-4.625,7</b>
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.387,1	5,0	17.088,3	5,2	-701,2
Finanzmittelbestand	13.442,5	4,1	11.218,9	3,4	2.223,6
andere Rechnungsabgrenzungsposten	83,7	0,0	80,1	0,0	3,6
	<b>29.913,3</b>	<b>9,1</b>	<b>28.387,3</b>	<b>8,6</b>	<b>1.526,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>328.063,0</b>	<b>100,0</b>	<b>331.162,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.099,7</b>
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	170.806,0	52,1	170.211,2	51,4	594,8
Fremdkapital	133.162,3	40,6	138.948,8	42,0	-5.786,5
Rückstellungen	69,7	0,0	87,2	0,0	-17,5
	<b>304.038,0</b>	<b>92,7</b>	<b>309.247,2</b>	<b>93,4</b>	<b>-5.209,2</b>
mittel- und kurzfristiger Bereich					
abfließende Geschäftsguthaben	650,6	0,2	597,1	0,2	53,4
Rückstellungen	627,6	0,2	732,8	0,2	-105,2
Verbindlichkeiten	22.745,1	6,9	20.584,8	6,2	2.160,3
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,7	0,0	0,8	0,0	0,9
	<b>24.025,0</b>	<b>7,3</b>	<b>21.915,5</b>	<b>6,6</b>	<b>2.109,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>328.063,0</b>	<b>100,0</b>	<b>331.162,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.099,7</b>

Das Bilanzvolumen hat sich um 3.099,7 T€ auf 328.063,0 T€ verringert. Auf der Aktivseite verringert sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Abschreibung. Herstellungskosten für im Bau befindliche Objekte und bauvorbereitende Maßnahmen sind in einer Höhe von 4.509,9 T€ angefallen. Demgegenüber stehen Abschreibungen mit einem Volumen von 9.269,2 T€. Gleichzeitig erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 2.224 T€ durch gestiegene erhaltene Anzahlungen um 3.881,7 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 436,9 T€. Der Erhöhung entgegen wirkte der Rückgang des Genussrechtskapitals um 150,0 T€ und die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betragen 12.882,8 T€. Für Modernisierungen wurden neue Darlehen in Höhe von 7.500,0 T€ aufgenommen.

## b) Finanzlage

Die Finanzlage der SWGD ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gewährleistet.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

Laufende Geschäftstätigkeit	2023 in T€	2022 in T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	436,9	896,6
Abschreibungen / Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.269,2	9.009,9
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	40,5	-53,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-124,2	-114,4
Zunahme / Abnahme Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	739,9	-2.910,8
Zunahme / Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.152,2	4.006,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,8	-210,1
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11,1	0,0
Zinsaufwendungen	2.494,2	2.955,8
Zinserträge	-53,0	-2,9
Erträge aus Tilgungs- und anderen Zuschüssen	0	-856,8
Ertragssteueraufwand / Ertragssteuerertrag	121,6	501,7
Ertragssteuerzahlungen	-160,9	-91,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.870,8</b>	<b>13.130,3</b>

Investitionstätigkeit	2023 in T€	2022 in T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12,6	-8,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8,8	315,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.642,0	-8.774,2
Einzahlungen aus Zuschüssen	0,0	856,8
Erhaltene Zinsen / Dividenden	53,0	2,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.592,8</b>	<b>-7.607,4</b>

Finanzierungstätigkeit	2023 in T€	2022 in T€
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung von Mitgliedern	1.463,7	1.224,4
Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung an Mitglieder	-1.285,5	-1.307,9
Einzahlung aus der Ausgabe von Genussrechten	0,0	0,0
Auszahlung aus der Rückgabe von Genussrechten	-150,0	-163,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen	7.500,0	10.414,9
Auszahlung planmäßige Tilgung von Darlehen	-12.882,8	-11.922,5
Auszahlung Sondertilgung von Darlehen	-244,6	-403,3
Zinsen (Dauerfinanzierungsmittel und Anleihen)	-2.455,1	-2.442,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.054,4</b>	<b>-4.599,7</b>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.223,6	923,1
Finanzmittel Anfang des Jahres	11.218,9	10.295,7
Finanzmittel Ende des Jahres	13.442,5	11.218,9

Der Finanzmittelbestand hat sich um 2.223,6 T€ erhöht. Die hohen Auszahlungen für Investitionen sowie der Kapitaldienst einschließlich Sondertilgung wurden zum großen Teil durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Darlehensaufnahme kompensiert.

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2023 noch Genussrechte in Höhe von 920,1 T€ (Vorjahr 1.070 T€) im Bestand. Die Genussrechtsverträge laufen bis zum Geschäftsjahr 2026 aus und werden planmäßig zurückgezahlt.

Im Jahr 2023 wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 7.500T€ zur Finanzierung der Modernisierung im WBS 70 Mickten sowie für den Neubau Ammonstraße 68 valutiert. Im Jahr 2023 wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet und ist auch künftig gegeben.

## c) Ertragslage

Abbildung der Ertragslage in Tsd. Euro

	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	57.670,3	53.568,0	4.102,3
Sonstige betriebliche Erträge	674,0	1.747,8	-1.073,8
Bestandsveränderung	-1.545,9	2.927,4	-4.473,3
Aktivierete Eigenleistung	124,2	114,4	9,8
	<b>56.922,6</b>	<b>58.357,6</b>	<b>-1.435,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-15.347,3	-16.860,2	1.512,9
Instandhaltungsaufwand	-20.031,0	-18.896,5	-1.134,5
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-751,7	-685,3	-66,4
Personalaufwendungen	-6.208,4	-5.652,5	-555,9
Abschreibungen	-9.269,2	-9.009,9	-259,3
Zinsaufwendungen	-2.492,5	-2.955,3	462,8
Sonstige Aufwendungen	-2.315,4	-2.005,4	-310,0
	<b>-56.415,5</b>	<b>-56.065,1</b>	<b>-350,4</b>
Geschäftsergebnis	507,1	2.292,5	-1.785,4
Zinsergebnis	51,4	2,4	49,0
Ertragssteuern	-121,6	-501,7	380,1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>436,9</b>	<b>1.793,2</b>	<b>-1.356,3</b>

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 436,9 T€ erzielt. Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.356,3 T€ verringert. Besonderen Einfluss auf die Entwicklung des Ergebnisses haben folgende Positionen:

Die Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung hat sich im absoluten Betrag gegenüber dem Vorjahr um 4.102,3 T€ deutlich erhöht. Einfluss darauf haben einerseits die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um 1.103,8 T€ sowie

die Erhöhung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen um 2.991,6 T€.

Die Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge um 1.073,8 T€ resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2022 realisierten Objektverkäufen (209,9 T€), in 2022 erhaltenen Tilgungszuschüssen (403,3 T€) und sonstigen Zuschüssen (453,6 T€).



Die Entwicklung der Betriebskosten resultiert mit 413,1 T€ aus Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten. Die Heizkosten haben sich durch Energiepreislage und Umsatzsteuerreduzierung gegenüber dem Vorjahr um 1.913,4 T€ verringert.

Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Objekte ist zum Vorjahr um 1.134,4 T€ gestiegen. Dies resultiert aus höheren Kosten im Rahmen der Leerwohnungsinstandsetzung. Auch die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind höher als im Vorjahr, insbesondere durch die Erstausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern.

Die Personalkosten sind infolge planmäßig durchgeführter Anpassungen der Löhne und Gehälter an branchenübliche Vergütungen und unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Einkommensentwicklung, gestiegen.

Die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nach Fertigstellung des Neubaus Ammonstraße 68 werden die Herstellungskosten nun abgeschrieben.

Die Zinsaufwendungen im Jahr 2023 sind um 461,6 T€ geringer als im Vorjahr. Gründe dafür sind zinsgünstige Prolongationen sowie gesunkene Restschulden im Zuge des annuitätischen Verlaufs.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 310 T€ höher als im Vorjahr. Dies resultiert aus zahlreichen Einzeleinflüssen wie Mehraufwendungen für technische Ausstattung, EDV-Kosten, Werbeleistungen, Seminar- und Schulungskosten, Personalbeschaffungskosten im Rahmen der neuen Vorstandsbesetzung, Bearbeitungsgebühren, Grundbücher sowie Instandhaltung von eigengenutzten Objekten, um nur die wesentlichsten Positionen zu nennen.

Es sind Ertragssteuern in Höhe von 121,6 T€ zu zahlen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet.





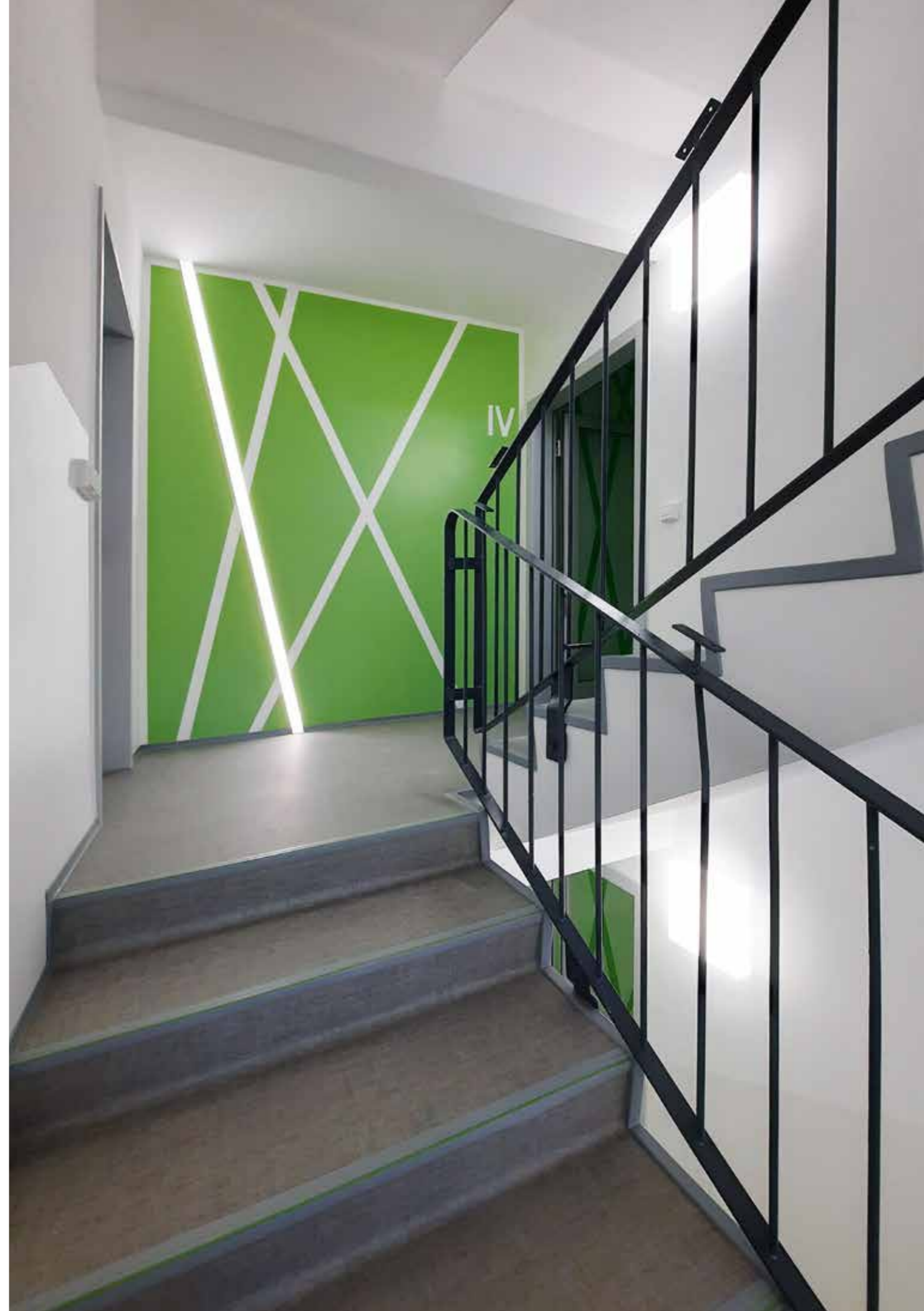
## Bilanz per 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	23.477,92		18.725,27
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.477,92	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	288.676.043,14		283.259.461,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.407.346,00		6.493.379,02
Grundstücke ohne Bauten	1.612.900,72		1.622.462,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	740.078,15		740.078,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.160,93		264.918,02
Anlagen im Bau	391.929,54		10.067.128,68
Bauvorbereitungskosten	64.771,35	298.126.229,83	309.250,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		298.149.707,75	302.775.403,11
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	15.036.871,89		16.582.802,18
Andere Vorräte	36.350,26	15.073.222,15	9.065,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	252.944,16		166.503,05
Sonstige Vermögensgegenstände	1.060.921,80	1.313.865,96	329.939,94
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.442.511,17	11.218.863,11
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		83.661,29	80.100,03
<b>Bilanzsumme</b>		328.062.968,32	331.162.676,42

Passiva	31.12.2023		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	629.250,00		582.267,76
der verbleibenden Mitglieder	12.515.304,55		12.390.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.300,00		14.850,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(9.500,00)	13.165.854,55	(24.032,24)
<b>Kapitalrücklage</b>		1.511.093,43	1.477.893,43
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG (davon Jahresfehlbetrag Vorjahr)	138.943.712,64		138.943.712,64 (-25.587,36)
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	1.783.585,70 (43.687,44)		1.739.898,26 (179.321,45)
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt) (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	15.833.834,16 (896.607,25) (174.749,75)	156.561.132,50	14.762.477,16 (0,00) (717.285,80)
<b>Bilanzgewinn</b>			
<b>Jahresüberschuss</b>	436.874,38		1.793.214,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-218.437,19	218.437,19	-896.607,25
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		171.456.517,67	170.808.306,50
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellung	0,00		163.208,00
Sonstige Rückstellungen	697.330,60	697.330,60	656.854,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	920.100,00		1.070.100,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.684.850,93		138.323.113,53
Erhaltene Anzahlungen	18.398.167,20		14.516.481,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.669,90		86.225,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.723.338,69		5.430.769,46
Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	85.271,86 (1.813,25) (103,54)		106.776,85 (12.407,00) (1.702,35)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		155.907.398,58	841,38
<b>Bilanzsumme</b>		328.062.968,32	331.162.676,42

## Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	01.01.23 – 31.12.23		01.01.22 – 31.12.22
	EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
– aus der Hausbewirtschaftung		57.670.298,77	53.568.008,92
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		0,00	2.927.405,16
<b>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		1.545.930,29	0,00
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		124.223,24	114.409,80
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		674.012,79	1.747.806,02
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		34.969.268,56	35.283.051,25
<b>R o h e r g e b n i s</b>		21.953.335,95	23.074.578,65
<b>Personalaufwand</b>			
– Löhne und Gehälter	5.170.259,12		4.708.175,93
– Soziale Abgaben	1.038.113,87	6.208.372,99	944.318,65
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.269.220,34	9.009.897,43
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.314.503,76	2.004.202,25
<b>Sonstige Zinserträge</b>		53.033,48	2.884,91
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.494.152,79	2.955.791,65
– davon aus Abzinsung		(1.660,68)	(461,42)
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		121.613,70	501.719,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.598.505,85	2.953.358,62
<b>Sonstige Steuern</b>		1.161.631,47	1.160.144,12
<b>Jahresüberschuss</b>		436.874,38	1.793.214,50
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		218.437,19	896.607,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>218.437,19</b>	<b>896.607,25</b>



## 3. Risikomanagement, Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

### 3.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement der SWGD ist auf die Größe des Unternehmens zugeschnitten. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und einer regelmäßigen internen Berichterstattung. In Monats-, Quartals- und Jahresberichten werden wesentliche Kennzahlen sowie ausgewählte Geschäftsbereiche des Unternehmens dargestellt und analysiert. Darüber hinaus finden die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes bei der Risikobetrachtung Berücksichtigung.

### 3.2. Chancenbericht

Die erfolgreiche Entwicklung der sächsischen Landeshauptstadt Dresden steigert die Nachfrage nach Wohnungen an allen Standorten im Stadtgebiet und gewährleistet eine gute Vermietbarkeit. Durch die Ansiedelung des großen Chipherstellers TSMC sowie die Ansiedelung bzw. Erweiterung weiterer global agierender Unternehmen wie Bosch und Infineon, wird mit dem Zuzug von 30.000 Arbeitskräften bis zum Jahr 2040 gerechnet. Die Stadt Dresden hat daher ihre Bevölkerungsprognose deutlich nach oben korrigiert und geht von einer Einwohnerzahl von 603.400 Einwohnern im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 5,9 Prozent. Das starke Bevölkerungswachstum wird die Nachfrage nach Wohnungen in allen Segmenten weiter verstärken.

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Vermietbarkeit. Die SWGD wird weiterhin viel in die Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes investieren. Zudem werden in den nächsten Jahren auch die bisher unsanierten WBS 70 Plattenbauten in Klotzsche klimagerecht saniert. Die SWGD sieht besondere Chancen darin, insbesondere durch Neubau von Wohnraum, der Verknappung des Wohnungsmarktes durch die weiterhin steigende Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen entgegenzuwirken.

### 3.3. Risikobericht

Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten gekommen. Diese haben auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände und gestiegenen Kosten für den Wärme- bzw. Brennstoffbezug.

Die Genossenschaft überwacht die Entwicklungen der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter regelmäßig, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern. Ab dem 01.01.2024 fallen staatliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise, wie der Gaspreisdeckel, der Fernwärmedeckel oder die Reduktion der Umsatzsteuer von 19 Prozent auf 7 Prozent weg, so dass sich steigende Energiepreise ergeben können. Die Auswirkungen werden entsprechend berücksichtigt.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt.

Die zwischenzeitlich erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben sich in den vergangenen Monaten wieder auf ein niedrigeres Niveau eingependelt. Wir haben die gestiegenen Zinsen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken.

Neben dem Risiko von weiteren Lieferengpässen, bestehen größere Risiken in der Entwicklung der Baukosten und der Instandhaltungsaufwendungen. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungspläne wurde das höhere Preisniveau berücksichtigt. Wir analysieren regelmäßig unsere geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Dem Risiko steigender Mietschulden, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, verfolgt die SWGD das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Mit dem Klimaschutzgesetz soll die Treibhausgasneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 erreicht werden. Die finanziellen Auswirkungen werden im Wirtschaftsplan der SWGD berücksichtigt.

Auf Basis des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Kosten in den nächsten Jahren, sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Dresdner Wohnungsmarkt werden als gut eingeschätzt.

### 3.4. Prognosebericht

Die Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristigen Gewinn, sondern auf nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und zufriedene Mitglieder ausgerichtet.

Wir gehen davon aus, dass sich die Stadt Dresden, insbesondere durch die geplanten Ansiedelungen von Industrieunternehmen, wirtschaftlich und sozial weiterhin sehr positiv entwickeln wird. Die Nachfrage nach Mietwohnraum wird im Bereich der Familienwohnungen steigen. Demzufolge erkennen wir keine erheblichen Beeinträchtigungen des Unternehmensbestandes. Unsere Wohnungsbestände werden auf dem Dresdner Wohnungsmarkt weiter nachgefragt sein. Wir betrachten den Neubau von Wohnhäusern als notwendiges Element der Portfolioerweiterung zur Ergänzung unseres Angebotes an zeitgemäßen Wohnungen.

Unter der Prämisse steigender Anforderungen in Bezug auf Klima und Energie, sich ändernder Bevölkerungszusammensetzung, steigender Anzahl individueller Lebensentwürfe und Wohnkonzepte, wird die SWGD unter neuen Herausforderungen stehen.

Für das Geschäftsjahr 2024 planen wir, auf Grund umfangreicher Investitionen in Digitalisierung und einem überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Investitionsvolumen in Höhe von 25.867 T€, mit einem Jahresfehlbetrag von 218,3 T€. Ab dem Jahr 2025 erwarten wir Jahresergebnisse im deutlich positiven Bereich.

Dresden, den 30.04.2024

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand

Jana Thomas

Torsten Munk





# Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

## A. Allgemeine Angaben

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden unter der Registernummer 36.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde, wie im Vorjahr, nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

In die Herstellungskosten von Wohnbauten und Außenanlagen wurden neben Fremdkosten eigene Aufwendungen für Bauplanung und -betreuung in Höhe von EUR 124.223,24 einbezogen. Dabei handelt es sich um Einzel-, Gemein- und Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen der Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen vorgenommen:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohngebäude	
– Fertigstellung vor dem 01.01.1925	2,5
– Fertigstellung nach dem 31.12.1924	2,0
Außenanlagen	10,0
Geschäftsbauten	2,0 bis 10,0
Garagen	5,0 bzw. 10,0
Pkw-Stellplätze	3,3 bzw. 5,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,2 bis 33,3

In den Jahren 1995 - 2005 wurden bei elf Objekten auf nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen (EUR 10.631.678,21) Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz vorgenommen. Vom Beibehaltungswahlrecht der Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Daraus resultieren um EUR 212.633,56 niedrigere planmäßige Abschreibungen im Geschäftsjahr.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Trivialsoftware werden ab 2018 mit einem Betrag bis EUR 250,00 im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Ab 2018 werden Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von EUR 250,00 bis EUR 800,00 im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden angemessene Abschläge für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen. Außerdem wurden die Auswirkungen des CO<sup>2</sup>-Kosten-Aufteilungsgesetz auf den Vermieter, die EED-Richtlinie und der § 12 HKV entsprechend bei der Bewertung der unfertigen Leistungen berücksichtigt.

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen bzw. durchschnittlichen Einkaufspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert, flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind direkt abgeschrieben worden.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die langfristigen Rückstellungen sind gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem der durchschnittlichen Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz diskontiert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Es besteht ein Unterschiedsbetrag zwischen Handels- und Steuerbilanz in dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und dem Posten „Sonstige Rückstellungen“. Unter Einbeziehung der Verlustvorträge der nächsten 5 Jahre bestehen aktive latente Steuern. Diese wurden entsprechend dem Ansatzwahlrecht nicht bilanziert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden EUR 15.036.871,89 (Vorjahr EUR 16.582.802,18) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 16.718,31 (Vorjahr EUR 25.978,15).

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen an die Versicherung EUR 178.990,10 (Vorjahr EUR 108.928,71) und Gutschriften für Betriebskosten EUR 764.288,24 (Vorjahr EUR 204.462,15).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	EURO
– ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	405.850,00
– Kosten der Jahresabschlusserstellung	104.633,00
– Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	68.295,60
– Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	44.100,00
– nicht genommenen Urlaub	44.489,00
– Berufsgenossenschaftsbeiträge	4.320,00
– Betriebsjubiläum	25.643,00

Bei den Anleihen handelt es sich um Genussrechtskapital. Es bestehen zum Abschlussstichtag insgesamt 63 Genussrechtsverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsaufwendungen für Genussrechte in Höhe von EUR 32.468,98 (Vorjahr EUR 37.085,66) enthalten.

Die Fristigkeiten und Verbindlichkeiten und die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.



## Anlagenpiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	kumuliert 01.01.2023	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2023	am 31.12.2023	am 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	317.799,79	12.618,60	0,00	0,00	330.418,39	299.074,52	7.865,95	0,00	306.940,47	23.477,92	18.725,27
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	317.799,79	12.618,60	0,00	0,00	330.418,39	299.074,52	7.865,95	0,00	306.940,47	23.477,92	18.725,27
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	525.974.923,57	4.061.978,72	-1.000,00	10.409.319,16	540.445.221,45	242.715.462,46	9.054.715,85	-1.000,00	251.769.178,31	288.676.043,14	283.259.461,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.483.341,34	5,00	0,00	0,00	10.483.346,34	3.989.962,32	86.038,02	0,00	4.076.000,34	6.407.346,00	6.493.379,02
Grundstücke ohne Bauten	1.622.462,38	0,00	-9.561,66	0,00	1.612.900,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.900,72	1.622.462,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	740.078,15	0,00	0,00	0,00	740.078,15	0,00	0,00	0,00	0,00	740.078,15	740.078,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.564.347,11	90.362,69	-56.888,08	0,00	1.597.821,72	1.299.429,09	120.600,52	-55.368,82	1.364.660,79	233.160,93	264.918,02
Anlagen im Bau	10.067.128,68	446.946,87	0,00	-10.122.146,01	391.929,54	0,00	0,00	0,00	0,00	391.929,54	10.067.128,68
Bauvorbereitungskosten	309.250,48	42.694,02	0,00	-287.173,15	64.771,35	0,00	0,00	0,00	0,00	64.771,35	309.250,48
<b>Sachanlagen gesamt</b>	550.761.531,71	4.641.987,30	-67.449,74	0,00	555.336.069,27	248.004.853,87	9.261.354,39	-56.368,82	257.209.839,44	298.126.229,83	302.756.677,84
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	551.079.331,50	4.654.605,90	-67.449,74	0,00	555.666.487,66	248.303.928,39	9.269.220,34	-56.368,82	257.516.779,91	298.149.707,75	302.775.403,11



**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 31.12.2023 wie folgt dar:**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten						
	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Anleihen	920.100,00 (1.070.100,00)	374.500,00 (150.000,00)	545.600,00 (920.100,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.684.850,93 (138.323.113,53)	13.633.397,82 (13.452.611,75)	47.057.719,63 (47.088.296,65)	71.993.733,48 (77.782.205,13)	132.684.850,93 (138.323.113,53)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	18.398.167,20 (14.516.481,23)	18.398.167,20 (14.516.481,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.669,90 (86.225,37)	95.669,90 (86.225,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.713.505,47 (5.430.769,46)	3.713.505,47 (5.430.769,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	88.815,53 (106.776,85)	88.815,53 (106.776,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>155.901.109,03</b> (159.533.466,44)	<b>36.304.055,92</b> (33.742.864,66)	<b>47.603.319,63</b> (48.008.396,65)	<b>71.993.733,48</b> (77.782.205,13)	<b>132.684.850,93</b> (138.323.113,53)	GPR GPR

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Gütern des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 8.823,53 aus Versicherungsentschädigungen EUR 319.032,41 sowie sonstige Kostenerstattungen in Höhe von EUR 346.156,85.

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kosten aus dem Rückbau von zwei Spielplätzen in Höhe von insgesamt EUR 7.815,37 enthalten.

Im Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind Aufwendungen für Gewerbesteuer EUR 125.000,00 für das Geschäftsjahr 2023 enthalten sowie EUR 3.386,30 periodenfremde Steuererstattungen.

**D. Sonstige Angaben**

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

	TEUR
Leasingzahlungen	70,7
Sonstige Verträge	107,0
Zahlungsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen (die Finanzierung ist in Höhe von TEUR 6.480,0 mit Darlehen gesichert)	7.263,6

Das nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen aus Mietkautionen beläuft sich zum 31.12.2023 auf EUR 273.942,02 (Vorjahr EUR 222.793,44).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	6
Technische Mitarbeiter	11	
Wohnungsverwalter, Hausmeister und sonstiges gewerbliches Personal	54	7
	87	13

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2023	10.342
Zugang	666
Abgang	587
Stand 31.12.2023	10.421

Die „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ (Bilanzposition) haben sich im Geschäftsjahr erhöht um EUR 124.704,55.

**Nachtragsbericht**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

**Ergebnisverwendung**

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 436.874,38 ab. Bei Aufstellung der Bilanz wird der Jahresüberschuss gemäß § 39 (2) der Satzung zu 10% (EUR 43.687,44) der „Gesetzlichen Rücklage“ zugeführt und mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 39 (4) der Satzung zu 40% (EUR 174.749,75) in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Vorstand schlägt vor, dass der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 218.437,19 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt wird.

**Prüfungsverband**

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

**Mitglieder des Vorstandes**

Mathias Schulze ..... bis 31.08.2023  
Torsten Munk  
Jana Thomas ..... ab 01.07.2023

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Bernhard Becker-Flügel ..... Vorsitzender  
Sylvia Adam  
Dr. Andreas Kalz

Johann Breiter  
Jan Elßner  
Dr. Andreas Langnickel  
Maik Hörold ..... bis 15.06.2023  
Jana Funke ..... ab 15.06.2023

Dresden, den 30.04.2024

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand

Jana Thomas

Torsten Munk







## Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens gefördert, ihn beraten und seine Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Hierzu hat der Vorstand, im 1. Halbjahr 2023 durch Herrn Schulze und Herrn Munk, dann durch Herrn Munk und die neue Vorständin Frau Thomas, den Aufsichtsrat laufend über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und die maßgeblichen, insbesondere auch wirtschaftlichen Entwicklungen informiert. Die Themen der turnusmäßigen gemeinsamen Sitzungen der beiden Gremien wurden mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats abgestimmt und von den Vorständen durch Vorlage der notwendigen Unterlagen, Pläne, Berichte und Erläuterungen vorbereitet. So konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2023 ein umfassendes Bild von der Lage der Genossenschaft, ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit, ihren finanziellen Verhältnissen und auch ihrer internen Verfassung geben. Hierüber und über die sonst von den sieben Aufsichtsräten vorgebrachten, aktuellen Fragestellungen konnten wir in den gemeinsamen Sitzungen und häufig auch außerhalb dieser Treffen umfassend diskutieren und auch die notwendigen gemeinsamen Entscheidungen auf einem sehr soliden Fundament treffen. In den zahlreichen Beratungen vergewisserte sich der Aufsichtsrat und konnte auch dazu beitragen, dass die Genossenschaft, entsprechend ihrer Satzung, ihre vorrangige Aufgabe erfüllt, allen Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung zu bieten und weiterhin zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat in den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand schwerpunktmäßig die folgenden Themen behandelt:

- Vorbereitung der Vertreterversammlung 2023,
- Kenntnisnahme und Auswertung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2022
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2022 und zur Ergebnisverwendung
- Erstellung und Verfolgung des Wirtschafts- und Finanzplans für das laufende Geschäftsjahr 2023
- Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2033
- Begleitung insbesondere der großen Projekte der Genossenschaft (insbes. Lommatzcher Straße)
- Weitere Entwicklung der Stärkung der Rolle der Vertreter
- Laufende Beobachtung und Diskussion von Steuerungsmaßnahmen zu der Mitgliederentwicklung, der Vermietungssituation, insbesondere zu dem Aufwand für Instandsetzungen und Instandhaltungen und vierteljährliches Controlling der wesentlichen wirtschaftlichen Eckdaten.

Am 10.11.2023 trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat darüber hinaus zu einer eintägigen Klausurberatung. Hauptgegenstand der durch den Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat vorbereiteten Diskussion waren die Entwicklung der Kosten für den sogenannten „Wohnungswechsel“, d. h. für die Instandsetzung der frei gewordenen Wohnungen vor der Wieder-Vermietung. Hierbei wurde ein besonderes Augenmerk auf den Standard der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen gelegt. Zudem wurden eine Aktualisierung von Prämissen für die längerfristige Unternehmensentwicklung sowie die Investitionsstrategien der Genossenschaft erörtert, insbesondere für das Quartier Alexander-Herzen-Straße / Theodor-Fontane-Straße / Binzer Weg in Klotzsche.

Im Berichtsjahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu zehn internen Sitzungen zusammen und nahm, auch in Vorbereitung der letztjährigen Vertreterversammlung, am 09.05.2023 an dem Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes zu dem Jahresabschluss 2022 teil. Gegenstand der internen Sitzungen des Aufsichtsrats waren im ersten Halbjahr 2023 naturgemäß insbesondere Fragen in Zusammenhang mit der Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied. Zur großen Zufriedenheit aller Mitglieder des Aufsichtsrats konnte das Prüfungs- und Auswahlverfahren des Aufsichtsrats, das mit externer Begleitung und unter enger Einbeziehung auch von Herrn Munk durchgeführt wurde, bereits am 24. April 2023 mit dem Abschluss eines Anstellungsvertrages mit Frau Jana Thomas erfolgreich abgeschlossen werden. Frau Thomas wurde daraufhin ab dem 01. Juli 2023 als Vorständin für den kaufmännischen Bereich der Genossenschaft bestellt.

Zwei Ausschüsse des Aufsichtsrats begannen im August 2023 mit der Prüfung der Standards der Genossenschaft bei der Instandsetzung von Wohnungen nach Auszug und Neuvermietung bzw. mit der Prüfung des Risikomanagements der Genossenschaft. Die Ausschüsse sind hierzu in laufendem Austausch mit beiden Vorständen und werden ihre Berichte voraussichtlich im Spätsommer dem Aufsichtsrat und über diesen auch dem Vorstand vorlegen.

Auch im Berichtsjahr 2023 beteiligte sich der Aufsichtsrat weiterhin aktiv an den zahlreichen Vertreterforen, bei denen eine Vielzahl von Vertreterinnen und Vertreter immer intensiver ihre Möglichkeiten zur Stärkung ihrer Rolle bei der Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders diskutiert haben, untereinander und auch mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sichtbare Fortschritte konnten hierbei bereits bei der Vernetzung untereinander und bei der Umsetzung der gemeinsamen Ideen erzielt werden.

Bei der Vertreterversammlung am 15.06.2023 schied Herr Maik Hörold aus dem Aufsichtsrat aus. Wir danken ihm an dieser Stelle für seinen langjährigen Einsatz und seine stets zuverlässige und fundierte Arbeit für die Genossenschaft. An

seiner Stelle hat die Vertreterversammlung Frau Jana Funke in das Gremium gewählt, die als Geschäftsführerin eines großen kommunalen Wohnungsunternehmens über eine sehr breite Erfahrung für die Themen unserer Wohnungsgenossenschaft verfügt und die unser Gremium fachlich wie persönlich bereichert. Die Funktionsverteilung innerhalb des Aufsichtsrats blieb unverändert.

Das Budget des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 wurde unterschritten; die nicht in Anspruch genommenen Mittel stehen dem allgemeinen Haushalt der Genossenschaft zur Verfügung.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. als dem gesetzlichen Prüfungsverband geprüft. Der Genossenschaft wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Beratung mit dem Vorstand sowie der Leiterin des Rechnungswesens der SWGD am 29.05.2024 umfassend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat sodann den Jahresabschluss 2023, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und nochmals ausführlich erörtert. Mit Zufriedenheit konnten die Ergebnisse der Prüfung durch den Verband zur Kenntnis genommen werden, wonach dank der sorgfältigen und vorausschauenden Geschäftsführung durch den Vorstand - in alter und neuer Besetzung - weiterhin keine besonderen Risiken bestehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der diesjährigen Vertreterversammlung, dem Vorschlag des Vorstands gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft zu folgen und den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 218.437,19 Euro in voller Höhe in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Schließlich empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

Zum Schluss dieses Berichts gilt der erste Dank des Aufsichtsrats den Vorständen der Genossenschaft. Er schließt für das Berichtsjahr zunächst Herrn Mathias Schulze ein, der sein über 22-jähriges Mandat für die Genossenschaft zum 31.08.2023 niedergelegt hat und dessen Aufgaben mit der Übergabe der Geschäfte an Frau Jana Thomas abgeschlossen waren. In einer Abschiedsfeier am 20. Oktober 2023 habe ich ihm für den Aufsichtsrat, aber auch für die ganze Genossenschaft, unseren herzlichen Dank und unsere guten Wünsche für seine Zukunft in Form eines kleinen Gedichts übermitteln dürfen. Unser Dank gilt aber dem gesamten und dem nun aktiven Vorstand, der unsere Genossenschaft mit großem Einsatz, vor allem aber mit klarer Sicht auf die teilweise auch schwierigen Dinge und einem festen Fokus auf die Aufgaben der Genossenschaft durch das Berichtsjahr geführt hat. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, begleitet und unterstützt auch durch den Betriebsrat, dankt der Aufsichtsrat von Herzen für ihre erfolgreiche Arbeit, für ihren Einsatz und für ihre Freundlichkeit nach innen sowie

nach außen. Besonders zu erwähnen ist die Bereitschaft, im Rahmen der internen Modernisierung und auch Digitalisierung die neuen Wege aktiv und optimistisch mitzugehen. Auch den vielen aktiven Mitgliedern der Genossenschaft und vor allem, ganz ausdrücklich, ihren Vertreterinnen und Vertretern möchte der Aufsichtsrat danken für ihr Mitdenken und für den Einsatz ihrer Zeit, gerade auch in den erst jungen Vertreterforen, und ihrer Ideen und ihrer Tatkraft zum Wohl der Genossenschaft.

Dresden, den 29.05.2024

Bernhard Becker-Flügel

Vorsitzender des Aufsichtsrats





Impressum:

Herausgeber

Vorstand

Sächsische

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**

Dresden eG

Fechnerstraße 15

01139 Dresden

[www.swg-dresden.de](http://www.swg-dresden.de)

Gestaltung: Goodnews GmbH

Fotos: SWGD/Jürgen Jeibmann/Ralf Zimmermann

