



Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG



Geschäftsbericht 2025

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.

Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP), nach Angaben des statistischen Bundesamtes, nur um 0,2 % gewachsen ist. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Inflationsrate lag im Geschäftsjahr 2025, wie im Vorjahr, bei 2,2 %¹. Auch die Baupreise sind im Jahr 2025 weiter gestiegen. So stiegen die Preise für neue Wohngebäude bis November 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag, wie in den Vorquartalen, über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

¹ <https://www.destatis.de>

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

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. Im Januar, März, April und Juni 2025 wurde der Leitzins weiter um jeweils 0,25 % gesenkt. Er lag mit Wirkung vom 11.06.2025 damit bei 2,15 %. Dies führte auch zu einer Senkung der Bauzinsen.

2.2. Wohnungsmarkt in Dresden

Die Landeshauptstadt Dresden zählte zum 31. Dezember des vergangenen Jahres 571.510 Einwohner. Das ist ein Rückgang von 2.138 Personen im Vergleich zum Jahr 2024. Der Bevölkerungsrückgang beträgt 0,4 % und lässt sich, nach Angaben der Stadt, durch ein Geburtendefizit erklären. Nach vorläufigen Zahlen aus dem Melderegister wurden im vergangenen Jahr 3.890 Dresdner geboren, gleichzeitig betrug die Zahl der verstorbenen Personen 5.881. Damit liegt das Geburtendefizit bei 1.991 Personen. Es ist deutlich höher als 2024 (1.710) und 2023 (1.764).

2025 sind rund 29.000 Personen nach Dresden gezogen, etwa die gleiche Zahl an Einwohnern ist fortgezogen. Die Verwaltung spricht von einem „relativ ausgeglichenen Wanderungssaldo 2025“, nachdem es 2024 noch einen Wanderungsüberschuss von etwa 3.000 Personen gegeben hatte. Auffällig im vergangenen Jahr sei gewesen, dass es insbesondere weniger Zuzüge aus dem Ausland, aus den ostdeutschen Bundesländern und Sachsen selbst, gegeben habe. Dagegen seien mehr Fortzüge in die ostdeutschen Bundesländer und nach unbekannt registriert worden.

In Dresden lebten Ende 2025 insgesamt 498.311 Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit. 2024 waren es noch 501.770 Personen. Zum Jahresende waren 73.199 Menschen ohne deutschen Pass in Dresden gemeldet. Größte ausländische Gemeinschaft in der Stadt sind die Ukrainer mit 10.375 Personen, es folgen Menschen aus Syrien mit 7.069 Personen und aus Indien mit 3.532 Menschen. Der Ausländeranteil in Dresden ist von 12,5 % im Jahr 2024 auf 12,8 % gestiegen.

Durch die Ansiedelung von Standorten fünf großer, international agierender, Unternehmen der Halbleiterindustrie im Dresdner Nordraum, rechnet die Stadtverwaltung Dresden bis zum Jahr 2035 mit der Schaffung von ca. 3.000 bis 4.500 neuen Arbeitsplätzen. Erwartet werden weitere ca. 3.800 bis 5.700 neue zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor und in der Zulieferindustrie. Aktuell werden durch die Stadtverwaltung verschiedene Wachstums-szenarien für Dresden und Umland untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2035 mit dem Zuzug von ca. 10.700 bis 15.500 neuen Arbeitskräften und Angehörigen nach Dresden und in die anliegenden Landkreise zu rechnen ist. Die für die Nachfrage nach Wohnraum maßgebliche Anzahl an Haushalten wird in den kommenden Jahren weiterhin kontinuierlich steigen. Die Wohnbedarfsprognose der Stadt Dresden weist einen Bedarf an 22.800 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2035 aus.

Die Kombination von Baupreissteigerungen, gestiegenen Energiepreisen und Finanzierungskosten, hat in den vergangenen drei Jahren die Baufertigstellungszahlen schrumpfen lassen. Die Anspannung des Wohnungsmarktes nimmt daher weiter zu. Dies schlägt sich auch in den erheblichen Preissteigerungen bei den Angebotsmieten im Dresdner Wohnungsmarkt nieder.

Am 01.01.2025 trat ein neuer Mietspiegel in Kraft, in dem sich das gestiegene Mietniveau in Dresden widerspiegelt. Die durchschnittliche Miete liegt demnach in Dresden bei 7,33 €/m². Das sind 3,8 % mehr als im Mietspiegel von 2023. Laut sächsischer Mietpreisbegrenzungsordnung dürfen in Dresden die zu Beginn eines Mietverhältnisses vereinbarten Mieten maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die SWGD schöpft dieses Potenzial in der Regel nicht aus.

2.3. Geschäftsverlauf

2.3.1. Wohnungsbestand

Am 31.12.2025 bewirtschaftete die SWGD folgenden Bestand:

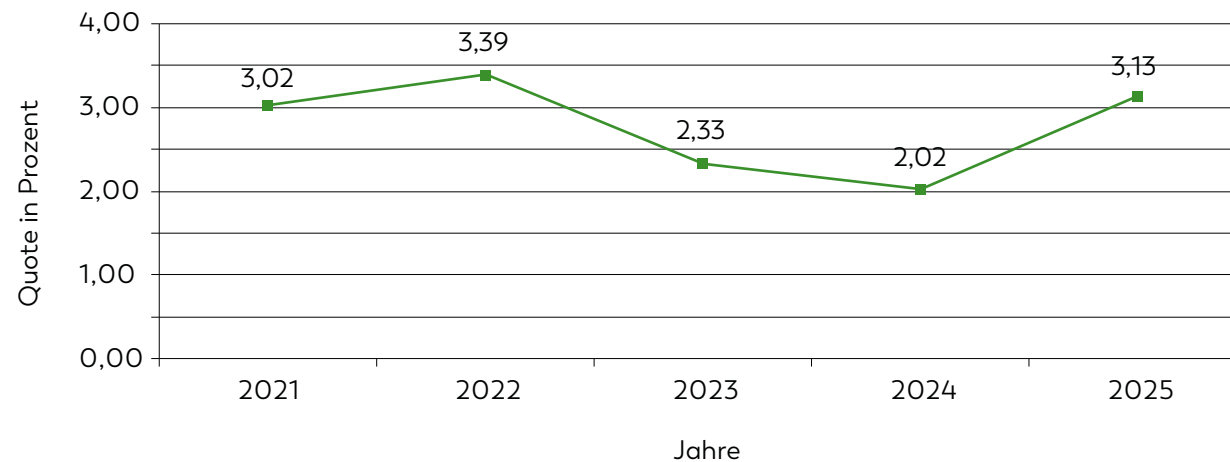
	2025	2024
Wohnungen	9.603	9.607
Gewerbeobjekte	61	61
Garagen	954	961
Pkw- und Fahrradstellplätze	1.998	1.900
Pachtobjekte	214	246

Der Wohnungsbestand verringerte sich um vier Wohnungen durch die Umnutzung von drei Wohnungen in eigengenutzte Einheiten (Baubüros) und einen Rückbau einer Wohnung in Allgemeinflächen.

2.3.2. Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist am 31. Dezember 2025 mit 3,13 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Von den 301 leer stehenden Wohnungen befinden sich 132 in Objekten mit geplanten komplexen Sanierungen und stehen daher derzeit nicht zur Verfügung.

Entwicklung Leerstandsquote per 31.12. des Jahres



Die Erlösschmälerungen im Jahr 2025 haben 1.045,0 T€ betragen (Vorjahr 806,9 T€). Die Erlösschmälerungsquote erhöht sich auf 2,4 % von im Vorjahr 1,9 %.

Insgesamt gab es im Berichtsjahr 493 Neuvermietungen (Vorjahr 626). Die Fluktuation und damit die Zahl der beendeten Mietverträge war, trotz der Leerzüge in Vorbereitung auf die komplexe Modernisierung mit Umbau, auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. 599 Dauernutzungsverträge (Vorjahr 603) wurden im Geschäftsjahr 2025 beendet. Die Mietforderungsquote liegt weiterhin mit 0,3 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Kennzahl	2025	2024
Wohnungsleerstand	301	194
Leerstandsquote Wohnungen	3,1 %	2,0 %
Erlösschmälerungsquote Gesamtbestand	2,4 %	1,9 %
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen pro m ² Wohnfläche	6,36 €	6,34 €
Mietforderungsquote	0,3 %	0,2 %
Fluktuationsrate Wohnungen	6,2 %	6,3 %

2.3.3. Nutzungsgebühren

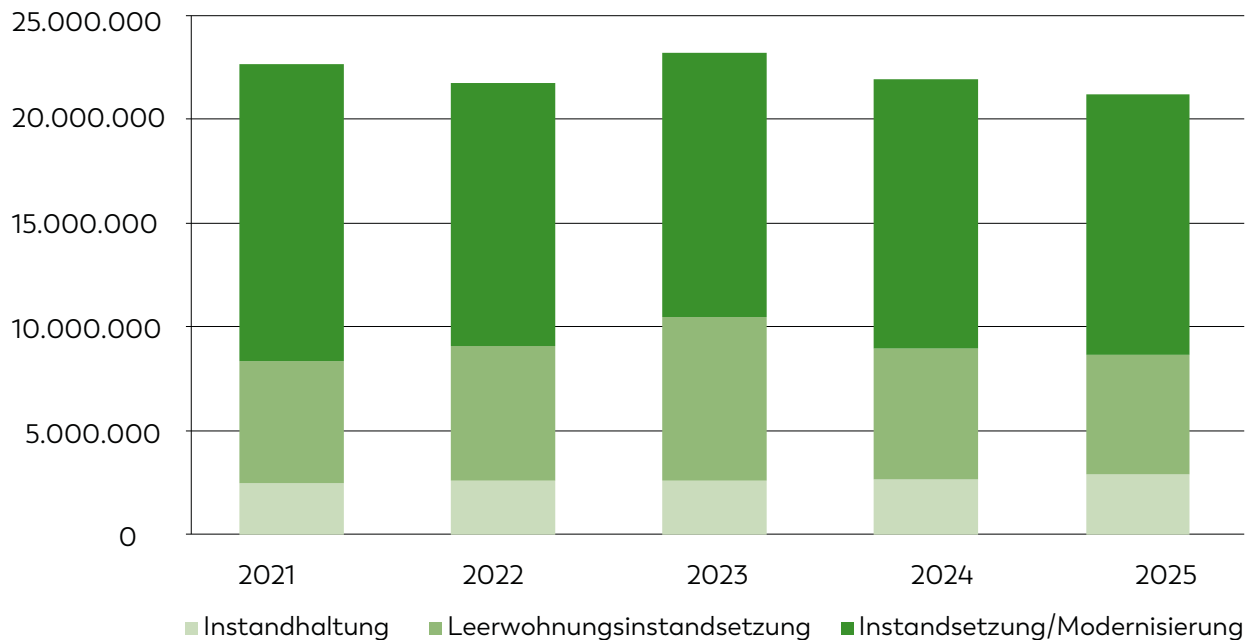
Die Nutzungsgebühren des Jahres 2025 betrugen 43.323,7 T€ (Vorjahr 42.875,5 T€). Die Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen bei Wiedervermietung und Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen nach Mietspiegel wurden im Jahr 2025, wie im Vorjahr, wegen der ohnehin bereits bestehenden, hohen Belastung der Wohnungsnutzer durch Inflation und Energiekosten, nicht vorgenommen. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnraum im Bestand betrug im Jahre 2025 6,36 €/m² und liegt damit deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 10,40 €/m². Im Jahr 2025 wurden die Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wieder vermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 7,32 €/m². Die Mieten liegen damit deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Angebotsmieten von z. B. 10,50 €/m² für eine 60 m² große Wohnung.

Im Modernisierungsprojekt Alexander-Herzen-Straße wurde das Förderprogramm des Freistaates Sachsen preisgünstiger Mietwohnraum (RLpMW) in Anspruch genommen. Dadurch entstehen insgesamt 234 Wohnungen mit Belegungsbindung im mietpreisgünstigen Segment. Eine Neuvermietung der ersten Wohnungen ist für Ende 2026 geplant.

2.3.4. Investitionen und Instandhaltung

Die SWGD hat im Jahr 2025 mit gleichbleibender Intensität in den Wohngebäudebestand mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert. Das Investitionsvolumen in unsere Gebäude und in das Wohnumfeld betrug im Jahr 2025 insgesamt 21.061,3 T€. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 38,52 €/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher erhalten. Im Rahmen der Neubauaktivitäten wurde ein Projekt im Jahr 2025 vorbereitet. Dafür wurden insgesamt 1.419,2 T€ investiert. Mit diesem Projekt werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher erweitert.

Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung



Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit lag auch im Jahr 2025 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 2025 4.290,7 T€ eingesetzt.

Im Jahr 2025 konnte der 5. Bauabschnitt der Komplexsanierung der WBS-70-Bestände an der Lommatzcher Straße abgeschlossen werden. Die dazugehörigen Freianlagen wurden wieder hergestellt und mit einer Neugestaltung für Parkflächen, einem Fahrradhaus und Müllhäusern ergänzt. Damit hat sich das gesamte Quartier, mit modernen Grundrissen und sehr hochwertigen Außenanlagen und Spielplätzen, zu einem äußerst beliebten Wohnstandort im Dresdner Norden entwickelt. Insgesamt wurden dafür 688,7 T€ aufgewendet.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2025 mit der Planung und Ausführung 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 uns gelungen, Fördermittel aus dem Programm preisgünstiger Mietwohnraum (RLpMW) zu akquirieren. Damit wird sichergestellt, dass die Angebotsmiete nach der Sanierung sehr sozial verträglich ist. Im Jahr 2025 wurde die Planung für dieses Modernisierungsprojekt fortgeführt und mit den ersten bauvorbereitenden Arbeiten begonnen. Im Projekt ist zudem der Neubau eines Parkdecks enthalten. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2025 ebenfalls begonnen. Für dieses Projekt wurden im Jahr 2025 insgesamt 2.772,2 T€ eingesetzt.

Umfangreiche Strangsanierungen, Lüftungs- und Heizungsanlagenertüchtigungen sowie Arbeiten zum ergänzenden Brandschutz waren im Jahr 2025 in dem Hochhaus Reitbahnstraße 36 und der Lindengasse 18 notwendig. Aufgrund der Größe dieser Objekte werden die Arbeiten im Jahr 2026 fortgesetzt und abgeschlossen. Der Instandsetzungsaufwand betrug im Jahr 2025 2.652,6 T€.

Mit einem Volumen von 5.774,6 T€ nimmt die Leerwohnungsinstandsetzung weiterhin einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbudget ein. Gegenüber dem Vorjahr (6.289,8 T€) reduzierte sich der Gesamtaufwand aber deutlich. Dies liegt zum einen an der sehr verhaltenen Fluktuation und zum anderen werden die leer werdenden Wohnungen im Modernisierungsgebiet im Rahmen der komplexen Maßnahme instandgesetzt und entlasten somit die Leerwohnungsinstandsetzung. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 560 (Vorjahr 635) 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 Neubaufvorhabens mit insgesamt 114 Wohnungen begonnen, hat diese im Jahr 2025 intensiviert und wird (eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt) im Jahr 2027 mit der Umsetzung beginnen.

2.3.5. Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 31.12.2025 waren in der Mitgliederliste der Genossenschaft 10.465 verbleibende Mitglieder (Vorjahr 10.540) eingetragen. Die Mitglieder haben insgesamt 84.650 (Vorjahr 84.838) Anteile erworben.

Im vergangenen Jahr wurden 450 Mitglieder (Vorjahr 644) in die Genossenschaft aufgenommen, und 525 Mitglieder (Vorjahr 525) haben die Genossenschaft verlassen. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit gegenüber dem Vorjahr unverändert.

	2021	2022	2023	2024	2025
Beginn des Jahres	10.552	10.413	10.342	10.421	10.540
Mitgliedsabgänge	691	594	587	525	525
Mitgliedszugänge	552	523	666	644	450
Ende des Jahres	10.413	10.342	10.421	10.540	10.465

Zum Bilanzstichtag betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 12.648,2 T€.

2.3.6. Mitarbeiter

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern standen der Genossenschaft per 31.12.2025 für die Betreuung des Wohnungsbestandes 25 kaufmännische Mitarbeiter, 33 Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft/Vermietung und 10 technische Mitarbeiter zur Verfügung. 24 Personen sind als Hausmeister/Hausmeisterin/gewerbliches Personal in unserem Wohnungsbestand tätig. Außerdem wurde 1 Auszubildender beschäftigt.

2.3.7. Nachhaltigkeit

2.3.7.1 CO₂-Reduzierung und Klimapfad

Die SWGD steht, wie alle Wohnungsunternehmen, vor der Herausforderung, die europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze umzusetzen und die Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Erklärtes Ziel des Vorstandsteams ist es, den Gebäudebestand der SWGD bis 2045 klimaneutral, unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts, aufzustellen. Ein Klimapfad wurde bereits im Jahr 2024 entwickelt und wird jährlich fortgeschrieben und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Im Rahmen der Erarbeitung der Klimastrategie für die SWGD 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. Damit liegt eine vollständige Klassifizierung des Gebäudebestandes der SWGD vor.

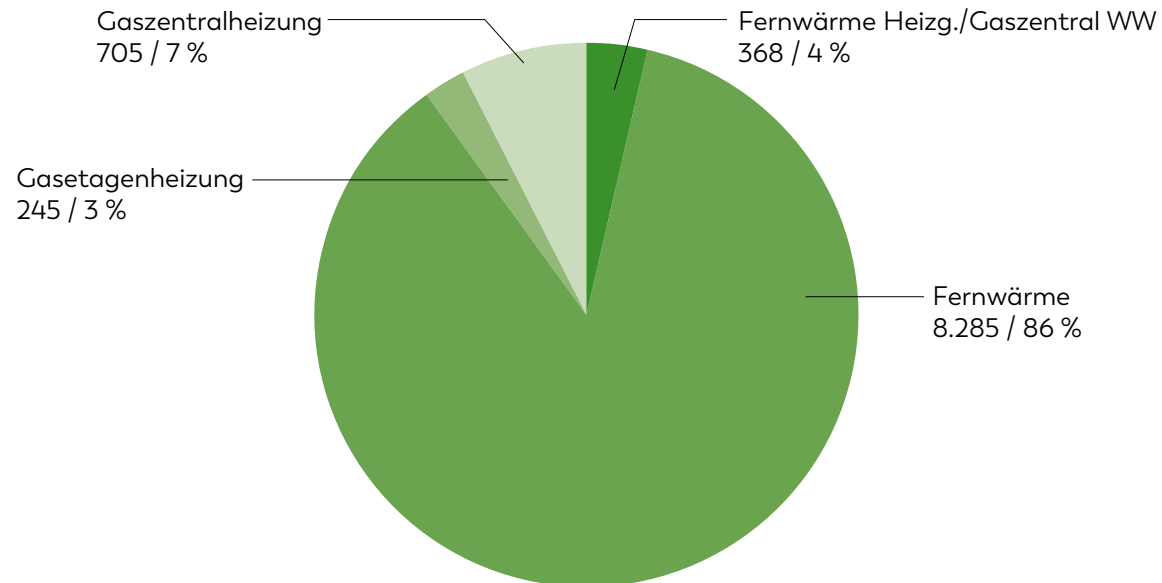
Die folgende Tabelle zeigt den Gebäudebestand der SWGD in den verschiedenen Energieeffizienzklassen bei Verwendung der per 31.12.2025 gültigen Energieausweise.

Energieeffizienzklasse	Definition	Anzahl WE	Anteil am Gesamtbestand
B 50 - 75 kWh/qm Wfl. pro Jahr	Guter Standard, Neubau	2.573	27 %
C 75 - 100 kWh/qm Wfl. pro Jahr	Durchschnittlich	4.823	50 %
D 100 - 130 kWh/qm Wfl. pro Jahr	Älterer Bestand	2.053	21 %
E 130 - 160 kWh/qm Wfl. pro Jahr	Sanierungsbedürftig	134	1 %
F 160 - 200 kWh/qm Wfl. pro Jahr	hoher Verbrauch	6	0 %
(Verkaufsbestand)		14	0 %
Gesamtergebnis		9.603	100 %

Danach sind 77 % (7.396 WE) des Gesamtbestandes der SWGD in einem derzeit guten bis durchschnittlichen energetischen Standard. Nach Analyse der tatsächlichen Endenergieverbräuche, auf Basis gemessener und abgerechneter Verbrauchswerte des Jahres 2025, ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Portfolios.

Die in den Gebäuden verwendeten Heizarten teilen sich wie folgt auf:

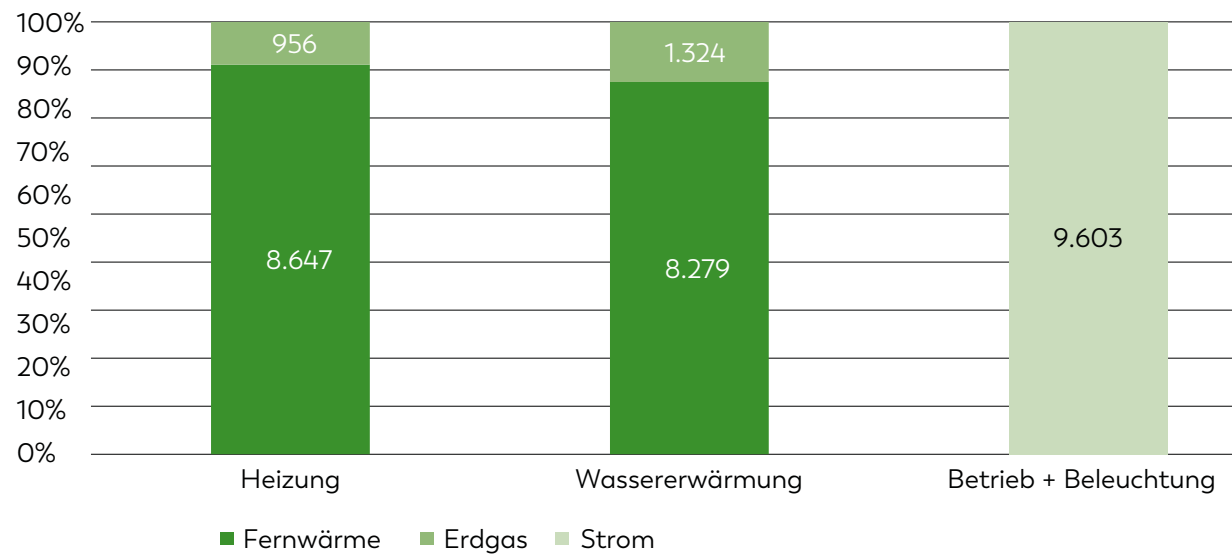
Heizungs- und Wassererwärmungsart im Gebäudebestand



In Vorbereitung auf die Einordnung des Gebäudebestandes in die jeweiligen Scopes wurde der Bestand nach verwendetem Energieträger und der Verwendung analysiert. Für die Heizung kommen aktuell die Energieträger Fernwärme und Erdgas im Bestand der SWGD zum Einsatz. Für die Wassererwärmung werden ebenfalls die Energieträger Fernwärme und Erdgas verwendet. In Einzelfällen erfolgt die Wassererwärmung auch mit Strom. Für den Betrieb technischer Einrichtungen (Betrieb und Beleuchtung) wird der Energieträger Strom verwendet.

Bezogen auf den Wohnungsbestand teilen sich die Energieträger wie folgt auf:

Anzahl Wohnungen Energieträger



Nach Analyse der tatsächlichen objektkonkreten Verbräuche ergibt sich ein Gesamtverbrauch für alle Wohn- und Gewerbeeinheiten wie nachfolgend dargestellt:

	Verbrauch 2025 in kWh/a	CO ₂ Emission 2025 in kg/a	relevante Fläche im Jahresdurchschnitt 2025 in m ²	CO ₂ Emission 2025 in kg/m ² /a
Heizung	40.598.862	8.463.254	557.837,85	15,17
Wassererwärmung	7.481.779	1.493.515	557.837,85	2,68
Betrieb + Beleuchtung	1.037.461	479.307	557.837,85	0,86
GESAMT	49.118.102	10.436.077	557.837,85	18,71

Danach verursacht die SWGD eine CO₂-Emission von ca. 10.436.077 kg CO₂ pro Jahr. Der CO₂-Fußabdruck beträgt damit 18,71 kg/m² pro m² Wohn-/Nutzfläche. Diese Nenngrößen werden uns in den nächsten Jahren auf unserem Klimapfad begleiten.

Die Bilanzierung unserer Treibhausgasemission beinhaltet alle Wohn- und Gewerbeobjekte sowie die eigenen Verwaltungseinheiten. Die Daten werden aus den Versorgerabrechnungen entnommen und beinhalten tatsächliche Verbräuche des Jahres 2025. Für die Objekte mit einer direkten Abrechnung an den Mieter (Etageneinzelheizung) wurden die Verbräuche und die damit entstehenden Emissionen gemäß einer standardisierten Berechnung geschätzt. Das Monitoring ist damit vollständig und

bildet alle wesentlichen Verbräuche und Emissionen des gesamten Unternehmens ab. Der Anteil der geschätzten Werte beträgt lediglich 6 % bei Heizungs- und 12 % bei Wassererwärmungsverbräuchen. Im Rahmen der Klimapfadstrategie werden diese „blinden Flecken“ in den nächsten Jahren auf 0 % reduziert.

Aufgrund des hohen Anteils des Energieträgers Fernwärme werden wir zukünftig die technischen Kompetenzen der Energieversorger in großem Maße nutzen, um in den Beständen unserer Genossenschaft den Anteil der erneuerbaren Energien weiter zu erhöhen. Die Gestaltung der kommunalen Wärmeplanung und die Transformierung des Fernwärmenetzes werden somit maßgeblich den CO₂-Fußabdruck der SWGD bestimmen.

Die ermittelten Zielpfade geben an, wie sich die Performance der Gebäude hinsichtlich CO₂-Emissionen und Endenergiebedarf entwickeln müssen, um die globalen Klimaziele zu erreichen.

Grundsätzlich werden die Treibhausgasemissionen in 3 Scopes unterschieden. In der Bilanzierung der Emissionen werden von der SWGD aktuell nur Scope 1 und Scope 2 bilanziert. Scope 1 bildet direkte Emissionen, die vor Ort bspw. durch Verbrennung fossiler Energieträger im eigenen Kessel entstehen, ab. Scope 2 bildet Emissionen ab, die durch Strom oder Fernwärme bei der Sachsenenergie als Energieerzeuger bzw. -lieferanten entstehen.

Die folgende Tabelle zeigt die Treibhausgasemissionen des Gebäudebestandes der SWGD unterschieden in Scope 1 und Scope 2 nach ihrer Verwendung im Wirtschaftsjahr 2025.

	Scope 1 CO ₂ Emission in kg/a	Scope 2 CO ₂ Emission in kg/a	GESAMT CO ₂ Emission in kg/a
Heizung	1.293.942	7.169.313	8.463.255
Wassererwärmung	288.828	1.204.687	1.493.515
Betrieb + Beleuchtung		479.307	479.307
GESAMT	1.582.770	8.853.307	10.436.077

Aus der Energieanalyse wurde eine Priorisierungsübersicht für die Investitionen in den Klimaschutz erarbeitet. Die entstandene Priorisierungsübersicht ist die Basis künftiger Investitionsentscheidungen und bildet die Grundlage im derzeit verwendeten Wirtschafts- und Finanzplan bis 2030.

Im Rahmen der Priorisierung stehen die Verringerung von Verbräuchen sowie die Verringerung von Emissionen im Scope 1 an oberster Stelle. Die SWGD geht dabei wie folgt vor:

- 1.) Objekte im Scope 1 werden, soweit die Möglichkeit besteht, an die Fernwärme (mit Heizung und Wassererwärmung) angebunden (Gebiet Trachau)
- 2.) Objekte ohne Wärmedämmung werden investiv in der Planung priorisiert (Projekt Alexander-Herzen-Straße)
- 3.) Regelmäßige Verbrauchsanalyse zur Untersuchung zusätzlicher nichtinvestiver Maßnahmen

Ein wesentlicher Hebel der Dekarbonisierung für den Gebäudebestand der SWGD ist die Umstellung von der Beheizung mit Gas auf die Beheizung mit Fernwärme. Ein Konzept dazu wurde gemeinsam mit dem örtlichen Energieversorger der Stadt Dresden erarbeitet. Damit werden rd. 424 Wohnungen im Gebiet Trachau, die derzeit noch im Scope 1 Emissionen verursachen, schrittweise in Scope 2 verschoben.

Die 280 Wohnungen des ersten Bauabschnittes im Gebiet Klotzsche WBS 70 (Alexander-Herzen-Straße 36 - 62) werden im Zuge der komplexen Modernisierung eine Wärmedämmung erhalten. Damit werden sich im Scope 2 die Verbräuche bzw. die Emissionen bereits in den nächsten 3 Jahren stark reduzieren.

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die SWGD baut darauf, dass die Sachsenenergie die Klimaschutzziele ihres Gesellschafters der Stadt Dresden erreichen wird und die Fernwärme bis 2045 aus vollständig erneuerbaren Energien erzeugt. Dies ist bedeutsam für die Erreichung der Klimaziele der SWGD im Scope 2.

Alle Heizanlagen der SWGD unterliegen regelmäßigen Überprüfungen und Wartungszyklen. Auch dies trägt zur Reduzierung von Treibhausgasen im Scope 1 und 2 bei.

Im Geschäftsjahr 2026 soll für das Wohngebiet Oberer Hecht die Fernwärmeanbindung von 48 Wohnungen umgesetzt werden. Die Anbindung weiterer Objekte in den Gebieten Oberer Hecht und Trachau ist für die Jahre 2026 bis 2030 vorgesehen. Des Weiteren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Warmwasserversorgung in einem Gebäude mit 10 Hauseingängen von Gas auf bereits vorhandene Fernwärme umgestellt.

Im Scope 1 verbleiben, nach Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen, in den nächsten 5 Jahren 512 Wohnungen, für die aktuell noch Lösungsansätze und Möglichkeiten der zukünftigen Ausstattung mit einem emissionsarmen Energieträger gesucht werden. Über die klimaneutrale Wärmeversorgung der verbleibenden 5,3 % des Gebäudebestandes soll nach Vorliegen der weiterentwickelten kommunalen Wärmeplanung der Stadt Dresden entschieden werden.

Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 vollständig umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Investitionen in unsere Bestände zeichnet sich ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind. Unsere Bestandsgebäude sind bereits auf einem sehr hohen energetischen Standard. Weitere Verbesserungen bei diesem bereits vorhandenen hohen Standard sind mit überproportional hohen Investitionskosten verbunden. Da wir laut unserer Satzung verpflichtet sind, unseren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum mit gleichzeitig sozial verantwortbaren Mieten zur Verfügung zu stellen (Förderzweck der Genossenschaft), sind Mieterhöhungen nur im Rahmen einer sozial verantwortbaren Mietpreisgestaltung möglich. Insofern werden wir die notwendigen Investitionen nicht vollständig durch Mieterhöhungen finanzieren können. Wir bewegen uns also in einem Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und dafür notwendigen Investitionen und der Wirtschaftlichkeit dieser Investitionen.

Im Jahr 2025 wurde der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden vorbereitet. Dafür wurden die infrage kommenden Dächer statisch begutachtet. Mit einem privaten Anbieter wurde ein Vertrag zur Belegung unserer Dächer mit Solaranlagen und die Bereitstellung von Mieterstrom ausgehandelt. Die Umsetzung soll im Jahr 2026 starten.

2.3.7.2 Soziales Engagement

Als Wohnungsgenossenschaft setzt die SWGD seit mehr als 70 Jahren auf eine nachhaltige Unternehmensstrategie, die auf den genossenschaftlichen Werten, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung basiert. Wir tragen soziale Verantwortung, unterstützen bei Problemen mit der Mietzahlung, im Wohnumfeld oder mit Behörden durch eine eigene Sozialarbeiterin. Wir fördern das Gemeinschaftswesen mit der Bereitstellung von Begegnungsstätten und unterstützen bei gemeinsamen Aktivitäten der Hausgemeinschaften.

Zentrale Strategie der Unternehmensführung ist die langfristige Bindung der Mitglieder an die SWGD. Die jährliche Durchführung von freiwilligen Vertretergesprächen soll Vertrauen und Transparenz schaffen und die Kommunikation neben der Vertreterversammlung intensivieren. Gern laden wir auch Vertreter zu Quartiersrundgängen ein, in denen der Pflegebedarf im Quartier direkt vor Ort mit den Vertretern besprochen werden kann. Außerdem informiert das Mitgliederjournal, welches zweimal jährlich erscheint, über alle wichtigen aktuellen Themen in der Genossenschaft.

Wir treiben die Ergänzung unseres Wohnungsbestands um barrierearme und barrierefreie Angebote voran, damit den Erfordernissen einer alternden Gesellschaft und dem demografischen Wandel Rechnung getragen wird. Insbesondere bei Neubauten sowie Sanierungen wird auf die Schaffung von barrierearmen und, sofern möglich, barrierefreien Wohneinheiten geachtet.

2.3.7.3 Unternehmensführung

Die SWGD hat im Jahr 2025 die bereits im Jahr 2024 begonnene Modernisierung der Verwaltung fortgeführt. 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 Abteilungsleiterinnen konnten aus den Reihen unserer Mitarbeiter gewonnen werden. Im Jahr 2025 hat die SWGD zwei Führungskräfteworkshops durchgeführt, mit dem Ziel, eine gemeinsame Führungsstrategie zu entwickeln und die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern. Die Etablierung einer Feedbackkultur wurde vorangetrieben und jährliche Mitarbeitergespräche verpflichtend eingeführt.

Um krankheitsbedingte Personalausfälle zu reduzieren, hat die SWGD ein Gesundheitsmanagement im Unternehmen implementiert. Dazu gehören das Angebot von kostenlosem Obst, Gemüse sowie von Getränken. Weiterhin gewährt die SWGD einen Zuschuss zum ÖPNV-Ticket, die Möglichkeit des Bikeleasings sowie das Angebot einer vergünstigten Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio. Um die Arbeitsbedingungen zu verbessern, begann im Jahr 2024 der Umbau des Geschäftsgebäudes. Im Rahmen dieses Umbaus ist es das Ziel, weitere Büroarbeitsplätze und Besprechungsmöglichkeiten zu schaffen. Außerdem werden für alle Mitarbeiter Steh-Sitz-Tische angeschafft.

Zur weiteren Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf wurde mit dem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung beschlossen, die es unseren Mitarbeitenden ermöglicht, bis zu 6 bezahlte Pflgetage für die Betreuung erkrankter Kinder (bis zum Alter von zwölf Jahren) in Anspruch zu nehmen.

Die SWGD legt großen Wert auf Fortbildung und Qualifikation, um die Anliegen unserer Mieter und Mitglieder kompetent zu bearbeiten. Im Geschäftsjahr 2025 haben 57 % der Mitarbeitenden mindestens eine Weiterbildung besucht.

Bei der SWGD arbeiten 41 % männliche und 59 % weibliche Mitarbeiter. Alle Stellenausschreibungen richten sich ausdrücklich an weibliche/männliche/diverse Mitarbeitende.

Es ist vorgesehen, die Compliance-Regeln des Unternehmens im zweiten Quartal 2026 vollständig zu überarbeiten und im Intranet für alle Mitarbeitenden zu veröffentlichen. Für die Überprüfung und Kontrolle der Einhaltung der Compliance-Regeln ist ein Mitarbeiter in der Abteilung IT und Organisation zuständig. Er berichtet regelmäßig an den Vorstand. Mit den Aufgaben des Datenschutzbeauftragten wurde ein externes Institut beauftragt. Meldestelle gemäß Hinweisgeberschutzgesetz ist eine interne Mitarbeiterin. Die Mitarbeitenden der SWGD, die mit der Vergabe von Bau- und Lieferleistungen befasst sind, sowie die Mitarbeitenden der Bereiche Mieterbetreuung und -service sowie Vermietung, werden regelmäßig zur diskriminierungsfreien Arbeitsweise geschult. Die Auftragsvergabe ist in einer Vergaberichtlinie geregelt.

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	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	287.184,7	90,6	292.028,7	90,3	-4.844,0
	287.184,7	90,6	292.028,7	90,3	-4.844,0
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.801,8	5,9	18.155,4	5,6	646,4
Finanzmittelbestand	10.884,0	3,4	13.122,9	4,1	-2.238,9
andere Rechnungsabgrenzungsposten	143,5	0,1	134,7	0,0	8,8
	29.829,3	9,4	31.413,0	9,7	-1.583,7
Bilanzsumme	317.014,0	100,0	323.441,7	100,0	-6.427,7

Passiva	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	176.712,8	55,7	172.658,1	53,4	4.054,7
Sonderposten für Investitionszuschüsse	171,3	0,1	0,0	0,0	171,3
Rückstellungen	70,5	0,0	62,9	0,0	7,6
Fremdkapital	112.668,1	35,5	125.514,6	38,8	-12.846,5
	289.622,7	91,3	298.235,6	92,2	-8.612,9
mittel- und kurzfristiger Bereich					
abfließende Geschäftsguthaben	538,5	0,2	532,7	0,2	5,8
Rückstellungen	1.227,3	0,4	1.083,3	0,3	144,0
Verbindlichkeiten	25.600,8	8,1	23.589,3	7,3	2.011,5
andere Rechnungsabgrenzungsposten	24,7	0,0	0,8	0,0	23,9
	27.391,3	8,7	25.206,1	7,8	2.185,2
Bilanzsumme	317.014,0	100,0	323.441,7	100,0	-6.427,7

Die Bilanzsumme hat sich um 6.427,7 T€ auf 317.014,0 T€ verringert. Auf der Aktivseite verringert sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Abschreibung. Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Herstellungskosten für im Bau befindliche Objekte und bauvorbereitende Maßnahmen, sind in einer Höhe von 4.880,0 T€ angefallen. Demgegenüber stehen Abschreibungen mit einem Volumen von 9.580,1 T€. Gleichzeitig verringerte sich der Finanzmittelbestand um 2.238,9 T€. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich unter anderem infolge von Rückforderungsansprüchen gegenüber Versorgern. Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten gingen um 354,3 T€ zurück.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 4.047,5 T€. Dieser Erhöhung entgegen wirkte der Rückgang des Genussrechtskapitals und die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betrugen 13.046,9 T€. Für Modernisierungen wurden neue Darlehen in Höhe von 600,0 T€ valutiert.

Im Rahmen der weiteren Entschuldung durch planmäßige Tilgung konnte die Kreditbelastung des Anlagevermögens von 42,98 % auf 39,23 % reduziert werden. Somit verringerte sich auch die Verschuldung pro m² Wohnfläche von 229,53 €/m² auf 206,08 €/m².

2.4.2. Finanzlage

Die Finanzlage der SWGD ist geordnet, und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gewährleistet.

Am 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 10.884,0 T€ (Vorjahr 13.122,9). Das entsprach dem 3,0-fachen der Monatssollmieten.

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich folgender vereinfachter Cashflow:

Cashflow nach planmäßiger Tilgung	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	4.047,5	1.672,2
Abschreibungen / Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.580,1	9.528,4
Erträge aus Tilgungszuschüssen	-399,6	0,0
Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszuschüsse	-6,0	0,0
Saldo Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22,3	1,0
Tilgungspotenzial	13.244,3	11.201,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.238,9	-319,6
Finanzmittel Anfang des Jahres	13.122,9	13.442,5
Finanzmittel Ende des Jahres	10.884,0	13.122,9

Der Cashflow nach planmäßiger Tilgung zeigt, dass der Kapitaldienst im Jahr 2025 ausreichend gedeckt ist. Die planmäßige Tilgung betrug im Jahr 2025 13.046,9 T€.

Der Finanzmittelbestand hat sich um 2.238,9 T€ verringert. Die hohen Auszahlungen für Investitionen sowie der Kapitaldienst wurden zum großen Teil durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert. Im Jahr 2025 wurden nur in geringem Umfang Darlehen aufgenommen. Unterstützt wurden die Investitionen mit ausgezahlten Zuschüssen.

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2025 noch Genussrechte in Höhe von 392,5 T€ (Vorjahr 525,6 T€) im Bestand. Die Genussrechtsverträge laufen im Geschäftsjahr 2026 aus und werden planmäßig zurückgezahlt.

Im Jahr 2025 wurden außerdem Darlehen in Höhe von 3.300,0 T€ als Kapitalmarktdarlehen vertraglich gesichert. Diese dienen der Finanzierung der Instandsetzung der Hochhäuser Lindengasse 18 und Reitbahnstraße 36 sowie der Modernisierung in den Objekten des IW 74 in Klotzsche. Die Valutierung erfolgte jedoch erst zu Beginn des Jahres 2026.

2.4.3. Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 4.047,5 T€ erzielt. Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.375,3 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 2.796,8 T€ erhöht. Einfluss darauf haben einerseits die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten (+448,2 T€), einschließlich höherer Erlöschmälerungen (+238,1 T€) wegen Leerstand um 210,1 T€ sowie andererseits die Erhöhung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen um 2.441,8 T€. Die Erhöhung der Erlöse aus Sondereinrichtungen um 145,0 T€ beeinflussen ebenfalls die Gesamtveränderung.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 1.967,6 T€ resultiert im Wesentlichen im Jahr 2025 aus gezahlten Zuschüssen der BEG-Förderung (249,6 T€), aus gewährten Zuschüssen der pMW-Förderung für das Objekt Grüner Weg 19 - 37 (1.596,4 T€) und aus erhaltenen Tilgungszuschüssen (399,6 T€). Außerdem ergaben sich im Jahr 2025 weniger Erträge aus Versicherungsentschädigungen aufgrund geringerer Schäden.

Die Bestandsveränderung beträgt im Jahr 2025 -354,3 T€ aufgrund niedrigerer unfertiger Leistungen (abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten).

Die Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern verringern sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 355,2 T€. Die Entwicklung resultiert aus Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten um 543,6 T€ sowie aus Kostensenkungen im Bereich Grundsteuer um 234,8 T€ und im Bereich Heizkosten um 664,1 T€. Die Heizkosten sind dabei trotz gestiegener Verbräuche infolge der kälteren Heizperiode durch die neue Preisgestaltung für die Dresdner Fernwärme gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Objekte ist zum Vorjahr um 1.378,8 T€ zurückgegangen. Die Kosten für Instandhaltung verringerten sich im Bereich der laufenden Reparaturen (einschließlich der Leerwohnungsinstandsetzung) durch weniger Reparaturbedarf und infolge einer weiter niedrigen Fluktuation.

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

Die Aktivierungen nachträglicher Herstellungskosten für unbewegliches Sachanlagevermögen führten zu einer Erhöhung der Abschreibung.

Die Zinsaufwendungen sind im Jahr 2025 um 7,3 T€ höher als im Vorjahr. Gründe dafür sind Neuvalutierungen, höhere Zinssätze nach Prolongationen sowie der Bereitstellungszinsen. Dagegen wirken gesunkene Restschulden im Zuge des annuitätischen Verlaufs.

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

Die sonstigen Aufwendungen sind um 400,9 T€ höher als im Vorjahr. Dies resultiert aus mehreren Einzeleinflüssen, wie Mehraufwendungen für technische Ausstattung und EDV-Kosten (+340,1 T€) sowie Rückbaukosten in Vorbereitung auf ein geplantes Neubauvorhaben (+211,8 T€).

Es werden Ertragssteuern in Höhe von 972,3 T€ fällig.

Abbildung der Ertragslage in T€

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	60.004,1	57.207,3	2.796,8
Sonstige betriebliche Erträge	2.662,0	694,4	1.967,6
Bestandsveränderung	-354,3	2.373,8	-2.728,1
Aktivierter Eigenleistung	82,3	70,0	12,3
	62.394,1	60.345,5	2.048,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-17.310,4	-17.665,6	355,2
Instandhaltungsaufwand	-18.038,1	-19.416,9	1.378,8
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	-234,9	-232,7	-2,2
Personalaufwendungen	-6.762,5	-6.492,4	-270,1
Abschreibungen	-9.580,0	-9.528,4	-51,6
Zinsaufwendungen	-2.530,4	-2.523,1	-7,3
Sonstige Aufwendungen	-3.128,6	-2.727,7	-400,9
	-57.584,9	-58.586,8	1.001,9
Geschäftsergebnis	4.809,2	1.758,7	3.050,5
Zinsergebnis	210,6	293,2	-82,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-972,3	-379,7	-592,6
Jahresergebnis	4.047,5	1.672,2	2.375,3

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

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.

Zur Sicherung der Gesetzes- und Regeltreue im Unternehmen ist eine Compliance-Richtlinie veröffentlicht worden. Mit diesen Instrumenten können Vorstand und Aufsichtsrat Planabweichungen und Risiken frühzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen zur Schadensabwehr ergreifen.

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 kann und muss. Die Genossenschaft hat ein ausreichendes Mietsteigerungspotential. Die Möglichkeit der Mieterhöhung wird 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-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 Risiken aus der zukünftigen Entwicklung abzusichern. Die in den vergangenen Jahren vorgenommene intensive Tilgung von Darlehen und Alt-schulden hat schrittweise neue Beleihungsspielräume für die zukünftig anstehenden Aufgaben freigesetzt.

Die Wohnungsnutzer der SWGD wohnen im Durchschnitt 18 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.

Insgesamt werden 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 SWGD wird die positive Entwicklung zum modernen genossenschaftlichen Dienstleister fortsetzen. Der wirtschaftliche Erfolg ist die Grundlage für die aktive Mitgestaltung des Dresdner Wohnungsmarktes.

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.

Physische Klimarisiken sind für die Bestände der SWGD insbesondere das Risiko der Überhitzung der Wohnräume in den Sommermonaten, das Risiko der Überschwemmung bei Starkregenereignissen sowie in einigen Lagen das Hochwasserrisiko.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung gewinnt 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.

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

Die Verschuldungsquote der SWGD entwickelt sich durch die planmäßige Tilgung positiv. Für die Wirtschaftlichkeit der Bau- und Sanierungsvorhaben sind Förderprogramme von hoher Bedeutung. Der Wegfall von Förderung kann die Wirtschaftlichkeit verschlechtern. Vor diesem Hintergrund ist die Wirtschaftlichkeit genauestens zu prüfen.

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 zurückgegangenen Nachfrage stabilisiert und sind in einigen Gewerken gesunken.

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.

3.3.5. Personalrisiko

Die Altersstruktur der Mitarbeiter ist ausgewogen. Trotzdem werden in den nächsten Jahren erfahrene Mitarbeiter in den Ruhestand treten. Angesichts der fortschreitenden Digitalisierung wird die Nachbesetzung von frei werdenden Stellen kritisch hinterfragt. Sollte die Nachbesetzung wirtschaftlich und notwendig sein, werden diese Stellen neu besetzt. Die SWGD wird aufgrund der guten Gehaltsstruktur, der zusätzlichen Sozialleistungen sowie der sinnstiftenden Tätigkeit als sehr attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen. Insgesamt werden die Personalrisiken als gering eingeschätzt.

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 zusätzlichen Unternehmen, 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 die Geschäftsjahre 2026 und 2027 wird mit Jahresfehlbeträgen von jeweils über 4 Mio. geplant. Diese entstehen durch hohe Aufwendungen in einem Projekt mit 280 Wohnungen innerhalb einer sehr kurzen Bauzeit von nur drei Jahren. Ab dem Jahr 2028 bis 2030 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. In den folgenden Jahren wird die SWGD ihren Wohnungsbestand weiterhin rentabel bewirtschaften können. Die Wohnungssollmieten sind mit einem jährlichen Anstieg von rd. 1 % geplant. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus höheren Neuvertragsmieten 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 Heizungskonzepte zum Gas untersuchen und realisieren.

Der Krieg im Nahen Osten hat bereits zum jetzigen Zeitpunkt erheblichen Einfluss auf die Energie- und Rohstoffpreise. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Konflikt, bei längerer Dauer, auch auf das Zinsniveau auswirken wird. Im Rahmen des Risikomanagements werden vor dem Hintergrund steigender Bau- und Finanzierungskosten die Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan der SWGD ständig bewertet. Bei Kostensteigerungen kann dadurch kurzfristig reagiert und ggf. gegengesteuert werden.

Dresden, den 11.05.2026

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand



gez. Jana Thomas



gez. Torsten Munk

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung



4.1. Bilanz per 31.12.2025

Aktiva	31.12.2025 EURO	31.12.2025 EURO	31.12.2024 EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	89.245,09		39.412,37
Geleistete Anzahlungen	0,00	89.245,09	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	273.935.473,96		281.478.895,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.497.563,27		6.585.327,28
Grundstücke ohne Bauten	1.394.847,59		1.394.847,59
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	740.078,15		740.078,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.474,54		458.262,42
Anlagen im Bau	2.105.413,44		458.545,28
Bauvorbereitungskosten	1.930.814,63		873.350,46
geleistete Anzahlungen	776,00	287.095.441,58	0,00
Anlagevermögen insgesamt		287.184.686,67	292.028.718,61
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	17.056.336,81		17.410.624,38
Andere Vorräte	809,17	17.057.145,98	10.348,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	158.671,98		117.858,33
Sonstige Vermögensgegenstände	1.585.953,14	1.744.625,12	616.585,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.884.003,56	13.122.896,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		143.514,10	134.671,47
Bilanzsumme		317.013.975,43	323.441.703,29

Passiva	31.12.2025 EURO	31.12.2025 EURO	31.12.2024 EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	529.800,00		519.750,00
der verbleibenden Mitglieder	12.648.212,42		12.663.541,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.700,00		12.900,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(23.070,06)	13.186.712,42	(13.258,31)
Kapitalrücklage		1.565.343,43	1.542.843,43
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	138.943.712,64		138.943.712,64
Gesetzliche Rücklage	2.355.552,40		1.950.802,52
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(404.749,88)		(167.216,82)
Andere Ergebnisrücklagen	19.176.222,22	160.475.487,26	16.721.138,61
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	(836.084,09)		(218.437,19)
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.618.999,52)		(668.867,26)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.047.498,80		1.672.168,17
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.023.749,40	2.023.749,40	-836.084,08
Eigenkapital insgesamt		177.251.292,51	173.190.772,98
Sonderposten			
Sonderposten für Investitionszuschüsse		171.344,60	0,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	409.957,00		391.100,00
Sonstige Rückstellungen	887.793,00	1.297.750,00	755.108,00
Verbindlichkeiten			
Anleihen	392.500,00		525.600,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.719.913,35		125.514.557,51
Erhaltene Anzahlungen	19.027.029,96		18.269.971,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.455,56		99.526,31
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.586.597,38		3.550.042,61
Sonstige Verbindlichkeiten	2.437.377,53		1.144.187,37
- davon aus Steuern	(17.547,88)		(14.432,11)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.234,58)		(575,45)
		138.268.873,78	
Rechnungsabgrenzungsposten		24.714,54	837,25
Bilanzsumme		317.013.975,43	323.441.703,29

4.2. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2025	01.01.2025 bis EURO	31.12.2025 EURO	Vorjahr 01.01. bis 31.12.2024 EURO
Umsatzerlöse			
- aus Bewirtschaftungstätigkeit		60.004.132,19	57.207.286,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	2.373.752,49
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		354.287,57	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		82.330,96	70.003,57
Sonstige betriebliche Erträge		2.661.991,75	694.433,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		34.650.935,95	36.148.051,58
Rohergebnis		27.743.231,38	24.197.423,93
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	5.605.165,56		5.442.330,39
- Soziale Abgaben	1.157.358,96	6.762.524,52	1.050.058,32
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.580.055,88	9.528.356,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.125.177,83	2.726.508,05
Sonstige Zinserträge		211.238,82	293.772,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.531.030,26	2.523.621,77
- davon aus Abzinsung		(643,37)	(529,99)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		972.317,23	379.734,00
Ergebnis nach Steuern		4.983.364,48	2.840.586,69
Sonstige Steuer		935.865,68	1.168.418,52
Jahresüberschuss		4.047.498,80	1.672.168,17
Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.023.749,40	836.084,08
Bilanzgewinn		2.023.749,40	836.084,09

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025

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 82.330,96 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 Wohngebäuden wurden Fördermittel gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ in Anspruch genommen. Diese Fördermittel wurden, entsprechend der Verteilung der zugrundeliegenden Modernisierungskosten der betreffenden Objekte als Ertrag bzw. anteilig direkt (EUR 119.416,57) von den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen, abgesetzt.

Für abgerechnete Investitionszuschüsse aus dem Förderprogramm „Modernisierung von Mietwohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach §16 Abs. 3 Wohnungsförderungsgesetz“ (pMW-Förderung) wurde ein Sonderposten gebildet. Dieser wird über die Restnutzungsdauer der Modernisierungsmaßnahme zum Zeitpunkt der Beendigung der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme aufgelöst.

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 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 17.056.336,81 (Vorjahr EUR 17.410.624,38) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 11.666,38 (Vorjahr EUR 17.421,29).

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen an Versicherungen in Höhe von EUR 46.161,67 (Vorjahr EUR 119.167,33) und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 6.086,30 (Vorjahr EUR 28.490,52).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	EUR
- erbrachte Instandhaltungsleistungen	35.600,00
- ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	454.350,00
- Kosten der Jahresabschlusserstellung	149.332,00
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	85.765,00
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	48.000,00
- nicht genommenen Urlaub	89.772,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.500,00
- Betriebsjubiläum	22.474,00

Bei den Anleihen handelt es sich um Genussrechtskapital. Es bestehen zum Abschlussstichtag insgesamt 23 Genussrechtsverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Zahlungen EUR 2.290.000,00 (Vorjahr EUR 1.009.509,00) aus dem Förderprogramm „Modernisierung von Mietwohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung nach §16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz“ für 3 in Sanierung befindliche Objekte und Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsaufwendungen für Genussrechte in Höhe von EUR 15.315,15 (Vorjahr EUR 23.190,04) enthalten.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet insbesondere Erträge aus Investitionszuschüssen pMW- Förderung EUR 1.596.394,80, aus Baukostenzuschüssen EUR 249.576,43, aus Tilgungszuschüssen EUR 399.588,00 und sonstigen Zuschüssen EUR 8.800,00 sowie Versicherungsentschädigungen EUR 191.789,78 und sonstige Kostenerstattungen in Höhe von EUR 145.315,92. Weiterhin sind in dem Posten Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für erhaltene Investitionszuschüsse pMW- Förderung EUR 6.032,60 enthalten.

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Abschlagsrechnungen aus dem Rückbau von einem Geschäftsgebäude und dem Rückbau von 3 Mietgaragenstandorten enthalten sowie Kosten aus dem Rückbau von einem Müllplatz und 23 Stellplätzen in Höhe von insgesamt EUR 228.284,02 enthalten.

Im Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind Aufwendungen für Gewerbesteuer EUR 730.611,00 und Körperschaftssteuer incl. Solidaritätszuschlag von EUR 185.617,89 für das Geschäftsjahr 2025 enthalten, darüber hinaus EUR 56.088,34 periodenfremde Steuernachzahlungen.

D. Sonstige Angaben

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

	TEUR
Leasingzahlungen	88,4
Zahlungsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen	16.591,5

(die Finanzierung ist überwiegend mit Darlehen und durch bewilligte Investitionszuschüsse aus dem Förderprogramm des Landes Sachsen pMW-Förderung gesichert).

Das nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen aus Mietkautionen beläuft sich zum 31.12.2025 auf EUR 213.140,26 (Vorjahr EUR 253.659,99).

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2025 Beschäftigten betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	4	1
Technische Mitarbeiter	9	1	
Wohnungswirtschaftliche Mitarbeiter	32	2	1
Hausmeister und sonstiges gewerbliches Personal	24		
	85	7	2

Außerdem wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2025	10.540
Zugang	450
Abgang	525
Stand 31.12.2025	10.465

Die „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ (Bilanzposition) haben sich im Geschäftsjahr um EUR 15.329,27 vermindert.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.047.498,80 ab. Bei Aufstellung der Bilanz wird der Jahresüberschuss gemäß § 39 (2) der Satzung zu 10 % (EUR 404.749,88) der „Gesetzlichen Rücklage“ zugeführt und mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 39 (4) der Satzung zu 40 % (EUR 1.618.999,52) in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, dass der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.023.749,40 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 11.05.2026
Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand



gez. Jana Thomas



gez. Torsten Munk

Anlagespiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	kumuliert 01.01.2025	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2025	am 31.12.2025	am 31.12.2024
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	274.144,13	76.686,80	-202.118,59	0,00	148.712,34	234.731,76	21.583,08	-196.847,59	59.467,25	89.245,09	39.412,37
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	274.144,13	76.686,80	-202.118,59	0,00	148.712,34	234.731,76	21.583,08	-196.847,59	59.467,25	89.245,09	39.412,37
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	542.424.469,06	1.271.753,57	-119.416,57	547.870,60	544.124.676,66	260.945.574,00	9.243.628,70	0,00	270.189.202,70	273.935.473,96	281.478.895,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.748.569,53	2,00	-6,00	0,00	10.748.565,53	4.163.242,25	87.765,66	-5,65	4.251.002,26	6.497.563,27	6.585.327,28
Grundstücke ohne Bauten	1.394.847,59	0,00	0,00	0,00	1.394.847,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.394.847,59	1.394.847,59
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	1.984.618,90	278.621,21	-242.770,65	0,00	2.020.469,46	1.526.356,48	227.078,44	-223.440,00	1.529.994,92	490.474,54	458.262,42
Anlagen im Bau	458.545,28	1.771.108,66	0,00	-124.240,50	2.105.413,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.105.413,44	458.545,28
Bauvorbereitungskosten	873.350,46	1.481.094,27	0,00	-423.630,10	1.930.814,63	0,00	0,00	0,00	0,00	1.930.814,63	873.350,46
geleistete Anzahlungen	0,00	776,00	0,00	0,00	776,00	0,00	0,00	0,00	0,00	776,00	0,00
Sachanlagen gesamt	558.624.478,97	4.803.355,71	-362.193,22	0,00	563.065.641,46	266.635.172,73	9.558.472,80	-223.445,65	275.970.199,88	287.095.441,58	291.989.306,24
Anlagevermögen insgesamt	558.898.623,10	4.880.042,51	-564.311,81	0,00	563.214.353,80	266.869.904,49	9.580.055,88	-420.293,24	276.029.667,13	287.184.686,67	292.028.718,61

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 31.12.2025 wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern); (GPR = Grundpfandrechte)

Verbindlichkeiten (Art der Sicherung)	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	392.500,00	392.500,00	0,00	0,00	0,00	
	(525.600,00)	(133.100,00)	(392.500,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten (GPR)	112.719.913,35	11.976.921,81	44.659.409,07	56.083.582,47	112.719.913,35	GPR
(GPR)	(125.514.557,51)	(13.462.044,42)	(45.795.011,88)	(66.257.501,21)	(125.514.557,51)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.027.029,96	19.027.029,96	0,00	0,00		
	(18.269.971,26)	(18.269.971,26)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.455,56	105.455,56	0,00	0,00		
	(99.526,31)	(99.526,31)	(0,00)	(0,00)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.586.597,38	3.586.597,38	0,00	0,00		
	(3.550.042,61)	(3.550.042,61)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.437.377,53	1.447.377,53	990.000,00	0,00		
	(1.144.187,37)	(1.144.187,37)	(0,00)	(0,00)		
Gesamtbetrag: Geschäftsjahr (GPR)	138.268.873,78	36.535.882,24	45.649.409,07	56.083.582,47	112.719.913,35	GPR
Gesamtbetrag: Vorjahr (GPR)	(149.103.885,06)	(36.658.871,97)	(46.187.511,88)	(66.257.501,21)	(125.514.557,51)	GPR

Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat im Berichtsjahr 2025 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 frühzeitige Vorlage der notwendigen Unterlagen und Erläuterungen vorbereitet. Auf diese Weise konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2025 ein umfassendes Bild von der Lage der Genossenschaft, ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit, ihren finanziellen Verhältnissen und auch ihrer internen Verfassung geben. In den zahlreichen Beratungen, innerhalb der gemeinsamen Sitzungen und auch zwischen diesen, vergewisserte sich der Aufsichtsrat, dass die Genossenschaft, entsprechend ihrer Satzung, weiterhin ihre vorrangige Aufgabe erfüllt, allen Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat, in 11 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, schwerpunktmäßig die folgenden Themen behandelt:

- Vorbereitung der Vertreterversammlung 2025,
- Kenntnisnahme und Auswertung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2024
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2024 und zur Ergebnisverwendung
- Erstellung und Verfolgung des Wirtschafts- und Finanzplans für das laufende Geschäftsjahr 2025
- Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2029 (5-Jahres-Planung)
- Kritische Begleitung der großen Sanierungs- und Instandhaltungsprojekte der Genossenschaft sowie der weiteren Planung des Neubau-Vorhabens Hof Fechnerstraße 15. Insbesondere zu dem großen Neubauvorhaben konnte sich der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen und auf der Grundlage detaillierter Präsentationen durch die Architekten von der Qualität deren Planung überzeugen, die eine der wichtigsten Voraussetzungen ist für eine zeit- und kostengerechte Ausführung des Neubaus. Weiterhin hat der Aufsichtsrat großen Wert darauf gelegt, dass das notwendige Gleichgewicht zwischen der Instandhaltung und Instandsetzung des Bestands und dessen Erweiterung gewahrt bleibt.
- Betrachtung und Diskussion der Standards der Genossenschaft zur Instandhaltung der Objekte
- Begleitung der Maßnahmen der Genossenschaft zur Erfüllung der Kriterien für eine erweiterte Gewerbesteuerkürzung, der Reorganisation in Bezug auf Abläufe und Zuständigkeiten der Verwaltung und der Schaffung von Möglichkeiten einer erweiterten Portfolioanalyse
- Diskussion der notwendigen Anpassungen der Satzung der Genossenschaft, insbesondere zu digitalen Abläufen und Gremiensitzungen
- Laufende Beobachtung und Diskussion von Steuerungsmaßnahmen zu der Mitgliederentwicklung, der Vermietungssituation und zu den wirtschaftlichen Eckdaten der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat kam darüber hinaus zu 4 internen Sitzungen zusammen und nahm am 20.05.2025 an dem Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes zu dem Jahresabschluss 2024 teil.

Die Zusammenarbeit des Vorstands und des Aufsichtsrats mit den Vertreterinnen und Vertretern wurde auch im Berichtsjahr 2025 fortgeführt. Da sich die Vertreterinnen und Vertreter zu der Diskussion der Angelegenheiten der Mitglieder mehr und mehr eigenständig organisieren und den Vorstand als Ansprechpartner suchen, verliert die Rolle des Aufsichtsrats diesbezüglich an Gewicht. Gleichwohl wurden die Fortschritte bei der gemeinsamen Arbeit der Vertreterinnen und Vertreter und die Vorschläge des Vorstand und der Vertreterschaft zur Verbesserung des genossenschaftlichen Miteinanders auch im Berichtsjahr laufend in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand diskutiert und gewürdigt, so insbesondere die Ergebnisse der neu eingeführten Quartiersbegehungen des Vorstands mit den Vertreterinnen und Vertretern und die Bereitstellung eigener Budgets für die Vertreterarbeit in den Wohngebieten.

Zur Vertreterversammlung am 19.06.2025 gab es im Aufsichtsrat keine Veränderungen. Auch die Verteilung der Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats blieb unverändert.

Das Budget des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 11.05.2026 umfassend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat sodann den Jahresabschluss 2025, 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 2025 in Höhe von 2.023.749,40 € in voller Höhe in die „Anderen Ergebnismittel“ einzustellen. Schließlich empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt zunächst den beiden Mitgliedern des Vorstands unserer Genossenschaft für ihre gewissenhafte und zuverlässige Arbeit. Mit ihren klugen und vorausschauenden Entscheidungen haben sie, in enger und zielführender Zusammenarbeit, die Erfüllung der in der Satzung der Genossenschaft gestellten Aufgaben auch in dem Berichtsjahr 2025 wieder souverän gelenkt und gewährleistet. Dank gilt ebenso den leitenden und auch allen anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, deren Einsatz einen großen Anteil an dem Erfolg der Genossenschaft hat. Nicht zuletzt auch das kontinuierliche Engagement des Betriebsrats für das gesamte Team der Genossenschaft verdient eine besondere Würdigung.

Ein besonderer Dank gilt auch in diesem Jahr wieder den zahlreichen aktiven Mitgliedern, die ihre Genossenschaft nicht nur als Dienstleisterin betrachten wollen, sondern als eine Gemeinschaft, deren auch sozialer Wert entscheidend von dem Einsatz des Einzelnen für die Anderen abhängt. Dass hierbei die Vertreterinnen und Vertreter der Mitglieder in weiter zunehmendem Maße eine eigenständige und leitende Rolle übernehmen und bereit sind, sich mit viel Kraft und Ideenreichtum für ein aktives genossenschaftliches Miteinander zu engagieren, bereichert schon heute und sicherlich auch in der Zukunft die gesamte Genossenschaft.

Dresden, den 28.05.2026



Bernhard Becker-Flügel
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Fechnerstraße 15, 01139 Dresden

Genossenschaftsregistereintragung
Nr. 36 Amtsgericht Dresden