



**Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG**

Geschäftsbericht 2024

🏠 Inhalt

1. Grundlagen des Unternehmens	2	3.3. Risikobericht	15
2. Wirtschaftsbericht	3	3.3.1. Marktrisiko	15
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	3	3.3.2. Objektrisiko	15
2.2. Wohnungsmarkt in Dresden	3	3.3.3. Finanzierungsrisiko	15
2.3. Geschäftsverlauf	3	3.3.4. Investitionsrisiko	16
2.3.1. Wohnungsbestand	3	3.4. Prognosebericht	16
2.3.2. Vermietungssituation	4	4. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	18
2.3.3. Nutzungsgebühren	5	4.1. Bilanz per 31.12.2024	18
2.3.4. Investitionen und Instandhaltung	5	4.2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2024	21
2.3.5. Nachhaltigkeit	6	5. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024	22
2.3.6. Entwicklung des Mitgliederbestandes	7	A. Allgemeine Angaben	22
2.3.7. Mitarbeiter	7	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
2.4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8	C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	23
2.4.1. Vermögenslage	8	D. Sonstige Angaben	25
2.4.2. Finanzlage	10	Anlagespiegel	26
2.4.3. Ertragslage	12	Verbindlichkeitspiegel	28
3. Risikomanagement, Chancen-, Risiko-, Prognosebericht	14	Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	30
3.1. Risikomanagement	14		
3.2. Chancenbericht	14		

🏠 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 Wohnversorgung.

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

Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandmodernisierung 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 2024 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 2024 um 0,2% zurück.

Die Inflationsrate hat sich im Geschäftsjahr 2024 abgeschwächt. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 um insgesamt 2,2% gegenüber dem Vorjahr (2023: 5,9%)¹. Insgesamt werden weiter sinkende Inflationsraten in Richtung des Zielbereichs um die zwei Prozent erwartet.

2.2. Wohnungsmarkt in Dresden

Dresden hat auch im Jahr 2024 einen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Am 31.12.2024 hatten 573.648 Personen ihren Hauptwohnsitz in Dresden. Das sind 1.408 Einwohner oder 0,2% mehr als im Vorjahr. Die für die Nachfrage nach Wohnraum maßgebliche Anzahl an Haushalten steigt weiterhin kontinuierlich. Die Stadt Dresden gilt weiterhin als attraktiver Wohnstandort. Die Kombination von Baupreissteigerungen, gestiegenen Energiepreisen und Finanzierungskosten, hat in den vergangenen drei Jahren die Baufertigstellungszahlen schrumpfen lassen. Die Anspannung des Wohnungs-

Auch die Baupreise sind im Jahr 2024 weiter gestiegen, jedoch zu deutlich geringeren Steigerungsraten. So stiegen die Preise für neue Wohngebäude bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr um nur noch 3,1%. Auch die Steigerung der Kosten für Instandhaltungsarbeiten hat sich auf 3,6% deutlich abgeschwächt gegenüber dem Vorjahr.

Nachdem im Jahr 2023 der EZB-Rat den Leitzins zunächst unverändert auf dem Zinsplateau von 4,50% belassen hat, wurde er ab Juni 2024 in insgesamt vier Schritten auf 3,15% gesenkt. Dies führte auch zu einer Senkung der Bauzinsen.

marktes nimmt daher weiter zu. Dies schlägt sich auch in den erheblichen Preissteigerungen bei den Angebotsmieten im Dresdner Wohnungsmarkt nieder. Trotz der im Juli 2022 für Dresden in Kraft getretenen Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) weist der Mietspiegel 2025 im Durchschnitt Preissteigerungen von rd. 3,8% gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel 2023 aus. Die bis zum 31.12.2025 geltende sogenannte Mietpreisbremse legt fest, dass die zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses vereinbarten Mieten max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen.

2.3. Geschäftsverlauf

2.3.1. Wohnungsbestand

Am 31.12.2024 bewirtschaftete die SWGD folgenden Bestand:

	2024	2023
Wohnungen	9.607	9.609
Gewerbeobjekte	61	61
Garagen	961	797
Pkw- und Fahrradstellplätze	1.900	1.897
Pachtobjekte	246	256

Der Wohnungsbestand verringerte sich um zwei Wohnungen durch die Umnutzung von Wohnraum in eigengenutzte Einheiten (Baubüros).

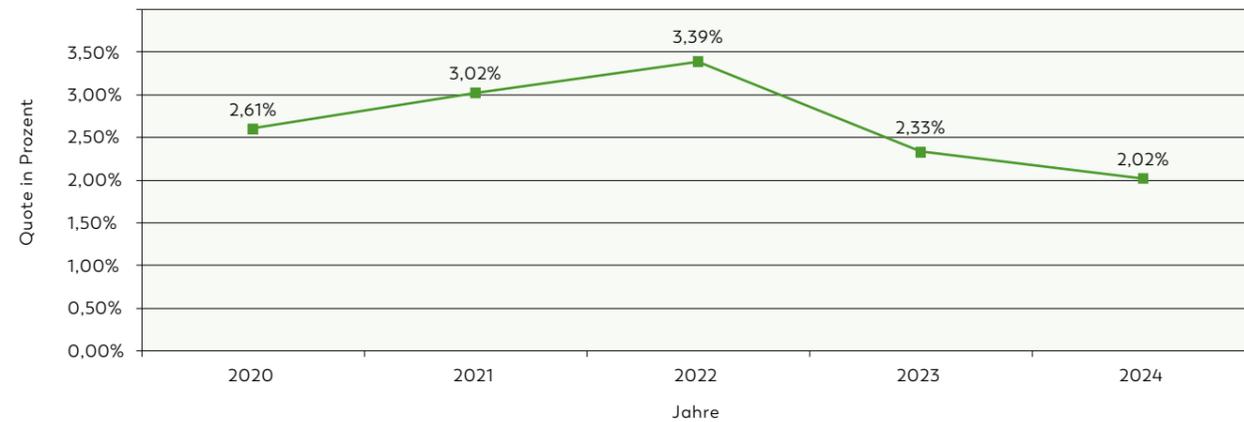
¹ <https://www.destatis.de>

2.3.2. Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist am 31. Dezember 2024 mit 2,0% gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken. Von den 194 leer stehenden Wohnungen befinden sich 42 in Objekten

mit geplanten komplexen Sanierungen und stehen daher derzeit nicht zur Verfügung.

Entwicklung Leerstandsquote per 31.12. des Jahres



Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2024 haben 806,9 T€ betragen (Vorjahr 1.189,2 T€). Die Erlösschmälerungsquote reduzierte sich auf 1,9% von im Vorjahr 2,8%. Die geplante Erlösschmälerung wegen Leerstands wurde um 98,8 T€ unterschritten.

Berichtsjahr 626 Neuvermietungen (Vorjahr 851). Die Fluktuation und damit die Zahl der beendeten Mietverträge war stark rückläufig. 603 Dauernutzungsverträge (Vorjahr 712) wurden im Geschäftsjahr 2024 beendet. Die Mietforderungsquote liegt weiterhin mit 0,2% auf einem sehr niedrigen Niveau. Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Die Vermietungssituation 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Insgesamt gab es im

Kennzahl	2024	2023 (Vorjahr)
Wohnungsleerstand	194	224
Leerstandsquote Wohnungen	2,0%	2,3%
Erlösschmälerungsquote Gesamtbestand	1,9%	2,8%
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen pro m ² Wohnfläche	6,34 €	6,27 €
Mietforderungsquote	0,2%	0,4%
Fluktuationsrate Wohnungen	6,3%	7,4%



2.3.3. Nutzungsgebühren

Die Nutzungsgebühren des Jahres 2024 betragen 42.875,5 T€ (Vorjahr 42.114,9 T€). Die Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen bei Wiedervermietung und Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen nach Mietspiegel wurden im Jahr 2024, wegen der ohnehin bereits bestehenden, hohen Belastung der Wohnungsnutzer durch Inflation und Energiekosten, nicht vorgenommen. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnraum im Bestand

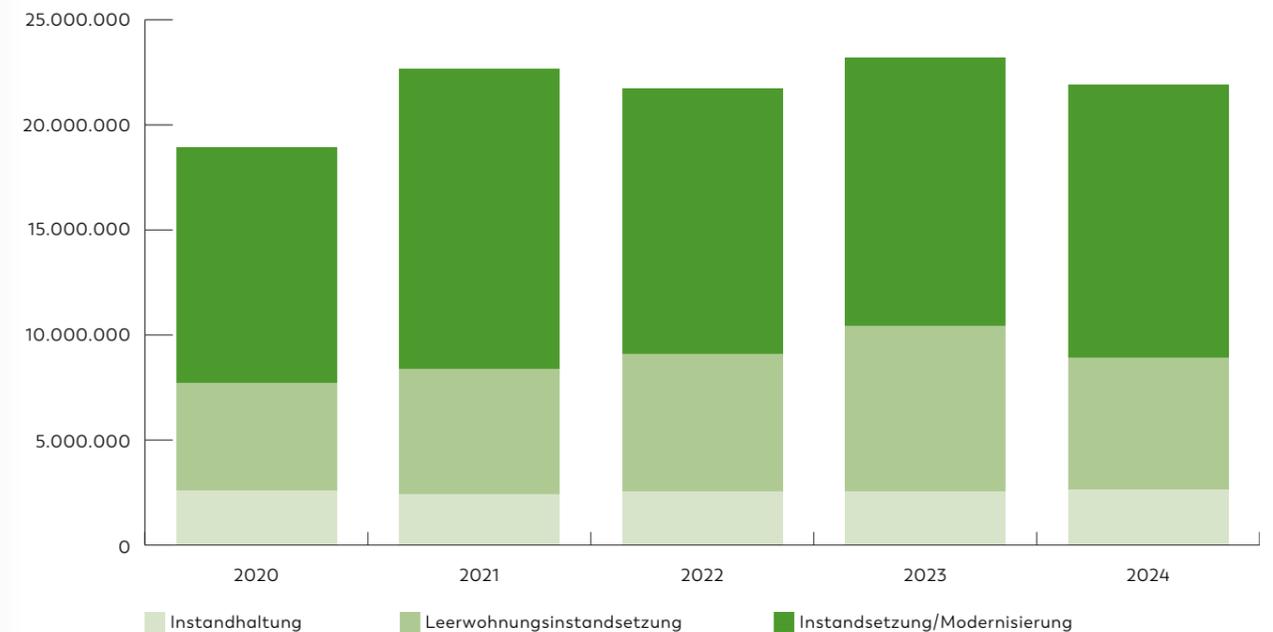
betrug im Jahre 2024 6,34 €/m² und liegt damit deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 7,33 €/m². Im Jahr 2024 wurden die Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wieder vermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 6,82 €/m². Die Mieten liegen damit deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Angebotsmieten von z.B. 9,01 €/m² für eine 60 m² große Wohnung.

2.3.4. Investitionen und Instandhaltung

Die SWGD hat im Jahr 2024 mit gleichbleibender Intensität in den Wohngebäudebestand mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert. Das Investitionsvolumen in unsere Gebäude und in das

Wohnumfeld betrug im Jahr 2024 insgesamt 21.913,5 T€. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 40,07 €/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung



Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit lag auch im Jahr 2024 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 2024 4.889,8 T€ eingesetzt.

Im Jahr 2024 konnte der 5. Bauabschnitt der Komplexsanierung der WBS 70 Bestände an der Lommatzcher Straße abgeschlossen werden. Die dazugehörigen Freianlagen werden im III. Quartal 2025 fertiggestellt. Damit hat sich das gesamte Quartier, mit modernen Grundrissen und sehr hochwertigen Außenanlagen und Spielplätzen, zu einem äußerst beliebten Wohnstandort im Dresdner Norden entwickelt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2024 mit der Planung der Komplexsanierung des letzten großen, bisher unsanierten WBS 70-Quartiers in Klotzsche begonnen. Insgesamt sind im Gebiet Alexander-Herzen-Straße 35 – 57, 30 – 62, Binzer Weg 1 – 15 und Theodor-Fontane-Straße 8 – 24 noch 705 Wohnungen unsaniert. Im ersten Bauabschnitt wurde mit der Planung für die Alexander-Herzen-Straße 36 – 62 begonnen. Für die Sanierung ist es gelungen, Fördermittel aus dem Programm preisgünstiger Mietwohnraum (pMW) zu akquirieren. Damit wird sichergestellt, dass die Angebotsmiete nach der Sanierung sehr sozial verträglich ist.

2.3.5. Nachhaltigkeit

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 CO²- und Endenergiezielpfad der Bundesregierung gegenübergestellt. Die ermittelten Zielpfade geben an, wie sich die Performance der Gebäude hinsichtlich CO²-Emissionen und Endenergiebedarf entwickeln müssen, um die globalen Klimaziele zu erreichen. Die entstandene Priorisierungsübersicht ist die Basis künftiger Investitionsentscheidungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWGD in 2 Gebäuden mit 6 Hauseingängen energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Des Weiteren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Warmwasserversorgung in einem Gebäude mit 10 Hauseingängen von Gas auf bereits vorhandene Fernwärme umgestellt. Seit vielen Jahren liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf der energetischen Modernisierung. Die Umstellung der Heizungsanlagen von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungsanlagen wurde fortgesetzt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 223 Wohnungen energetisch saniert. Die bestehende Strategie zur CO²-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr vollständig umgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2025 wird für das Wohngebiet Oberer Hecht die Planung für den Fernwärmeanschluss von 48 Wohnungen vorbereitet. Die Anbindung weiterer Objekte in den Gebieten Oberer Hecht und Trachau ist für die Jahre 2026 bis 2029 vorgesehen. Die 280 Wohnungen

Mit einem Volumen von 6.289,8 T€ nimmt die Leerwohnungsinstandsetzung weiterhin einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbudget ein. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 635 (Vorjahr 778) Wohnungen zur Neuvermietung instandgesetzt.

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. Die SWGD hat daher im Jahr 2024 mit der Planung eines Neubauvorhabens mit insgesamt 115 Wohnungen begonnen.



des ersten Bauabschnittes im Gebiet Klotzsche WBS 70 (Alexander-Herzen-Straße 36 – 62) werden im Zuge der komplexen Modernisierung eine Wärmedämmung erhalten. Damit verbessert sich die Energieeffizienzklasse dieser Gebäude.

Auch die sich im Rahmen der Verwaltung ergebenden Energieversorgungsaufwendungen werden hinsichtlich der Energieeinsparung betrachtet. So wurde zur Reduzierung der Verwaltungskosten und der CO²-Emission eine PV-Anlage auf dem Dach der Hauptgeschäftsstelle installiert, die die eigene Stromversorgung abdeckt und zusätzlich überschüssige Energie in das Netz einspeist.

2.3.6. Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 31.12.2024 waren in der Mitgliederliste der Genossenschaft 10.540 Mitglieder (Vorjahr 10.421) eingetragen. Die Mitglieder haben insgesamt 84.838 (Vorjahr 83.752) Anteile erworben.

Im vergangenen Jahr wurden 644 Mitglieder (Vorjahr 666) in die Genossenschaft aufgenommen und 525 Mitglieder (Vorjahr 587) haben die Genossenschaft verlassen. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit gegenüber dem Vorjahr unverändert.

	2020	2021	2022	2023	2024
Beginn des Jahres	10.603	10.552	10.413	10.342	10.421
Mitgliederabgänge	591	691	594	587	525
Mitgliederzugänge	540	552	523	666	644
Ende des Jahres	10.552	10.413	10.342	10.421	10.540

Zum Bilanzstichtag betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 12.663,5 T€.

2.3.7. Mitarbeiter

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2024 für die Betreuung des Wohnungsbestandes und der nutzenden Mitglieder 25 kaufmännische Mitarbeiter, 34 Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft/Vermietung und 10 technische Mitarbeiter zur Verfügung. 23 Personen sind als Hausmeister/Hausmeisterin/gewerbliches Personal in unserem Wohnungsbestand tätig. Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

Die SWGD hat im Jahr 2024 eine Modernisierung der Verwaltung begonnen. Ziel der Reorganisation ist es, eine zweite Führungsebene unter dem Vorstandsteam,

mit flachen Hierarchien und klar geregelter Verantwortung zu etablieren. Zudem soll die Erreichbarkeit für unsere Mieter verbessert werden. Unsere Mitglieder sollen noch mehr im Mittelpunkt unseres Handels stehen. Die fünf neuen Abteilungsleiter konnten aus den Reihen unserer Mitarbeiter gewonnen werden.

Die SWGD legt großen Wert auf Fortbildung und Qualifikation, um die Anliegen unserer Mieter und Mitglieder kompetent zu bearbeiten. Im Geschäftsjahr 2024 haben 44% der Mitarbeitenden mindestens eine Weiterbildung besucht.



2.4. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1. Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	292.028,7	90,3	298.149,7	90,9	-6.121,0
	292.028,7	90,3	298.149,7	90,9	-6.121,0
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.155,4	5,6	16.387,1	5,0	1.768,3
Finanzmittelbestand	13.122,9	4,1	13.442,5	4,1	-319,6
andere Rechnungsabgrenzungsposten	134,7	0,0	83,7	0,0	51,0
	31.413,0	9,7	29.913,3	9,1	1.499,7
Bilanzsumme	323.441,7	100,0	328.063,0	100,0	-4.621,3

Passiva	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	172.658,1	53,4	170.806,0	52,1	1.852,1
Fremdkapital	125.514,6	38,8	133.162,3	40,6	-7.647,7
Rückstellungen	62,9	0,0	69,7	0,0	-6,8
	298.235,6	92,2	304.038,0	92,7	-5.802,4
mittel- und kurzfristiger Bereich					
abfließende Geschäftsguthaben	532,7	0,2	650,6	0,2	-117,9
Rückstellungen	1.083,3	0,3	627,6	0,2	455,7
Verbindlichkeiten	23.589,3	7,3	22.745,1	6,9	844,2
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0	1,7	0,0	-0,9
	25.206,1	7,8	24.025,0	7,3	1.181,1
Bilanzsumme	323.441,7	100,0	328.063,0	100,0	-4.621,3

Das Bilanzvolumen hat sich um 4.621,3 T€ auf 323.441,7 T€ verringert. Auf der Aktivseite verringert sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Abschreibung. Anschaffungs- und Herstellungskosten, Herstellungskosten für im Bau befindliche Objekte und bauvorbereitende Maßnahmen, sind in einer Höhe von 3.496,1 T€ angefallen. Demgegenüber stehen Abschreibungen mit einem Volumen von 9.528,4 T€. Gleichzeitig verringerte sich der Finanzmittelbestand um 319,6 T€. Die Forderungen erhöhten sich, unter anderem infolge gestiegener unfertiger Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, um 2.373,8 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1.672,2 T€. Der Erhöhung entgegen wirkte der Rückgang des Genussrechtskapitals und die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betrugen 13.603,4 T€. Für Modernisierungen wurden neue Darlehen in Höhe von 6.480,0 T€ aufgenommen.

Im Rahmen der weiteren Entschuldung durch planmäßige Tilgung konnte die Kreditbelastung des Anlagevermögens von 44,49% auf 42,98% reduziert werden. Somit verringerte sich auch die Verschuldung pro m² Wohnfläche von 242,55 €/m² auf 229,53 €/m².

2.4.2. Finanzlage

Die Finanzlage der SWGD ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet.

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

Laufende Geschäftstätigkeit	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.672,2	436,9
Abschreibungen / Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.528,4	9.269,2
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	57,8	40,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-70,0	-124,2
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.822,9	739,9
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	948,7	2.152,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,1	-8,8
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,1	11,1
Zinsaufwendungen	2.523,6	2.494,2
Zinserträge	-293,8	-53,0
Erträge aus Tilgungs- und anderen Zuschüssen	-184,4	0,0
Ertragssteueraufwand / Ertragssteuerertrag	379,7	121,6
Ertragssteuerzahlungen	0,0	-160,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.740,3	14.870,8

Investitionstätigkeit	2024 T€	2023 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-30,1	-12,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,1	8,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.466,0	-4.642,0
Einzahlungen aus Zuschüssen	153,8	0,0
Erhaltene Zinsen / Dividenden	293,8	53,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.044,4	-4.592,8

Finanzierungstätigkeit	2024 T€	2023 T€
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung von Mitgliedern	680,9	1.463,7
Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung an Mitglieder	-608,0	-1.285,5
Einzahlung aus der Ausgabe von Genussrechten	0,0	0,0
Auszahlung aus der Rückgabe von Genussrechten	-394,5	-150,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen	6.480,0	7.500,0
Auszahlung planmäßige Tilgung von Darlehen	-13.603,4	-12.882,8
Auszahlung Sondertilgung von Darlehen	-7,8	-244,6
Zinsen (Dauerfinanzierungsmittel und Anleihen)	-2.523,6	-2.455,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.015,5	-8.054,4
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-319,6	2.223,6
Finanzmittel Anfang des Jahres	13.442,5	11.218,9
Finanzmittel Ende des Jahres	13.122,9	13.442,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Ursachen hierfür liegen vor allem im Abbau der Verbindlichkeiten aus dem Vorjahr, in den höheren unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebskosten aber auch in erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund niedrigerer Investitionskosten und höherer erhaltener Zuschüsse.

Der Finanzmittelbestand hat sich um 319,6 T€ verringert. Die hohen Auszahlungen für Investitionen sowie der Kapitaldienst wurden zum großen Teil durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Darlehensaufnahme kompensiert, darüber hinaus durch ausgezahlte Zuschüsse.

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2024 noch Genussrechte in Höhe von 525,6 T€ (Vorjahr 920,1 T€) im Bestand. Die Genussrechtsverträge laufen bis zum Geschäftsjahr 2026 aus und werden planmäßig zurückgezahlt.

Im Jahr 2024 beträgt die Neuvaluierung von Darlehen insgesamt 6.480,0 T€. Zur Finanzierung der Modernisierung im WBS 70 Mickten wurden 5.180,0 T€ als Kapitalmarktdarlehen und zur Finanzierung umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen im Objekt Grüner Weg 19 – 37 wurden 1.300 T€ als Förderdarlehen valuiert.



2.4.3. Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 1.672,2 T€ erzielt. Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.235,3 T€ erhöht. Besonderen Einfluss auf die Entwicklung des Ergebnisses haben folgende Positionen:

Die Position „Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit“ hat sich im absoluten Betrag gegenüber dem Vorjahr um 463,0 T€ verringert. Einfluss darauf haben einerseits die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten, einschließlich niedrigerer Erlösschmälerungen wegen Leerstand um 1.142,9 T€ sowie andererseits die Verringerung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen um 1.592,5 T€.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 20,4 T€ resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2024 gewährten Zuschüssen der BEG-Förderung. Im Jahr 2023 gab es keine Erträge aus Zuschüssen. Außerdem ergaben sich im Jahr 2024 weniger Erträge aus Versicherungsentschädigungen auf Grund geringerer Versicherungsschäden.

Die Entwicklung der Betriebskosten resultiert mit 648,8 T€ aus Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten. Die Heizkosten haben sich durch den Wegfall der Energiepreisbremse und der Umsatzsteuerreduzierung gegenüber dem Vorjahr um 1.624,4 T€ erhöht.

Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Objekte ist zum Vorjahr um 614,1 T€ zurückgegangen. Die Kosten für Instandsetzung erhöhten sich aufgrund umfangreicher Projekte und auch im Bereich der laufenden Instandhaltung war ein Anstieg der Kosten, hier durch Preissteigerungen, zu verzeichnen. Aufgrund der rückläufigen Fluktuation fielen aber im Rahmen der Leerwohnungsinstandsetzung deutlich niedrigere Kosten an.

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

Die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zum einen führten die Aktivierungen nachträglicher Herstellungskosten für unbewegliches Sachanlagevermögen zu einer Erhöhung der Abschreibung. Zum anderen wurden im Jahr 2024 mehr geringwertige Wirtschaftsgüter erworben, die im Rahmen der Sofortabschreibung zu einer Erhöhung der Abschreibung führten.

Die Zinsaufwendungen im Jahr 2024 sind um 30,6 T€ höher als im Vorjahr. Gründe dafür sind Neuvaluierungen sowie Prolongationen mit höheren Zinssätzen. Dagegen wirken gesunkene Restschulden im Zuge des annuitätischen Verlaufs.

Die Zinsbelastung pro 1,00 € Jahresnettomiete beträgt 0,06 € und ist zum Vorjahr unverändert.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 412,3 T€ höher als im Vorjahr. Dies resultiert aus mehreren Einzeleinflüssen, wie Mehraufwendungen für technische Ausstattung, EDV-Kosten, Werbeleistungen auf Grund des 70 Jahre Jubiläums sowie Instandhaltungskosten von eigengenutzten Objekten.

Es werden Ertragssteuern in Höhe von 379,7 T€ fällig.

Abbildung der Ertragslage in T€

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	57.207,3	57.670,3	-463,0
Sonstige betriebliche Erträge	694,4	674,0	20,4
Bestandsveränderung	2.373,8	-1.545,9	3.919,7
Aktivierte Eigenleistung	70,0	124,2	-54,2
	60.345,5	56.922,6	3.422,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-17.665,6	-15.347,3	-2.318,3
Instandhaltungsaufwand	-19.416,9	-20.031,0	614,1
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	-232,7	-751,7	519,0
Personalaufwendungen	-6.492,4	-6.208,4	-284,0
Abschreibung	-9.528,4	-9.269,2	-259,2
Zinsaufwendungen	-2.523,1	-2.492,5	-30,6
Sonstige Aufwendungen	-2.727,7	-2.315,4	-412,3
	-58.586,8	-56.415,5	-2.171,3
Geschäftsergebnis	1.758,7	507,1	1.251,6
Zinsergebnis	293,2	51,4	241,8
Ertragssteuern	-379,7	-121,6	-258,1
Jahresergebnis	1.672,2	436,9	1.235,3

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

3. Risikomanagement, Chancen-, Risiko-, Prognosebericht

3.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement der SWGD ist auf die Größe des Unternehmens zugeschnitten. Es basiert auf den drei Säulen Risikofrühwarnsystem, Risikocontrolling, Internes Kontrollsystem (IKS). Zudem werden in Monats-, Quartals- und Jahresberichten 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. In den nächsten Jahren ist durch die Ansiedelung des großen Chipherstellers TSMC sowie die Ansiedelung bzw. Erweiterung weiterer global agierender Unternehmen, wie Bosch und Infineon, mit einem starken Arbeitsplatz- und damit verbundenen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Das starke Bevölkerungswachstum wird die Nachfrage nach Wohnungen in allen Segmenten weiter verstärken. Dies wird, vor dem Hintergrund eines bereits jetzt vorhandenen Nachfrageüberhangs, zu steigenden Angebotsmieten führen. Die Geschäftsstrategie der SWGD basiert auf einer guten Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Dresden. Die Genossenschaft wird auf Grundlage ihrer satzungsmäßigen Aufgabenerfüllung den vorhandenen Wohnungsbestand weiter pflegen, entwickeln und ergänzend neuen Wohnraum schaffen. Die Entwicklung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt bietet die Möglichkeit einer moderaten Mietanpassung, mit der unsere Genossenschaft dem Kostendruck begegnen muss. Die Genossenschaft hat ein ausreichendes Mietsteigerungspotential. Die Mieterhöhungen sind bei Weitem nicht ausgeschöpft. Dies entspricht dem satzungsmäßigen Förderauftrag im Sinne der Mitglieder.

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

Zur Sicherung der Gesetzes- und Regeltreue im Unternehmen ist ein Risikomanagement-System eingerichtet. Mit diesen Instrumenten können Vorstand und Aufsichtsrat Planabweichungen und Risiken frühzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen zur Schadensabwehr ergreifen.

Plattenbauten in Klotzsche energetisch saniert.

Die SWGD sieht besondere Chancen darin, der Verknappung des Wohnungsmarktes durch die weiterhin steigende Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen, insbesondere durch Neubau von Wohnraum, entgegenzuwirken.

Die SWGD verfügt über ausreichend beleihungsfreie innerstädtische Baugrundstücke in sehr guten Lagen. Die vorhandene Finanzreserve ergibt nach derzeitiger Erkenntnis ausreichende Sicherheit, um alle denkbaren Risiken aus der zukünftigen Entwicklung abzusichern.

Die Wohnungsnutzer der SWGD wohnen im Durchschnitt 17 Jahre in ihrer Wohnung. Auszugsgründe sind vor allem Sterbefälle, Wohnortwechsel oder familiäre Veränderungen. Die lange Wohndauer zeigt die hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen der SWGD.

Die SWGD nutzt die Chancen der Digitalisierung zur Verbesserung ihrer Geschäftsprozesse.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist das Ziel, möglichst alle Gebäude an die Fernwärme anzubinden.

Insgesamt werden die Chancen deutlich höher eingeschätzt als die Risiken.

3.3. Risikobericht

Für die SWGD sind folgende Risikobereiche identifiziert worden:

3.3.1. Marktrisiko

Die Entwicklung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt beeinflusst die Geschäftsentwicklung der SWGD in hohem Maße. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und insbesondere die stark gestiegenen Angebotsmieten auf dem Dresdner Wohnungsmarkt, führen zu einer verringerten Umzugsbereitschaft. Der hohe Bekanntheitsgrad und das gute Image der SWGD sowie der breit gefächerte Wohnungsmix aus verschiedenen Baujahren, Wohnungsgrößen und in unterschiedlichen Lagen im Stadtgebiet, reduzieren das Marktrisiko für die SWGD erheblich. Die Marktdaten werden permanent beobachtet.

3.3.2. Objektrisiko

Die langfristige Werterhaltung der Gebäude steht im Mittelpunkt des wirtschaftlichen Handelns der SWGD. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung werden entsprechend Bestandsentwicklungskonzept und Portfoliomanagement werterhaltende Maßnahmen geplant und durchgeführt. Der technische Zustand der Gebäude wird im Rahmen der Verkehrssicherung ständig überwacht. Bei Bedarf werden Maßnahmen zur Verkehrssicherung ergriffen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung gewinnen die energetische Bewertung der Gebäude und daraus resultierend Maßnahmen der energetischen Sanierung, weiter an Bedeutung.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, verfolgt die SWGD das Ziel, ihre Gebäude energetisch zu sanieren und den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Auf Basis des CO²-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 CO²-Kosten in den nächsten Jahren, sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

Risiken bestehen auf Grund der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung der Stadt Dresden. Die Genossenschaft kann dadurch für die noch nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossenen rd. 10% des Gebäudebestandes noch keine abschließende Strategie zur mittel- und langfristigen Wärmeversorgung entwickeln.

3.3.3. Finanzierungsrisiko

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. Durch die Vereinbarung von Krediten mit unterschiedlichen Laufzeiten wird ein „Klumpenrisiko“ vermieden. Für die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs- und Neubauvorhaben sind Förderprogramme von großer Bedeutung. Der Wegfall von Förderprogrammen kann die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen verschlechtern. Daher wird die Refinanzierung der Investitionen genauestens geprüft. Die SWGD hält eine ausreichende Liquidität vor. Die Zahlungsfähigkeit wird ständig überwacht. Ein weiterer Aspekt der Risikovorsorge ist die Verteilung der langfristigen Verbindlichkeiten auf unterschiedliche Darlehensgeber. Mit 5 verschiedenen, sehr verlässlichen Marktteilnehmern, sind die Darlehen ausgewogen aufgeteilt.

3.3.4. Investitionsrisiko

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. Wir analysieren regelmäßig unsere geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Im vergangenen Jahr haben sich die Baupreise aufgrund der stark zurück gegangenen Nachfrage stabilisiert und sind in einigen Gewerken gesunken.

3.4. Prognosebericht

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

Es wird davon ausgegangen, 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 in allen Segmenten, insbesondere im Bereich der Familienwohnungen, steigen. Demzufolge sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Unternehmensbestandes zu erkennen. Die Wohnungsbestände der SWGD werden auf dem Dresdner Wohnungsmarkt weiter nachgefragt sein. Der Neubau von Wohnhäusern wird als notwendiges Element der Portfolioerweiterung betrachtet, zur Ergänzung unseres Angebotes an zeitgemäßen Wohnungen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von 2.113,9 T€ geplant. Ab dem Jahr 2026 bis 2028 werden, auf Grund umfangreicher Investitionen in Digitalisierung und einem überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Investitionsvolumen in Höhe von 27.488,1 T€, negative Jahresergebnisse erwartet. Ab 2029 wird wieder von positiven Jahresergebnissen ausgegangen.

In den folgenden Jahren wird die SWGD unseren Wohnungsbestand weiterhin rentabel bewirtschaften können. Die Wohnungssollmieten sind mit einem jährlichen

Insgesamt werden auch hier die Chancen deutlich höher eingeschätzt, als die Risiken. Durch eine effiziente Bewirtschaftung werden die Kosten auf niedrigem Niveau gehalten, sodass die Nutzungsgebühren angemessen bleiben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Dresdner Wohnungsmarkt werden als gut eingeschätzt. Die Entwicklung unserer Genossenschaft wird als positiv beurteilt. Anhaltende Nachfrage, hohe Investitionen in Bestand und Neubau, gute Wohnlagen und ein ansprechendes Preisniveau, sichern den Bestand der SWGD.

Anstieg von rd. 1% geplant. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotentials resultiert aus Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung.

Die SWGD steht, wie alle Wohnungsunternehmen, vor der Herausforderung, bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität im Wohnungsbestand zu erreichen. Die SWGD setzt bei der Beheizung ihres Wohnungsbestandes, in enger Zusammenarbeit mit dem örtlichen Energieversorger Sachsenenergie, auf die Versorgung mit Fernwärme. Aktuell werden 90% des Gebäudebestandes mit Fernwärme versorgt. Nach dem derzeitigen Abstimmungsstand der kommunalen Wärmeplanung werden weitere 5% der Gebäude mit Fernwärme versorgt werden können. Vor diesem Hintergrund hat die Art der Erzeugung der Fernwärme entscheidenden Einfluss auf die Erreichung der Klimaschutzziele durch die SWGD. Für die Gebäude, welche nicht an die Fernwärme angeschlossen werden können, wird die SWGD in den nächsten Jahren alternative Beheizungskonzepte zum Gas untersuchen und realisieren.

Dresden, den 15.05.2025

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand


Jana Thomas


Torsten Munk



4. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Bilanz per 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	39.412,37		23.477,92
Geleistete Anzahlungen	0,00	39.412,37	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	281.478.895,06		288.676.043,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.585.327,28		6.407.346,00
Grundstücke ohne Bauten	1.394.847,59		1.612.900,72
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	740.078,15		740.078,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.262,42		233.160,93
Anlagen im Bau	458.545,28		391.929,54
Bauvorbereitungskosten	873.350,46	291.989.306,24	64.771,35
Anlagevermögen insgesamt		292.028.718,61	298.149.707,75
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	17.410.624,38		15.036.871,89
Andere Vorräte	10.348,82	17.420.973,20	36.350,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	117.858,33		252.944,16
Sonstige Vermögensgegenstände	616.585,66	734.443,99	1.060.921,80
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.122.896,02	13.442.511,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		134.671,47	83.661,29
Bilanzsumme		323.441.703,29	328.062.968,32

Passiva	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	519.750,00		629.250,00
der verbleibenden Mitglieder	12.663.541,69		12.515.304,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.900,00		21.300,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(13.258,31)	13.196.191,69	(9.500,00)
Kapitalrücklage		1.542.843,43	1.511.093,43
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	138.943.712,64		138.943.712,64
Gesetzliche Rücklage	1.950.802,52		1.783.585,70
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(167.216,82)		(43.687,44)
Andere Ergebnisrücklagen	16.721.138,61	157.615.653,77	15.833.834,16
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	(218.437,19)		(896.607,25)
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(668.867,26)		(174.749,75)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.672.168,17		436.874,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-836.084,08	836.084,09	-218.437,19
Eigenkapital insgesamt		173.190.772,98	171.456.517,67
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	391.100,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	755.108,00	1.146.208,00	697.300,60
Verbindlichkeiten			
Anleihen	525.600,00		920.100,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.514.557,51		132.684.850,93
Erhaltene Anzahlungen	18.269.971,26		18.398.167,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.526,31		95.669,90
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.550.042,61		3.723.338,69
Sonstige Verbindlichkeiten	1.144.187,37		85.271,86
- davon aus Steuern	(14.432,11)		(1.813,25)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(575,45)		(103,54)
		149.103.885,06	
Rechnungsabgrenzungsposten		837,25	1.721,47
Bilanzsumme		323.441.703,29	328.062.968,32



Foto: Juegen Jeibmann Photographik

4.2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.207.286,25	57.670.298,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.373.752,49	0,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	1.545.930,29
Andere aktivierte Eigenleistungen	70.003,57	124.223,24
Sonstige betriebliche Erträge	694.433,20	674.012,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	36.148.051,58	34.969.268,56
Rohergebnis	24.197.423,93	21.953.335,95
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	5.442.330,39	5.170.259,12
- Soziale Abgaben	1.050.058,32	1.038.113,87
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.528.356,96	9.269.220,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.726.508,05	2.314.503,76
Sonstige Zinserträge	293.772,25	53.033,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.523.621,77	2.494.152,79
- davon aus Abzinsung	(529,99)	(1.660,68)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	379.734,00	121.613,70
Ergebnis nach Steuern	2.840.586,69	1.598.505,85
Sonstige Steuer	1.168.418,52	1.161.631,47
Jahresüberschuss	1.672.168,17	436.874,38
Einstellung in Ergebnismrücklagen	836.084,08	218.437,19
Bilanzgewinn	836.084,09	218.437,19

5. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

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 70.003,57 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 11 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.

Im Rahmen der komplexen Modernisierung von 2 Wohn-

gebäuden wurden Fördermittel gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ in Anspruch genommen. Diese Fördermittel wurden entsprechend der Verwendung anteilig direkt (EUR 153.796,36) von den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen abgesetzt.

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 CO²-Kosten-Aufteilungsgesetzes auf den Vermieter, die EED-Richtlinie und § 12 HKV, bei der Bewertung der unfertigen Leistungen, berücksichtigt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert, flüssige Mittel 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 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 17.410.624,38 (Vorjahr EUR 15.036.871,89) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Beträge mit

einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 17.421,29 (Vorjahr EUR 16.718,31).

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen an Versicherungen in Höhe von EUR 119.167,33 (Vorjahr EUR 178.990,10) und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 28.490,52 (Vorjahr EUR 15.384,58).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	EUR
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	421.000,00
Kosten der Jahresabschlusserstellung	114.321,00
Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	74.750,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	38.400,00
nicht genommenen Urlaub	82.139,00
Betriebsjubiläum	24.498,00

Bei den Anleihen handelt es sich um Genussrechtskapital. Es bestehen zum Abschlussstichtag insgesamt 35 Genussrechtsverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Zahlungen (EUR 1.009.509,00) aus dem Förderprogramm „Modernisierung von Mietwohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz“

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Gütern des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 4.122,69, aus Versicherungsentschädigungen EUR 253.374,42, aus Baukostenzuschüssen EUR 176.177,64 und sonstigen Zuschüssen EUR 11.192,76 sowie sonstige Kostenerstattungen in Höhe von EUR 249.550,69.

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kosten aus dem Teilrückbau von einem Spielplatz und

für 2 Sanierungsobjekte und Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsaufwendungen für Genussrechte in Höhe von EUR 23.190,04 (Vorjahr EUR 32.468,98) enthalten.

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

dem Rückbau von diversen sonstigen Einbauten in Außenanlagen in Höhe von insgesamt EUR 16.493,86 enthalten.

Im Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind Aufwendungen für Gewerbesteuer (EUR 346.100,00) und Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag von EUR 45.000,00 für das Geschäftsjahr 2024 enthalten, darüber hinaus EUR 11.366,00 periodenfremde Steuererstattungen.



Foto: Jürgen Jäbmann Photographik

D. Sonstige Angaben

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

	TEUR
Leasingzahlungen	114,1
Zahlungsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen	6.230,5

(die Finanzierung ist überwiegend mit Darlehen gesichert).

Das nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen aus Mietkautionen beläuft sich zum 31.12.2024 auf EUR 253.659,99 (Vorjahr EUR 273.942,02).

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2024 Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	4
Technische Mitarbeiter	11	
Wohnungsverwalter, Hausmeister und sonstiges gewerbliches Personal	54	5
	86	9

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2024	10.421
Zugang	644
Abgang	525
Stand 31.12.2024	10.540

Die „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ (Bilanzposition) haben sich im Geschäftsjahr um EUR 148.237,14 erhöht.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.672.168,17 ab. Bei Aufstellung der Bilanz wird der Jahresüberschuss gemäß § 39 (2) der Satzung zu 10% (EUR 167.216,82) der „Gesetzlichen Rücklage“ zugeführt und mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 39 (4) der Satzung zu 40% (EUR 668.867,26) in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, dass der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 836.084,09 ebenfalls den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zugeführt wird.

Prüfungsverband

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Munk
Jana Thomas

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernhard Becker-Flügel (Vorsitzender)
Sylvia Adam
Dr. Andreas Kalz
Johann Breiter
Jan Elßner
Dr. Andreas Langnickel
Jana Funke

Dresden, den 15.05.2025

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand


Jana Thomas


Torsten Munk

Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	kumuliert 01.01.2024	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	330.418,39	30.127,75	-86.402,01	0,00	274.144,13	306.940,47	10.578,30	-82.787,01	234.731,76	39.412,37	23.477,92
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	330.418,39	30.127,75	-86.402,01	0,00	274.144,13	306.940,47	10.578,30	-82.787,01	234.731,76	39.412,37	23.477,92
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	540.445.221,45	1.828.322,23	-160.519,26	311.444,64	542.424.469,06	251.769.178,31	9.183.118,59	-6.722,90	260.945.574,00	281.478.895,06	288.676.043,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.483.346,34	47.170,06	0,00	218.053,13	10.748.569,53	4.076.000,34	87.241,91	0,00	4.163.242,25	6.585.327,28	6.407.346,00
Grundstücke ohne Bauten	1.612.900,72	0,00	0,00	-218.053,13	1.394.847,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.394.847,59	1.612.900,72
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	1.597.821,72	473.994,86	-87.197,68	0,00	1.984.618,90	1.364.660,79	247.418,16	-85.722,47	1.526.356,48	458.262,42	233.160,93
Anlagen im Bau	391.929,54	378.030,38	0,00	-311.414,64	458.545,28	0,00	0,00	0,00	0,00	458.545,28	391.929,54
Bauvorbereitungskosten	64.771,35	808.609,11	0,00	-30,00	873.350,46	0,00	0,00	0,00	0,00	873.350,46	64.771,35
Sachanlagen gesamt	555.336.069,27	3.536.126,64	-247.716,94	0,00	558.624.478,97	257.209.839,44	9.517.778,66	-92.445,37	266.635.172,73	291.989.306,24	298.126.229,83
Anlagevermögen insgesamt	555.666.487,66	3.566.254,39	-334.118,95	0,00	558.898.623,10	257.516.779,91	9.528.356,96	-175.232,38	266.869.904,49	292.028.718,61	298.149.707,75

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Anleihen	525.600,00 (920.100,00)	133.100,00 (374.500,00)	392.500,00 (545.600,00)	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.514.557,51 (132.684.850,93)	13.462.044,42 (13.633.397,82)	45.795.011,88 (47.057.719,63)	66.257.501,21 (71.993.733,48)	125.514.557,51 (132.684.850,93)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	18.269.971,26 (18.398.167,20)	18.269.971,26 (18.398.167,20)	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.526,31 (95.669,90)	99.526,31 (95.669,90)	0,00 0,00	0,00 0,00		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.550.042,61 (3.723.338,69)	3.550.042,61 (3.723.338,69)	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.144.187,37 (85.271,86)	1.144.187,37 (85.271,86)	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag: Geschäftsjahr	149.103.885,06	36.658.871,97	46.187.511,88	66.257.501,21	125.514.557,51	GPR
Gesamtbetrag: Vorjahr	(155.907.398,58)	(36.310.345,47)	(47.603.319,63)	(71.993.733,48)	(132.684.850,93)	GPR



↗ Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat im Berichtsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens gefördert, beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Hierzu hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig 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 dem Vorstand durch Vorlage der notwendigen Unterlagen und Erläuterungen vorbereitet. Auf diese Weise konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2024 ein umfassendes Bild von der Lage der Genossenschaft, ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit, ihren finanziellen Verhältnissen und auch ihrer internen Verfassung geben. In den zahlreichen Beratungen vergewisserte sich der Aufsichtsrat und konnte auch dazu beitragen, dass die Genossenschaft, entsprechend ihrer Satzung, weiterhin ihre vorrangige Aufgabe erfüllt, allen Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat, in 9 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, schwerpunktmäßig die folgenden Themen behandelt:

- Vorbereitung der Vertreterversammlung 2024
- Kenntnisnahme und Auswertung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2023
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2023 und zur Ergebnisverwendung
- Erstellung und Verfolgung des Wirtschafts- und Finanzplans für das laufende Geschäftsjahr 2024
- Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2028 (5-Jahres-Planung)
- Kritische Begleitung der Maßnahmen des Vorstands zur Restrukturierung und weiteren Digitalisierung der Verwaltung der Genossenschaft
- Kritische Begleitung insbesondere der großen Projekte der Genossenschaft, hierunter vor allem das Neubau-Vorhaben Hof Fechnerstraße 15. Zu dem geplanten Neu-

bau wurden die Fragen des Aufsichtsrats an den Vorstand, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Investition und der erwarteten Marktentwicklungen, in mehreren Sitzungen ausführlich diskutiert.

- Laufende Beobachtung und Diskussion von Steuerungsmaßnahmen zu der Mitgliederentwicklung, der Vermietungssituation und zu den wirtschaftlichen Eckdaten. Diesbezüglich nahmen die Erörterungen zu dem Budget für den geplanten Neubau unter Berücksichtigung der für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Mittel einen breiten Raum ein.

Der Aufsichtsrat kam zu 4 internen Sitzungen zusammen und nahm am 29.05.2024 an dem Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes zu dem Jahresabschluss 2023 teil.

Auch 2024 nahmen die Zusammenarbeit und die Diskussion von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft breiten Raum ein. Diese Arbeit begann Ende Januar 2024 mit dem bereits 6. Vertreterforum. Die Vernetzung der Vertreterinnen und Vertreter untereinander konnte verstärkt werden. Sie zeigte erste Früchte bei der Sammlung von Ideen und Vorschlägen zur Verbesserung des genossenschaftlichen Lebens und Miteinanders, das auch und vor allem den Mitgliedern zu Gute kommt.

Bei der Vertreterversammlung am 17.06.2024 hat diese, zum Ende der Wahlperiode in noch alter Besetzung, Herrn Jan Elßner für 4 weitere Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Die Verteilung der Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats blieb unverändert.

Das Budget des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 wurde von dem 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 Abschlussprüfer, dem Vorstand und der Leiterin des Rechnungswesens am 20.05.2025 umfassend erläutert. Der Aufsichtsrat hat sodann den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und nochmals ausführlich erörtert. Der Aufsichtsrat konnte die Ergebnisse der Prüfung durch den Verband mit Zufriedenheit zur Kenntnis nehmen, wonach dank der sorgfältigen und vorausschauenden Geschäftsführung durch den Vorstand weiterhin keine besonderen Risiken für die Genossenschaft 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 2024 in Höhe von 836.084,09 Euro in voller Höhe in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Schließlich empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen. Der erste Dank des Aufsichtsrats gebührt dem Vorstand unserer Genossenschaft, der mit Weitsicht, Sorgfalt, großem Einsatz und mit viel Geschick die Erfüllung der

Aufgaben der Genossenschaft auch in dem Berichtsjahr 2024 zuverlässig gelenkt und gewährleistet hat. Dank gilt gleichzeitig allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und ganz besonders den Mitgliedern des Betriebsrats für ihre erfolgreiche Arbeit. Besonders lobend zu erwähnen sind auch die vielen aktiven Mitglieder der Genossenschaft und vor allem deren Vertreterinnen und Vertreter, mit denen wir uns, gemeinsam mit dem Vorstand, auf den Weg zu einem noch intensiveren Austausch gemacht haben. Die stets sehr rege Teilnahme an den gemeinsamen Foren und Veranstaltungen zeigt, dass die Vertreterinnen und Vertreter bereit sind, mit großem Einsatz das gemeinsame Ziel zu verfolgen, ein genossenschaftliches Miteinander sichtbar und erlebbar zu machen.

Dresden, den 21.05.2025



Bernhard Becker-Flügel
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Fechnerstraße 15, 01139 Dresden

Genossenschaftsregistereintragung
Nr. 36 Amtsgericht Dresden