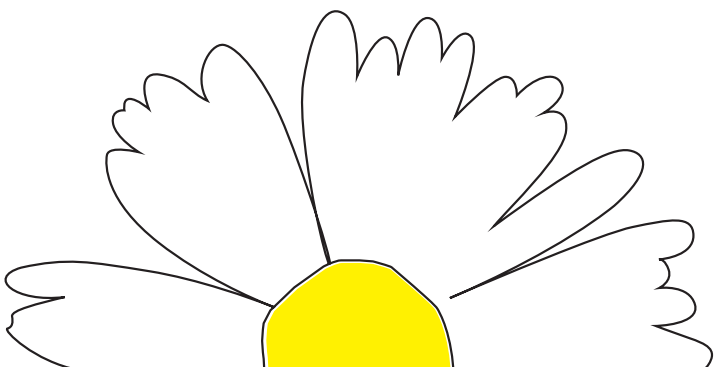


**Geschäftsbericht**

**2024**

**Wohnungsgenossenschaft  
Johannstadt eG**



[www.wgj.de](http://www.wgj.de)



Foto: Till Schuster | <https://tillschuster.de/>

# Auf ein Wort

Mit dem Blick auf das Jahr 2024 erkennen wir erneut ein Jahr voller Wandel und Herausforderungen – doch ebenso eines, das von stetigem Wachstum und konsequenter Entwicklung unserer Genossenschaft zeugt. Einige Beispiele dafür sind die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus Wittenberger Straße, der Ausbau und die Stärkung unseres Handwerkerhofes, die Großinstandsetzungen in der Johannstadt Nord, der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien und das Schärfen unseres Servicegedankens.

Inmitten gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen haben wir unsere Position als verlässlicher Partner für sicheres, bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen in Dresden weiter gestärkt.

## Investitionen mit Wirkung – für eine nachhaltige Zukunft

Auch 2024 haben wir zielgerichtet in die Qualität unseres Wohnungsbestandes investiert. Der Fokus lag auf energetischen Sanierungen, barrierearmen Ausbaumaßnahmen und nachhaltiger Quartiersentwicklung. Unsere Mitglieder profitieren davon durch verbesserten Wohnkomfort, stabile Betriebskosten und Wohnumgebungen zum Wohlfühlen. Dabei verfolgen wir einen integrativen Ansatz: ökonomisch tragfähig, ökologisch sinnvoll und sozial verantwortlich.

## Zukunft gestalten – mit Verantwortung

Mit Blick nach vorn sehen wir große Herausforderungen, aber auch viele Chancen. Als Vorstand setzen wir uns weiterhin dafür ein, dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich gesund, sozial gerecht und ökologisch verantwortungsvoll handelt. Unser genossenschaftliches Modell gibt uns dafür ein stabiles Fundament – getragen von Vertrauen, Mitgestaltung und Solidarität.

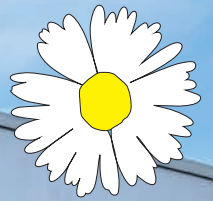
Wir danken allen, die unsere Arbeit im vergangenen Jahr unterstützt und begleitet haben – unseren Mitgliedern, den Mitgliedervertretern, dem Aufsichtsrat und unseren Mitarbeitenden. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft – und freuen uns darauf!

Mit herzlichen Grüßen

Alrik Mutze     Sylvie Fischer

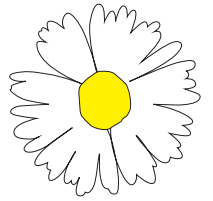
**Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG**

Foto: Ralf Zimmermann



# WGJ





WGJ

# Geschäftsbericht 2024

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Registergericht Dresden | Genossenschaftsregister GnR 26

- **Bericht des Aufsichtsrates**
- **Lagebericht**
- **Jahresabschluss**



# Bericht des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

# Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

*„Ich kann freilich nicht sagen, ob es besser wird, wenn es anders wird; aber so viel kann ich sagen: es muss anders werden, wenn es gut werden soll.“  
(Georg Christoph Lichtenberg)*

**Veränderungen bieten Chancen** – und das Jahr 2024 bot viele davon. Einige Veränderungen wurden durch externe Entwicklungen angestoßen, andere entstanden durch interne Neuausrichtungen und personelle Übergänge. Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG begegnete all dem mit Offenheit, Weitblick und einer starken wirtschaftlichen Basis.

Ein besonderer Meilenstein war der Übergang im Vorstand: Mit dem Eintritt von Thomas Dittrich in den wohlverdienten Ruhestand endete ein prägendes Kapitel – und zugleich begann ein neues. Dank frühzeitiger und sorgfältiger Planung konnten wir mit Sylvie Fischer eine engagierte, kompetente und zukunftsorientierte Nachfolgerin gewinnen. Gemeinsam mit Alrik Mutze bildet sie nun ein starkes Vorstandsteam, das die Wohnungsgenossenschaft mit Energie, unternehmerischer Klarheit und sozialem Verantwortungsbewusstsein in die Zukunft führt.

## **Gemeinsam gestalten: Vorstand und Aufsichtsrat**

Auch im Jahr 2024 arbeiteten Vorstand und Aufsichtsrat vertrauensvoll und konstruktiv zusammen. In sechs gemeinsamen Sitzungen wurden wesentliche Entscheidungen für die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft getroffen.

Der Aufsichtsrat setzte sich dabei aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Thomas Nöldner (Vorsitzender)
- Andreas Berwald (stellv. Vorsitzender)
- Wilfried Pfeiffer (Schriftführer)
- Sandra Zimmermann
- Jana Kirsch

Ein zentrales Thema war die Sicherstellung der Liquidität – als Grundlage für wirtschaftliche Stabilität und Gestaltungsspielräume. Mithilfe des Wirtschafts- und Finanzplans, der Fortschreibung für kommende Jahre sowie regelmäßiger Vorstandsberichte konnten fundierte Beschlüsse getroffen werden.

## **Wichtige Themen und Weichenstellungen**

Neben der Finanzplanung standen weitere zukunftsrelevante Themen im Fokus, darunter:

- der Lagebericht des Vorstandes sowie Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung für 2023
- der Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023
- die genossenschaftliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023
- das Bauprogramm unter Berücksichtigung steigender Kosten und Fördermöglichkeiten
- die Berufung von Sylvie Fischer in den Vorstand
- die Aktualisierung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates gemäß VSWG-Muster

Weitere positive Impulse setzten die Beratungen u. a. zu:

- der Vertreterwahl 2025
- der Einführung einer CO<sub>2</sub>-Berichterstattung – als Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit
- zukunftsfähigem, sozial verträglichem und wirtschaftlichem Wohnen
- dem Mietspiegel ab Januar 2025
- Maßnahmen zur vorausschauenden Instandhaltung der Aufzugsanlagen
- der Optimierung der Hausreinigung
- der Neuvergabe der Notdienstversorgung
- der Weiterentwicklung unserer Unternehmensstrategie und -kultur

In allen Punkten haben Vorstand und Aufsichtsrat ihre Verantwortung aktiv wahrgenommen und die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung geschaffen.

### **Vertreterversammlung mit starker Beteiligung**

Am 18. Juni 2024 folgten 63 Vertreterinnen und Vertreter der Einladung zur Vertreterversammlung – eine Beteiligung von 73 %, die das hohe Engagement und die Identifikation mit unserer Genossenschaft eindrucksvoll unterstreicht.



Im Hinblick auf die Vertreterversammlung 2025 wurde dem Aufsichtsrat bereits der Jahresabschluss 2024 vorgelegt – inklusive Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht und Anhang.

Der Jahresabschluss wurde durch den Aufsichtsrat geprüft und diskutiert. Die Ergebnisse der Wirtschaftsprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband waren dabei Bestandteil. Als Resultat der Beratung am 12.05.2025 stellte der Aufsichtsrat die Ordnungsmäßigkeit fest und billigte den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung.

Dem Vorstandsvorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG gemäß § 35 (1) vor:

- den Jahresabschluss festzustellen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zuzustimmen,
- den Vorstandsmitgliedern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Amtszeit im Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

### **Ein herzliches Dankeschön**

Der Aufsichtsrat dankt allen Vertreterinnen und Vertretern für ihren engagierten Einsatz im Sinne unserer Mitglieder. Ein besonderer Dank gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement dazu beitragen, dass unser Leitspruch „**Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.**“ nicht nur ein Slogan, sondern gelebte Wirklichkeit ist.

Dresden, 12. Mai 2025

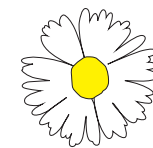
Thomas Nöldner  
Aufsichtsratsvorsitzender

# **Lagebericht Jahresabschluss**

**Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG**

# Geschäftsbericht 2024

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

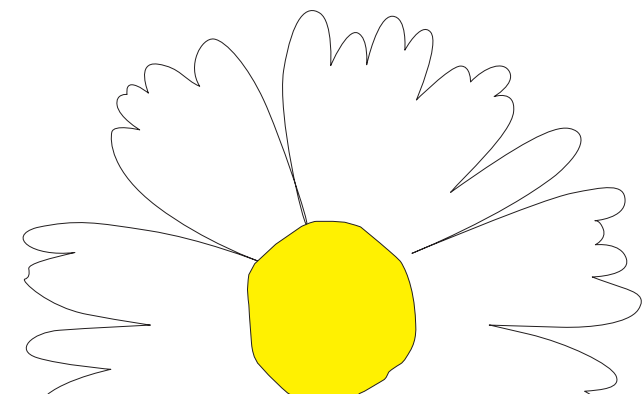


## Lagebericht 2024

1. Wirtschaftliche Entwicklung .....	9
1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	10
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage .....	14
2.2 Finanzlage .....	15
2.3 Ertragslage .....	16
3. Nachhaltigkeit.....	17
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
4.1 Prognosebericht .....	22
4.2 Chancen.....	23
4.3 Risiken .....	23
4.4. Risikomanagement .....	25

## Jahresabschluss 2024

5. Bilanz zum 31.12.2024	
5.1 Aktiva .....	26
5.2 Passiva.....	27
6. Gewinn- und Verlustrechnung 2024 .....	28
7. Anhang für das Geschäftsjahr 2024	
7.1 Allgemeine Angaben .....	29
7.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	29
7.3 Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	
7.3.1 Bilanz .....	32
7.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung .....	32
7.4. Sonstige Angaben	
7.4.1 Personal.....	33
7.4.2 Mitgliederbewegung .....	33
7.4.3 Ergebnisverwendung .....	34
7.4.4 Prüfungsverband .....	34
7.4.5 Mitglieder des Vorstandes.....	34
7.4.6 Mitglieder des Aufsichtsrates.....	34
8. Entwicklung des Anlagenvermögens.....	35
9. Verbindlichkeitspiegel.....	36
Impressum.....	37



# Lagebericht 2024

## 1. Wirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2024 war erneut von Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung geprägt.

Die Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung ist weiterhin mit Unsicherheiten behaftet. Im Ukraine-Konflikt zeichnet sich keine schnelle Lösung ab. Die zerrütteten Wirtschaftsbeziehungen zwischen der EU und Russland belasten die wirtschaftliche Entwicklung aller EU-Mitgliedsstaaten. Zusätzlich zeichnet sich durch Wahl eines neuen Präsidenten und einer damit einhergehenden neuen Innen- und Außenpolitik der USA in der EU eine völlig veränderte Wirtschafts- und Sicherheitslage ab. Insbesondere durch Einführung von hohen Zöllen wird sich die wirtschaftliche Lage in Europa verschlechtern und es wird sich eine völlig neue Handelssituation ergeben. Wir befinden uns in einem Multikrisenszenario.

In der Vergangenheit führten steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt 2024 mit -5,0 % stark ab. Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen.

Die Inflationsrate ist im Jahr 2024 deutlich zurückgegangen und liegt laut Statistischem Bundesamt bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im

4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeine Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Insgesamt bleiben Risiken, insbesondere durch hohe Zölle und Eskalation von Konflikten. Die andauernden Unsicherheiten könnten die Inflation wieder ansteigen lassen, was die Zentralbanken zwingen könnte, den Leitzins wieder anzuheben. Damit verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen. Die Folgen sind eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Der Fachkräftemangel bleibt ein flächendeckendes Problem, welches nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Auch wenn sich die Lage nach Umfragen bei Unternehmen leicht entspannt hat, bleibt angesichts des demographischen Wandels die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft.

Der Dresdner Wohnungsmarkt unterlag 2024 einer positiven Entwicklung. Die Nachfrage nach bezahlbarem und sicherem Wohnraum bleibt hoch. Aufgrund der anhaltenden Migration drängen neue Wohnungssuchende auf den Markt, was die Nachfrage zusätzlich erhöht. Gemäß einer vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) bei dem Pestel-Institut in Auftrag gegebenen Analyse des Dresdner Wohnungsmarktes benötigt Dresden bis 2028 jedes Jahr 4.350 Wohnungen. Aktuell stehen in Dresden 13.220 Wohnungen (4,1 %) leer. Davon stehen ca. 5.110 Wohnungen schon seit einem Jahr oder länger leer und sind nicht mehr bewohnbar und müssten zeit- und kostenaufwendig saniert werden. Das Pestel-Institut beobachtet, dass sich Hauseigentümer oft mit der Sanierung zurückhalten. Gründe sind unklare Vorschriften zu Klimaschutz, überzogene Förderkriterien, Normen, Auflagen oder auch fehlende finanzielle Mittel.

## 1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Aufgabe der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) ist nach ihrer Satzung die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu errichten und bewirtschaften wir ausschließlich Bauten auf eigenen Grundstücken. Die WGJ besitzt keine Tochterunternehmen.

**Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.** umgesetzt wird dieser Anspruch neben der Einhaltung des § 2 Satz (1) der Satzung zusätzlich durch die Förderung der Gemeinschaft, die Entwicklung des Wohnumfeldes und zunehmend durch eine Bestandserweiterung.

Die Bestandsbewirtschaftung erfolgt für unsere Wohnhäuser in den Dresdner Stadtteilen Johannstadt, Striesen, Blasewitz, Innere Neustadt, Pirnaische Vorstadt und Seevorstadt.

Die Nachfrage auf dem Dresdner Wohnungsmarkt nach gut ausgestatteten Wohnungen zu fairen Mietpreisen ist unverändert hoch.

Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage investiert die WGJ mit weiterhin hohen Aufwendungen in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestandsgebäude, um diese zukunftsfähig zu erneuern, sowie weiterhin in den Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen.

Die WGJ betrachtet den Neubau von Wohnhäusern als ein notwendiges Element zur Bestandserneuerung, zur Ergänzung des Angebotes an zeitgemäßen Wohnungen und zugleich Schaffung von barrierearmen nachhaltigen Objekten.

Das Neubauvorhaben Wittenberger Str. 42 (5-geschossig, 13 Wohnungen) wurde im Jahr 2024 fertiggestellt. Hier sind 3-Raum und 4-Raum-Wohnungen entstanden. Die Investitionssumme betrug bis zum 31.12.2024 T€ 5.927,6. Im Jahr 2025 sind noch Kosten in Höhe von T€ 300,0 geplant. Die Finanzierung erfolgt zu 80 %, Mio. € 4,8, fremdfinanziert.

Neben der Neubautätigkeit investieren wir mit gleichbleibend hoher Intensität in den Bestand mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung. Im Jahr 2024 wurden insgesamt Mio. € 12,4 für die Gebäude und Außenanlagen aufgewendet. Dazu zählen insbesondere komplexe Sanierungsarbeiten an verschiedenen Objekten (Überarbeitung von Fassaden, Umrüstung von Einrohr- auf Zweirohrheizungen, Austausch von Fernwärmekompaaktstationen, Erneuerung von Treppenhäusern und Kellergängen, verkehrssicherheitstechnische Instandsetzungen). Für diese Maßnahmen wurden Mio. € 3,9 aufgewandt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein neues umfangreiches Projekt gestartet. Die komplexe und energetische Modernisierung der Pfeifferhannsstraße 10 - 20 auf Effizienzhaus-Standard 85 mit 258 Wohnungen. Folgende Maßnahmen umfasst die Planung:

- Verlegung der Fernwärmeleitung aus dem Keller in den Innenhof,
- Demontage des 1-Rohr-Heizungssystems, Umrüstung auf eine 2-Rohrheizung,
- Strangsanierung, d.h. Erneuerung aller vertikaler Medienleitungen im Versorgungsschacht (Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser und Lüftung),
- Badmodernisierungen,
- Schaffung barrierefreier straßenseitiger Hauseingänge und Einbau neuer Aufzüge,

- Anbau von neuen, größeren Balkonen auf der Straßenseite,
- Einbau 3-fach verglaster Fenster und Balkontürelemente,
- Sanierung der Fassade durch Dämm-, Putz- und Malerarbeiten sowie Neugestaltung und Ergänzung mit einer vorgehängten Alucobondfassade,
- Umbau der Loggia Hofseite und Vergrößerung von Wohnraum,
- Instandsetzung der öffentlichen Bereiche wie Treppenhäuser, Verteilergänge und Keller, d.h. Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge (Fliesen), Erneuerung der allgemeinen Elektroinstallation (bis zur Wohnung) und der Sicherheitsanlagen im Haus (BMA, SiBel, NEA etc.),
- Erschließung aller Wohnungen mit Glasfaser bis zum Hausanschlusskasten der Telekom,
- Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlage in allen Wohnungen,
- Umgestaltung der Außenanlagen und Errichtung neuer Fahrradhäuser im Innenhof,
- Neuaufteilung aller Mieterkeller.

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich 2026 beendet sein.

Insgesamt wird die Baumaßnahme durch einen Förderzuschuss des Förderprogramms „RL preisgünstiger Mietwohnraum – RL pMW“ in Höhe von Mio. € 9,1 gefördert. Davon wurden im Jahr 2023 bereits Mio. € 7,6 ausgezahlt. Im Jahr 2024 erfolgte die Auszahlung von Mio. € 4,8. Bei Inanspruchnahme der Fördergelder unterliegen die Wohnungen ab Fertigstellung einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren. Damit unterstützt die WGJ die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau.

Die Investitionssumme beträgt Mio. € 30,5. Diese werden abzüglich der Fördersumme (Mio. € 19,1) und Mio. € 1,2 an Eigenmitteln durch Fremdmittel

finanziert. Entsprechende Darlehensverträge (Nominalwert Mio. € 10,2) wurden bereits abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Mio. € 6,6 investiert. Die Kosten werden als nachträgliche Herstellungskosten auf das Objekt aktiviert. Förderzuschüsse in Höhe von Mio. € 3,7 wurden mit den Herstellungskosten verrechnet.

Im selben Umfang ist ab 2025 die Modernisierung des Objektes Pfothenhauer Straße 9 - 15 mit 171 Wohnungen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind bereits in der Planung. Die Investitionskosten betragen voraussichtlich Mio. € 24,0 geplant. Die Maßnahmen werden mit insgesamt Mio. € 15,2 gefördert. Fördermittel in Höhe von Mio. € 6,1 wurden bereits an die WGJ ausgezahlt. Hier gilt nach Fertigstellung der Wohnungen ebenfalls eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren. Erste Arbeiten (Verlegung der Fernwärmeleitung) und Planungsarbeiten erfolgten bereits im Jahr 2024.

Da auch die WGJ von Handwerkerknappheit, Lieferverzögerungen und Preissteigerungen stark beeinflusst wurde, hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, im Jahr 2022 einen eigenen Handwerkerhof einzurichten. Ende 2024 beschäftigte der Handwerkerhof 21 Handwerker (ohne Verwaltung) verschiedener Gewerke. Mit dem eigenen Handwerkerhof soll nicht komplett auf externe Handwerkerfirmen verzichtet werden, aber eine höhere, insbesondere zeitliche, Flexibilisierung bei Kleinreparaturen und in der Leerwohnungsinstandsetzung erreicht werden.

Ziel ist es, durch den Handwerkerhof unter anderem die Herrichtungszeiten leerstehender Wohnungen nachhaltig zu reduzieren. Im Jahr 2024 wurden durch den Handwerkerhof insgesamt 611 Aufträge im Bereich der

Leerwohnungsinstandsetzung ausgeführt. Die durchschnittliche Bauzeit konnte dabei auf 30 Werktage gesenkt werden und lag damit einen Werktag unter dem Vorjahreswert. Auch ohne die Berücksichtigung der Kosten für den Handwerkerhof betrug das Volumen für die Leerwohnungsinstandsetzung Mio. € 5,4. Dabei handelt es sich um einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich. Im Durchschnitt wurden je instandgesetzter Wohnung € 11.924,02 investiert (ohne Berücksichtigung der eigenen Kosten für den Handwerkerhof).

Neben der Leerwohnungsinstandsetzung investiert die WGJ auch in die Modernisierung der Bäder. Auf individuellen Mieterwunsch wurden 27 Bäder altersgerecht im bewohnten Zustand umgebaut. Die Gesamtkosten betragen T€ 326,0. Dies entspricht einem finanziellen Aufwand pro Bad von rd. T€ 13,1 bei einer kompletten Badsanierung und T€ 4,2 bei einer teilweisen Badsanierung. Von den Gesamtaufwendungen wurden T€ 180,8 durch Fördermittel der SAB und der Landeshauptstadt Dresden, durch Zuschüsse der Krankenkassen und durch Eigenmittel der Mieter finanziert.

Im Hinblick auf die Umsetzung der klimapolitischen Ziele und der Beteiligung an einer nachhaltigen, ökologischen und klimaneutralen Stromerzeugung wurden Photovoltaikanlagen auf Bestandsgebäuden der WGJ errichtet. Dafür wurde im Jahr 2024 ein Betrag in Höhe von T€ 711,3 investiert.

Aber nicht nur im Bereich der Instandhaltung und des Neubaus, sondern auch im Bereich der Digitalisierung gewährleistet die WGJ einen modernen Standard. Ihren Mietern bietet die WGJ ein Mieterportal mit zugehöriger APP und in den Wohngebäuden moderne digitale Haustafeln. Zudem verfügt die Wohnungsgenossenschaft bereits über ein mobiles Wohnungsmanagement, mit dem auch die Möglichkeit einer papierlosen Wohnungsübergabe besteht. Um auch die eigene Verwaltung digital weiterzuentwickeln und auf die neuen Herausforderungen des mobilen Arbeitens und der Flexibilisierung der Arbeitsplätze zu reagieren, wurde im Jahr 2024 die gesamte digitale Infrastruktur in der WGJ durch die Einführung von Microsoft Office 365 und der Umstellung auf eine neue Server- und Hardwarestruktur modernisiert. Der im Jahr 2023 begonnene Prozess der Digitalisierung der Mieterakten wurde fortgeführt und soll im Jahr 2025 beendet werden. Die Einführung einer speziellen Verwaltungs- und Lagerhaltungssoftware für den Handwerkerhof wurde im Jahr 2024 beendet. Das im Vorjahr für das Jahr 2024 geplante Tool zur Leerwohnungsinstandsetzung wurde in seinen Grundfunktionen fertiggestellt. Der digitale Posteingang und der digitale Rechnungsdurchlauf sind im Unternehmen bereits implementiert.

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

		<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
Zahl der verbleibenden Mitglieder	Anzahl	<b>8.113</b>	8.105
Bestand an Wohnungen	Anzahl	<b>7.843</b>	7.831
Bestand an sonstigen Objekten	Anzahl	<b>1.854</b>	1.836
Eigenkapitalquote	%	<b>62,3</b>	60,1
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>5,7</b>	5,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	je EUR/m <sup>2</sup> p.m.	<b>6,25</b>	6,14
Anteil der Mietforderungen	%	<b>0,03</b>	0,1
Leerstandsquote	%	<b>1,8</b>	1,1
Fluktuationsrate	%	<b>6,1</b>	5,6
Instandhaltungskosten	je EUR/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	<b>28,20</b>	31,20
Investitionen im Bestand (ohne Neubau)	je EUR/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	<b>42,10</b>	33,70

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Anhaltende Nachfrage, hohe Investitionen in Bestand und Neubau, gute Lagen, ein ansprechendes Preisniveau und eine stete Professionalisierung unserer Dienstleistung sichern die Attraktivität des Wohnens in der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG.

Bei Baumaßnahmen werden Förderprogramme in Anspruch genommen. Es bestehen, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, im Rahmen des „Sozialen Wohnungsbaus“ Fördermittelzusagen in Höhe von insgesamt Mio. € 34,3. Zusätzlich wurden Fördermittel aus dem Energie- und Klimafonds in Höhe T€ 220,3 in Anspruch genommen. Die Bautätigkeit in der WGJ konnte trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes ohne Einschränkungen fortgesetzt werden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG blieb im Geschäftsjahr 2024 auf gleichbleibendem Niveau. Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.023,4 auf Mio. € 9,0 gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr um Mio. € 2,3 erhöht.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur / Aktiva</b>					
Langfristiges Vermögen	258.511,5	90,5	258.367,8	90,6	143,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	27.295,4	9,5	26.814,4	9,5	481,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>285.806,9</b>	100,0	<b>285.182,2</b>	100,0	<b>624,7</b>
<b>Kapitalstruktur / Passiva</b>					
Langfristiges Eigenkapital	186.127,6	65,1	177.316,7	62,2	8.810,9
Langfristiges Fremdkapital	73.678,9	25,8	87.905,4	30,8	-14.226,5
Langfristige Rückstellungen	1.480,1	0,5	1.600,0	0,6	-119,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital	24.520,3	8,6	18.360,1	6,4	6.160,2
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>285.806,9</b>	100,0	<b>285.182,2</b>	100,0	<b>624,7</b>

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 624,7 auf T€ 285.806,9 erhöht.

Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen insbesondere durch Investitionen in Höhe von T€ 6.963,2. Planmäßige Abschreibungen erfolgten 2024 auf das Anlagevermögen in Höhe von T€ 6.857,3. Auf der Passivseite

verringerte sich das langfristige Fremdkapital durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 14.902,6. Außerdem wurden Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 702,0 verrechnet. Darlehen wurden in Höhe von T€ 1.389,2 zur Finanzierung des Neubaus Wittenberger Straße 42 aufgenommen.

## 2.2 Finanzlage

Das Finanzmanagement zielt darauf ab, dass die WGJ ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr nachkommen kann.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

Die hohen Investitionen wurden durch die Auszahlung von Fördermitteln in Höhe von T€ 10.839,4 kompensiert. Zusätzlich wirkten sich hohe Zinszahlungen positiv aus. Insgesamt ergibt sich damit ein Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 860,5. Hohe Tilgungsleistungen sind die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit. Dieser ist im Vergleich zum Vorjahr allerdings wesentlich geringer.

Die hohen Auszahlungen für Investitionen sowie der Kapitaldienst konnten nicht durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Darlehensaufnahme kompensiert werden. Einzig der Zufluss aus vorausgezählten Förderzuschüssen konnte die Mittelabflüsse kompensieren, so dass sich die liquiden Mittel um € 2.301,2 erhöht haben.

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

Auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wurde unserer Genossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank erneut die „Notenbankfähigkeit“ bescheinigt.

Kapitalflussrechnung	2 0 2 4	2 0 2 3
	T€	T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	8.988,5	7.965,1
Abschreibungen des Anlagevermögens	6.857,3	6.543,8
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-268,6	-268,6
Ertragswirksamer Zuschuss	0,0	-1.345,2
Veränderung		
- sonstiger Aktiva	1.104,4	-457,7
- der Rückstellungen	-274,8	98,7
- sonstiger Passiva	-873,1	4.729,2
Buchverluste/-gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (saldiert)	-7,7	-0,1
Zinserträge	-689,7	-359,8
Zinsaufwendungen	1.328,1	1.804,8
Steueraufwand (Ertragssteuern)	1.606,0	1.424,4
Gezahlte Steuern	-1.296,8	-1.349,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.473,7</b>	<b>18.785,0</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	8,8	9,3
Vorausgezahlte Zuschüsse	10.839,4	7.640,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.692,0	-9.121,6
Erhaltene Zinserträge	704,3	289,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>860,5</b>	<b>-1.182,7</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und in die Kapitalrücklage	1.028,4	1.257,5
Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben	-938,1	-900,6
Auszahlung von Wohnungsbauprämie	-10,4	-12,4
Rückzahlung kurzfristiger Geldmarktkredit	0,0	-7.000,0
Aufnahme von Darlehen	1.389,1	8.112,2
Gezahlte Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-15.197,4	-15.445,5
Sondertilgungen von Darlehen	0,0	-137,5
Gezahlte Zinsaufwendungen	-1.304,6	-1.806,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-15.033,0</b>	<b>-15.933,0</b>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.301,2	1.669,3
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	24.438,5	22.769,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	2.301,2	1.669,3
Stand 31. Dezember	26.739,7	24.438,5

## 2.3 Ertragslage

	2 0 2 4		2 0 2 3	
	T €	%	T €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.637,2	92,0	50.760,4	100,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.245,7	2,3	2.499,9	4,9
Bestandsveränderung und aktivierte Eigenleistungen	3.005,2	5,7	-2.709,0	-5,3
	<b>52.888,1</b>	100,0	<b>50.551,3</b>	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-13.625,1	-25,7	-10.933,8	-21,6
Instandhaltungsaufwand	-12.359,4	-23,4	-14.264,8	-28,2
Personalaufwendungen	-6.325,8	-12,0	-5.819,5	-11,5
Abschreibungen	-6.857,3	-13,0	-6.543,8	-13,0
Zinsaufwand	-1.309,7	-2,4	-1.768,3	-3,5
Übrige Aufwendungen	-2.487,5	-4,7	-2.154,9	-4,3
	<b>-42.964,8</b>	-81,2	<b>-41.485,1</b>	-82,1
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>9.923,3</b>	18,8	<b>9.066,2</b>	17,9
<b>Zinsergebnis</b>	<b>671,2</b>		<b>323,3</b>	
Ergebnis vor Steuern	10.594,5		9.389,5	
Steuern	-1.606,0		-1.424,4	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>8.988,5</b>		<b>7.965,1</b>	

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten mit T€ 36.787,6 (Vorjahr T€ 36.017,0) Nettomieterlöse und mit T€ 11.561,3 (Vorjahr T€ 14.322,5) Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung sowie andere Erlöse aus der Vermietung und Pächterlöse von insgesamt T€ 288,3 (Vorjahr T€ 421,0). Die Verringerung bei den sonstigen Erlösen ergibt sich aus der Abnahme der Erträge aus Kostenerstattungen von Mietern für Umbauten (T€ 132,4).

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 8.988,5 erzielt, der im Vergleich zum Vorjahr (T€ 7.965,1) um T€ 1.023,4 höher ausfällt. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch höhere Nettomieterlöse (T€ 770,6). Die Erlösausfälle aufgrund von leerstehenden Wohnungen sind leicht gesunken (T€ 48,5). Aufgrund der Baumaßnahmen haben sich die Ertragsausfälle aufgrund von Mietminderungen erhöht (T€ 176,6). Gleichzeitig konnten die Sollmieten durch Mieterhöhung im Rahmen von Neuvermietungen (T€ 487,4) und durch Fertigstellung von Neubauobjekten im Geschäfts- und Vorjahr (T€ 240,5) deutlich erhöht werden. Die Senkung des Instandhaltungsaufwandes um T€ 1.905,4 ist ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die Erhöhung des Jahresergebnisses.

## 3. Nachhaltigkeit

### Einleitung

Als Wohnungsgenossenschaft setzt die WG Johannstadt eG seit mehr als 65 Jahren auf eine nachhaltige Unternehmensstrategie, die auf den genossenschaftlichen Werten Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung basiert. Volle Konzentration liegt darauf, Wohnraum zu fairen Preisen für die soziale Mitte der Bevölkerung bereitzustellen und die Mitglieder zu unterstützen. Wir tragen soziale Verantwortung, unterstützen nachhaltige Sanierungen und Instandsetzungen und realisieren Neubauprojekte, um lebendige Stadtteile und ein zukunftsfähiges Wohnumfeld zu gestalten. Nachhaltigkeit wird dabei als ein zentrales Thema innerhalb unserer Genossenschaft verstanden.

### Umwelt

Vor dem Hintergrund den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral aufzustellen – vorausgesetzt, dies lässt sich wirtschaftlich tragfähig und verantwortbar realisieren – bilden die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze die Grundlage.

Hinsichtlich der Kriterien aus dem Bereich Umwelt ist eine der Schlüsselkomponenten in der Wohnungswirtschaft die aktive CO<sub>2</sub>-Reduktion. Für das Jahr 2024 liegt derzeit noch kein CO<sub>2</sub>-Bericht vor. Daher wird im Folgenden – soweit Zahlen genannt werden – auf die Daten des Jahres 2023 zurückgegriffen.

Im Eigentum der WGJ befanden sich zum Berichtszeitpunkt der CO<sub>2</sub>-Bilanz (31. Dezember 2023) 7.843 Wohnungen mit rund 486.235 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Gebäudebestand gliederte sich gemäß der im Gebäudeenergiegesetz (GEG) definierten Energieeffizienzklassen wie folgt auf:

	<b>Bestand (WE)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Energieeffizienzklasse A	116	2
Energieeffizienzklasse B	4.937	63
Energieeffizienzklasse C	2.060	26
Energieeffizienzklasse D	730	9
	<b>7.843</b>	<b>100</b>

### Endenergieverbrauch

Der Gesamtenergieverbrauch des gesamten Objektbestandes mit Wärme, Warmwasser und Strom ist seit 2021 stetig rückläufig. Insgesamt konnte der klimabereinigte Energieverbrauch gegenüber 2021 um 24,2 % bis zum Jahr 2023 gesenkt werden. Diese Einsparung wird einerseits mit einem hochwertigen energetischen Standard unserer Bestände und zum anderen mit einem gezielten Ansprache-Management der Genossenschaft gegenüber den Mietern erreicht. Durch Sensibilisierungsmaßnahmen werden unsere Mitglieder ermutigt, ihren Beitrag zur Verringerung des Energie- und Emissionsverbrauchs zu leisten. Unsere Mieter erhalten über verschiedene Kanäle (Mieterportal, Mitgliederzeitschrift, digitale Haustafel, Homepage, Sonderveröffentlichungen) Tipps zum Strom- und Wassersparen, aber auch zur Mülltrennung sowie zum richtigen Lüftungsverhalten.

Weiterhin achten wir auf die korrekte und effiziente Einstellung unserer Heizungsanlagen. Im Rahmen der Nachhaltigkeit und Energieeinsparung wurde 2024 eine Firma mit der Realisierung von drei Pilotprojekten (Striesener Straße 39, Franz-Liszt-Straße 2 a und Cranachstraße 1 - 5) beauftragt. In diesen Objekten soll der sogenannte „digitale Heizungskeller“ eingeführt werden, bei der durch die Erfassung und Überwachung

von Fernwärmestationen sowie Heizungs- und Warmwasserdaten mit einer speziell entwickelten Heizungsmonitoring-Lösung signifikante Energieeinsparungen erzielt werden können. Damit können durch eine kontinuierliche Überwachung der Heizungsanlagen Fehleinstellungen frühzeitig erkannt und anschließend zielgerichtet und zeitnah Optimierungen vorgenommen werden – noch bevor sich Störungen bei den Mietern bemerkbar machen.

Nach Angaben der Firma kann durch diese Maßnahmen der Energieverbrauch und die Betriebskosten von Gebäuden um durchschnittlich 15 - 20 % gesenkt werden. Allerdings hängt der Energieverbrauch auch sehr stark vom Nutzerverhalten ab, so dass die WGJ nur teilweise Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Bei der WGJ erfolgt die Heizungs- und Warmwasserversorgung des vermieteten Wohnungsbestandes zu ca. 99 % über Fernwärme, welche durch die Genossenschaft vom lokalen Energieversorger erworben wurde. Zwei Objekte wurden mittels strombetriebener Wärmepumpe versorgt und ein Objekt mit Erdgas. Die Abrechnung der Kosten erfolgt über die Heizkostenabrechnung.

Der Anteil des Endenergieverbrauchs, der aus erneuerbaren Energien stammt, belief sich im Berichtsjahr bei der WGJ auf 3,3 %. Dieser Wert ist stark durch den geringen Anteil an regenerativen Quellen bei der Fernwärmeproduktion des Versorgers geprägt. Im Strommix des regionalen Energieversorgers ist dagegen ein deutlich höherer Anteil an regenerativen Energien enthalten.

Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist rückläufig. Gegenüber dem Jahr 2021 haben wir bis 2023 eine Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von ca. 21 % (klimabereinigt) erzielt.

Aufgrund der Versorgung unseres Bestandes zu 99 % mit Fernwärme, befinden wir uns in großer Abhängigkeit von unserem Energieträger, was die Zusammensetzung der Energiequellen betrifft, und damit hat diese Abhängigkeit auch wesentlichen Einfluss auf unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz. Die WGJ arbeitet sehr eng mit dem lokalen Versorger zusammen. Dieser hat sich zum Ziel gesetzt, mit einem Transformationsplan stärker Umweltwärme aus erneuerbaren Energiequellen einzubinden, um so die Dekarbonisierung voranzutreiben. Inwieweit sich steigende Investitionskosten auf den Fernwärmepreis auswirken werden, können wir nicht prognostizieren.

Wir haben mit dem Versorger Verträge über Fernwärme abgeschlossen, die mit einer Preisgleitklausel vereinbart worden sind. Bis 2024 fokussierten sich die Preisgleitklauseln ausschließlich auf den Verbrauchspreis. Ab 2025 wurden die Verträge so angepasst, dass sich der Verbrauchspreis zwar auch noch entsprechend der Preisgleitklausel ändert, doch wesentlich weniger. Stattdessen wurde ein Preisgleitfaktor auf den Grundpreis vereinbart, der von der Anschlussleistung abhängt, die die WGJ direkt über die Einstellung der Fernwärmekompaktstationen beeinflussen kann.

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.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden dennoch umfangreiche Maßnahmen realisiert, mit dem Ziel die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu reduzieren. Auf dem Geschäftshaus wurde die bereits bestehende Photovoltaik-Anlage erweitert. Im Hinblick auf die Umsetzung der klimapolitischen Ziele und der Beteiligung an einer nachhaltigen, ökologischen und klimaneutralen Stromerzeugung wurden im Jahr 2024 im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen Dach-Photovoltaikanlagen auf Bestandsgebäuden errichtet. Im Jahr 2025 ist geplant, weitere Dach-Anlagen zu installieren. Aktuell wird die Energie noch in das öffentliche Netz eingespeist. Die Energie der PV-Anlagen auf dem Geschäftshaus nutzen wir selbst.

Wir haben vertraglich alle Vorbereitungen getroffen, dass die WGJ ab 2025 die gesamte Stromversorgung auf Ökostrom umstellt.

Unsere Neubauprojekte halten hohe Effizienzstandards ein. So weist der Neubau auf der Wittenberger Straße 42 den KfW-Standard 55 auf und erfüllt alle Voraussetzungen, so dass 2025 die NaWoh- Zertifizierung erfolgen kann. Auch bei den Sanierungen im Bestand richtet die WGJ den Fokus auf Energieeffizienz. Die umfangreichen Sanierungen auf der Pfeifferhannstraße 10 - 20 und der Pfothenhauer Straße 9 - 15 haben das Ziel, den KfW-Standard 85 zu erreichen.

Im Zuge der Elektromobilität unterstützt die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt Projekte für die Errichtung von E-Ladesäulen und E-Ladeplätzen, um so die Infrastruktur für E-Fahrzeuge im Bestand auszubauen. Die Poolfahrzeugflotte der WGJ besteht zum Großteil aus E-Fahrzeugen, die auf dem Firmengelände durch eigene Ladesäulen versorgt werden. Im Sinne der Förderung einer emissionsfreien Personenbeförderung wurden Fahrradpavillions mit E-Bike-Ladestationen errichtet.

Der Erhalt und die Förderung der Biodiversität ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt der WGJ. Im Bereich der Pflege der Grün- und Außenanlagen wird auf eine umweltschonende Bewirtschaftung geachtet. Dabei werden Bäume

und Sträucher zum einen erhalten und zum anderen sinnvoll ergänzt. Durch den Einsatz von Bewässerungssäcken bei Neupflanzungen soll die Ausfallwahrscheinlichkeit reduziert und den jungen Bäumen und Sträuchern ein ideales Wachstum ermöglicht werden. Außerdem wird bei der Auswahl des Grünbestands auf eine große Vielfalt von Pflanzen gesetzt. Die Beachtung der Artenvielfalt bei Bepflanzungen und die Pflege der Wiesen per Intervall soll die Tier- und Insektenvielfalt fördern. Entfernte Gehölze werden zu Mulch verarbeitet und wieder für die Pflege der Außenflächen genutzt. Zusätzlich notwendige Materialien, wie Mutterboden werden über einen regionalen Anbieter gekauft. Zum Erhalt der Tiervielfalt in den verschiedenen Quartieren wurden zudem Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an entsprechend geeigneten Stellen angebracht. An vielen Stellen wurden bereits versiegelte Fläche aufgebrochen, so dass Niederschlagwasser im Boden versickern kann. Im Zuge des Neubaus Fetscherstraße wurde im Hofbereich eine Rigole gebaut. Weitere Rigolen sind im Bestand geplant. Niederschlagswasser versickert so im Boden, kommt der Natur zugute und wird nicht kostenpflichtig ins Abwassersystem eingespeist

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG leistet bereits einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung. Mit einer Reduktion von 85,67 % im Vergleich 2023 zu 1990 wurde nicht nur das von der Bundesrepublik Deutschland festgelegte Zwischenziel von 65 % bis 2030 weit übertroffen, sondern auch ein klarer Fortschritt auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 erzielt.

Dennoch sind auch für 2025 weitere Maßnahmen geplant, wie der fortwährende Ausbau der Photovoltaik-Anlagen auf den Bestandsgebäuden, die weiterführende Digitalisierung der Verwaltungsprozesse, die bereits genannte Umstellung der Stromverträge auf Ökostrom, die Fortschreibung des Bauprogramms unter den Gesichtspunkten der Erhöhung der Energieeffizienz sowie die Weiterführung der nachhaltigen Pflege der umfangreich vorhandenen Grünanlagen.

## Soziales

Auch soziale Kriterien spielen in der Nachhaltigkeitsbetrachtung der WGJ eine große Rolle. Dies ist schon allein im Förderauftrag begründet, den die Satzung der WGJ beinhaltet. Unser Wohnungsangebot richtet sich gezielt an eine diverse Mieterschaft: Vom jungen Single über die Familie bis hin zu Senioren und der Wohngemeinschaft bieten wir Raum für alle Lebensphasen.

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.

Darüber hinaus bietet die WGJ ihren Mitgliedern eine aktive Unterstützung für altersgerechte Umbaumaßnahmen an, damit die Wohnungen der Genossenschaftsmitglieder nachhaltig und langfristig nutzbar sind und die Mitgliederzufriedenheit unabhängig vom Alter gleichermaßen sehr gut ist.

Zusätzlich entstand in Verbindung mit dem Projekt „Soziale Kümmerer“ die Stelle „Genossenschaftliches Leben“. Hier wurde eine zentrale Anlaufstelle für soziale Anliegen geschaffen, sodass Mitglieder betreut und bei Bedarf unterstützt werden, um beispielsweise bei Beantragungen von Pflegeleistungen oder Alltagshilfen sowie vielen weiteren Themen zu helfen. Die Mitarbeiterin für Genossenschaftliches Leben ist zudem als Repräsentantin der WGJ-Mitglieder im Johannstädter Stadtteilbeirat vertreten. Zur Förderung der Familienfreundlichkeit in den Quartieren verfügt die WGJ darüber hinaus über 70 Spielplätze sowie eine Kindertagesstätte.

Ein großer Teil des Engagements besteht in der finanziellen und organisatorischen Unterstützung von lokalen Vereinen, sozialen Initiativen und kulturellen Einrichtungen. Die WGJ engagiert sich im Projekt „Nachhaltige Johannstadt 2025“ mit dem Ziel, die regionale Nachhaltigkeit in den

Quartieren zu fördern. Im Rahmen der Vertreterversammlung wurde eine Kostenobergrenze für Spenden und gemeinnützige Zwecke festgelegt, die 2 % der Jahressollmiete pro Jahr beträgt. So werden zum Beispiel Spenden an Organisationen vorgenommen, die sich für die soziale und infrastrukturelle Entwicklung im Stadtviertel engagieren. Mit den zur Verfügung stehenden Spendengeldern unterstützt die WGJ den Verein Johannstadt Quartier e.V. sowie den Stadtteilverein Johannstadt e.V., als zentrale Anlaufstellen für Freizeitangebote im Stadtteil Johannstadt. Weiterhin setzt sich die WGJ für die Förderung der Sportvereine in Dresden ein. Daraus resultiert auch das Engagement beim DSC 1898 e.V. in der Abteilung Volleyball, beim TTC Elbe Dresden e.V. und in dieser Saison bei der Sportgemeinschaft Dynamo Dresden e.V.

Auch das Sponsoring von Events wie Wohngebietsfesten trägt wesentlich zur Förderung des sozialen Zusammenhalts bei. Diese Feste bieten den Anwohnern nicht nur Gelegenheiten zum Treffen, sondern fördern auch eine Belebung des regionalen Kulturlebens. Diese Tätigkeiten machen deutlich, dass die WGJ sich bemüht, als Bindeglied in der Gemeinschaft zu fungieren und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

## Unternehmensführung

Die Unternehmensführung der WGJ hat sich zum Ziel gesetzt, die Mitarbeitenden langfristig an das Unternehmen zu binden. Die Mitarbeitendenzufriedenheit wurde 2024 im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastungen am Arbeitsplatz untersucht und zeigte positive Ergebnisse. Die aus der Befragung abgeleitete Heat Map war Grundlage für die Umsetzung zahlreicher interner Projekte.

Der gemeinsame Dialog hat eine hohe Priorität. Verschiedene Kommunikationskanäle wurden eingerichtet, wobei der direkte Kontakt an erster Stelle steht. Es gibt ein globales Ideenmanagement sowie regelmäßige Teambesprechungen und Veranstaltungen (Teamtag, Weihnachtsfeier),

in denen sich Mitarbeiter und Führungskräfte austauschen können. Der Teamtag für die gesamte WGJ wurde auf Wunsch der Mitarbeitenden umgestaltet und stärker auf deren Bedürfnisse ausgerichtet. Zusätzlich gibt es für die einzelnen Teams die Möglichkeit, eigene Teamtage zu organisieren. Zwei Führungskräfteworkshops, die im Jahr 2024 durchgeführt wurden, hatten das Ziel eine gemeinsame Führungsstrategie zu entwickeln und die Mitarbeitendenzufriedenheit weiter zu steigern. Die Etablierung einer Feedbackkultur wurde vorangetrieben und jährliche Mitarbeitendengespräche verpflichtend eingeführt. Unter der Mitwirkung von Projektgruppen mit Mitarbeitenden wurde eine neue Arbeitszeitordnung mit deutlich mehr Flexibilität erarbeitet.

Um krankheitsbedingte Personalausfälle zu reduzieren hat die WGJ ein Gesundheitsmanagement im Unternehmen implementiert. Dazu gehören das Angebot von kostenlosem Obst und Getränken, vergünstigtem Mittagessen, welches von regionalen Anbietern bezogen wird, Zuschüsse zum ÖPNV-Ticket, die Möglichkeit des Bikeleasings sowie das Angebot einer vergünstigten Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio.

Eine betriebliche Gruppenunfallversicherung, die sich auch auf das private Umfeld erstreckt, sowie seit 2024 auch eine betriebliche Krankenversicherung ergänzen die Vorteile für die Mitarbeitenden der WGJ. Mitarbeitende, die bei der WGJ wohnen erhalten außerdem einen Mietzuschuss von € 90 pro Monat.

Um die Arbeitsbedingungen im Geschäftshaus zu verbessern, begann im Jahr 2024 der Umbau des Geschäftshauses. Im Rahmen dieses Umbaus ist das Ziel, weitere Büroarbeitsplätze und Besprechungsmöglichkeiten zu schaffen. Außerdem werden für alle Mitarbeiter Steh-Sitz-Tische angeschafft.

Neben dem gesunden Arbeitsklima ist der Aspekt der Mitarbeiterförderung und -qualifizierung ein wichtiger Faktor, um die Qualität der Arbeit zu sichern. Hier ist die Möglichkeit regelmäßiger Fortbildungen zu nennen. Im Jahr 2024 fanden insgesamt 46 Fortbildungsmaßnahmen statt und die Fortbildungskosten belaufen sich auf T€ 28,5.

Zentrale Strategie der Unternehmensführung ist aber nicht nur die Bindung der Mitarbeitenden, sondern vor allem auch die langfristige Bindung der Mitglieder an die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG. Die jährliche Durchführung von freiwilligen Vertretergesprächen sollen Vertrauen und Transparenz schaffen und die Kommunikation neben der Vertreterversammlung intensivieren. Gern laden wir auch Vertreter zu Strategiegelgesprächen ein, in denen einzelne wichtige Themen beleuchtet und gemeinsam erörtert werden. Bei regelmäßig stattfindenden Hofgesprächen stehen wir für Fragen aller Mitglieder zur Verfügung. Außerdem informiert das Mitgliederjournal, welches ein- bis zweimal jährlich erscheint, über alle wichtigen aktuellen Themen in der Genossenschaft.

### **Fazit**

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG verpflichtet sich nicht nur zu einem nachhaltigen Handeln, sondern gestaltet proaktiv eine klimafreundliche und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Zukunft für alle Mitglieder und Mitarbeitenden. Ziel ist es, dass Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und soziale Verantwortung gleichermaßen Berücksichtigung finden und als zentrale Punkte der Unternehmensstrategie fungieren.

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 planen wir mit Nettomieterlösen in Höhe von Mio. € 37,1. Die Erhöhung gegenüber 2024 (Mio. € 36,7) ergibt sich hauptsächlich aus Neuvermietungszuschlägen und geplanter Mieterhöhung nach §558 BGB. Die Erhöhung der Sollmieten aufgrund von Neuvermietungen ist mit jährlich 1,2 % geplant. Bei den Erlösschmälerungen gehen wir in den kommenden Jahren aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Pfeifferhannsstraße 10 - 20 und Pfothenauerstraße 9 - 15 von 2,1 % der jährlichen Sollmieten aus.

Das Bauprogramm sieht für das Jahr 2025 Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen von Mio. € 19,4 vor. In den Jahren 2026 und 2027 sind jeweils Mio. € 17,0 bzw. Mio. € 21,5 jährlich an Kosten geplant. Bis 2029 steigen die Aufwendungen dann auf Mio. € 21,8.

Die Auszahlungen für den Neubau und komplexe Modernisierungsmaßnahmen sind mit Mio. € 27,5 für das Jahr 2025 geplant. Davon betreffen Auszahlungen in Höhe von Mio. € 19,0 die komplexe Modernisierung des Objekts Pfeifferhannsstraße 10 - 20. Diese Baumaßnahme wurde bis Ende 2024 bereits mit einem Betrag in Höhe von Mio. € 12,4 gefördert. Weitere Mio. € 3,4 sind für die komplexe Modernisierung des Objekts Pfothenauerstraße 9 - 15 geplant, wofür 2024 bereits Förderungen in Höhe von Mio. € 6,1 zugeflossen sind. Im Jahr 2025 werden laut Zuwendungsbescheid weitere Mio. € 3,8 ausbezahlt. Für die Instandsetzung der bestehenden Aufzugsanlagen sind Auszahlungen von Mio. € 1,5 geplant.

Die Darlehensaufnahme für Neubau sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist mit Mio. € 17,5 vorgesehen. Für unsere derzeit laufenden Bauvorhaben haben wir die gesamte Finanzierung bereits zu einem niedrigen Zinsniveau abgeschlossen. Für zur Umschuldung fällige Darlehen im Jahr 2026 wurde bisher aufgrund des aktuell hohen Zinsniveaus noch keine Anschlussfinanzierung abgeschlossen. Im Jahr 2025 fällige Darlehen werden mit einer Sondertilgung in Höhe von T€ 225,0 getilgt. Damit konnten wir das Risiko eines steigenden Zinsniveaus zunächst dämpfen. In unserer aktuellen 5-Jahresvorschau rechnen wir allerdings mit einem wesentlich höheren Zinsniveau als in den vergangenen Jahren und ab 2027 mit ansteigenden Zinsaufwendungen.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Jahr 2025 in Höhe von T€ 7.453 geplant und ab dem Jahr 2026, mit Ausnahme des Jahres 2027, mit einer Steigerung zwischen 4 % und 6 % p. a. berücksichtigt. Im Jahr 2027 fällt die gesetzliche CO<sub>2</sub>-Preis-Begrenzung weg. Daher haben wir im Jahr 2027 mit einem Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser von 11 % geplant. Der nichtumlagefähige Teil der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist bis 2026 steigend auf T€ 204 und ab 2027 mit jährlich T€ 425,0 geschätzt.

Das Jahresergebnis ist im Geschäftsjahr 2025 mit Mio. € 2,3 geplant. Hauptursachen für die Abnahme des Jahresüberschusses sind steigende Instandhaltungskosten (Mio. € 7,0). Gleichzeitig erhöhen sich die Nettomieterlöse nur um Mio. € 0,4.

Im Jahr 2026 wird ein Jahresergebnis von Mio. € 4,6 erwartet. Ab dem Jahr 2027 führen vor allem steigende Kosten im Bereich Großinstandhaltung zu einem nahezu ausgeglichenen Jahresergebnis.

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Eigenkapitalausstattung, um zukünftige Verluste decken zu können. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine gesicherte Liquidität.

Die Grundlage für die Entwicklung der Genossenschaft bildet die mit dem Aufsichtsrat fortlaufend abgestimmte mittelfristige Planung, welche regelmäßig aktualisiert wird.

## 4.2 Chancen

Trotz einer guten Angebotslage steigen die Mieten in Dresden an. Damit erhöht sich die Nachfrage nach Wohnungen mit sozial verantwortbaren Mieten. Gleichzeitig nimmt bei hohen Energiepreisen auch der Bedarf an hochwertig energetisch sanierten Wohnungen zu.

Beides kann die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt bieten – sozial verantwortbare Mieten und Bestände, die energetisch auf hohem Niveau saniert sind sowie Neubauten, die höchsten Energieeffizienzanforderungen entsprechen. Weiterhin bietet die WGJ familienfreundlichen Wohnraum mit Wohnungsgrößen bis ca. 100 m<sup>2</sup>, die auch bei hohen Energiepreisen und den damit verbundenen hohen Betriebskosten für Familien bezahlbar bleiben. Der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet sich in sehr guten Lagen in Dresden.

Die genannten Faktoren führen dazu, dass sich die Genossenschaft deutlich von der Konkurrenz abheben und eine sehr gute Vermietungsquote nachweisen kann. Die WGJ wird am Dresdner Wohnungsmarkt als

zuverlässiger und sehr guter Vermieter wahrgenommen. Vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis wird von Interessenten sehr wertgeschätzt. Zunehmend wird das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens auch von jüngeren Leuten nachgefragt, die angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt darin eine Grundlage für ein sicheres und bezahlbares Zuhause sehen.

Auch ein professioneller Service und soziales Engagement durch Unterstützung unserer älteren Mitglieder sowie die Förderung von nachbarschaftlichen Aktivitäten, wie Hausfesten, trägt dazu bei, dass sich unsere Mitglieder in allen Altersschichten bei uns wohlfühlen. Dies bestätigt auch eine sehr positiv ausgefallene Mitgliederumfrage, welche 2023 durchgeführt wurde.

## 4.3 Risiken

Die Energiepreise sind seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine stetig angestiegen und liegen gegenüber den Preisen vor der Energiekrise auf einem wesentlich höheren Niveau.

Unsere Objekte werden, bis auf drei Objekte (zwei Objekte mit Wärmepumpe, ein Objekt mit Erdgas), vollständig mit Fernwärme versorgt. Eine grundlegend neue Klimastrategie, um die Belastungen unserer Mieter zu mildern, ist aus diesem Grund nicht möglich.

Vor allem bei Mietern in großen Wohnungen sowie Einzelpersonen- und Allein-erziehendenhaushalten besteht die Möglichkeit von Zahlungsschwierigkeiten, da diese Haushalte durch die Kostensteigerungen überproportional belastet werden. Dies könnte Erlösausfälle zur Folge haben, sowohl durch Zahlungsausfälle bei der Miete als auch durch Kündigungen von Wohnungen und damit verbundenem ansteigenden Leerstand.

Die gestiegenen Energiepreise und das damit verbundene sparsame Heizverhalten der Mieter verlangen zunehmende Beachtung beim Thema Schimmelentstehung, Schimmelbeseitigung und Schimmelprävention. Im engen Austausch mit einem Schimmelgutachter wurden entstandene Starkschimmelwohnungen fachgerecht saniert und bei Leerwohnungssanierungen Maßnahmen festgelegt, die der Schimmelentstehung vorbeugen sollen.

Der Handwerkerknappheit tritt die Genossenschaft durch die Einrichtung eines Handwerkerhofes entgegen. Damit sichert sich die WGJ personelle Kapazitäten in fast allen Gewerken. Die Schaffung einer Möglichkeit zur Materiallagerung minimiert das Risiko von Lieferengpässen. Damit kann die Instandsetzung von Leerwohnungen und die Reparaturen in Bestandswohnungen sichergestellt werden.

Im Hinblick auf höhere gesetzliche Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes sehen wir aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Unsere Bestandsgebäude sind bereits zu einem wesentlichen Teil sehr gut energetisch modernisiert. Der Neubau von Wohnobjekten erfolgt unter Beachtung einer die Verpflichtung gemäß EnEV überschreitenden Energieeffizienzklasse („Effizienzhaus 50“). Die CO<sub>2</sub>-Abgabe, die wir nicht auf die Mieter umlegen können, ist im Verhältnis zu den gesamten Kosten für Heizung- und Warmwasser bzw. zu den Jahresergebnissen von untergeordneter Bedeutung.

Um hinsichtlich der Zinsentwicklung auch langfristige Planungssicherheit zu schaffen, wurden Darlehen teilweise als Volltilger abgeschlossen. Damit entfällt eine erneute Anschlussfinanzierung. Zudem versuchen wir auch bei aktuell sinkenden Zinssätzen durch die Anlage von überschüssiger Liquidität in Termingelder Zinserträge zu erwirtschaften, die auf der Ertragsseite einem Anstieg der Zinsaufwendungen entgegenwirken. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Zur Absicherung von kurzfristigen Liquiditätsengpässen wurde eine Kreditlinie in Höhe von Mio. € 3,0 ohne die Eintragung einer Grundschuld beibehalten.

Mit dem im Juli 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wurde die Möglichkeit geschaffen, die zulässige Miethöhe zu Mietbeginn (Mietpreisbremse) in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Zum 13.07.2022 trat die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) in Kraft. Mit Einführung der Mietpreisbremse bestand für uns das Risiko, dass sich die Neuvermietungspreise im Bestand durch Zugrundelegung des Dresdner Mietspiegels negativ entwickeln. Eine negative Entwicklung der Neuvermietungspreise ist nicht eingetreten und damit ist das Risiko von Einnahmeverlusten als gering einzustufen. Die Mietpreise bei Neuvermietungen im Bestand lagen im Jahr 2024 bei 7,68 €/m<sup>2</sup> und entsprechen damit dem Niveau von 2023 (7,62 €/m<sup>2</sup>). Eine preisbedingt nachlassende Nachfrage nach WGJ-Wohnungen ist nicht zu verzeichnen. Bei Neubauten liegt die durchschnittliche Neuvertragsmiete aufgrund der seit 2022 deutlich angestiegenen Baupreise bei 12,77 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise des im Jahr 2024 fertiggestellten Objekts Wittenberger Straße 42 liegen zwischen 12,50 €/m<sup>2</sup> und 14,50 €/m<sup>2</sup>. Dennoch sind die im Vergleich zu unseren Bestandswohnungen deutlich höheren Mieten kein Ausschlusskriterium für neue Mieter. Vielmehr spielen eine individuelle Ausstattung und die Lage der Wohnungen eine entscheidende Rolle. So war zu beobachten, dass zukünftige Mieter im Bereich des Neubaus Wohnkomfort deutlich über die finanzielle Belastung stellen. Nicht zu unterschätzen ist, trotz hoher Nachfrage nach Wohnungen, der Verwaltungsaufwand für die Vermietung von Wohnungen. Wohnungen müssen oft bis zu 100 bei der WGJ gelisteten Wohnungssuchenden angeboten werden, bis ein Vertragsabschluss erfolgt. So ist unter den Absagegründen auch der Grund „Ablehnung von Geschosswohnungsbau“ oder „Etage zu hoch“. Ausschließlich bei stark nachgefragten Wohnungsgrößen, wie 4-Raum-Wohnungen oder Wohnungen im Neubau, ist dies anders. Diese Wohnungen können in der Regel ohne großen Aufwand sofort wieder vermietet werden.

## 4.4 Risikomanagement

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

Es erfolgt ebenso eine intensive Beobachtung der Mietenentwicklung, um eine negative Nachfrageentwicklung nach Wohnungen aufgrund der gestiegenen Neuvertragsmieten oder andere negative Entwicklungen die Vermietung betreffend rechtzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Die Entwicklung des Leerstandes ist Teil der monatlichen Berichterstattung. Jährlich erfolgt

mittels eines ausführlichen Berichts die Analyse des Vermietungsbereiches. Insbesondere wird der Verlauf und die Entwicklung der Vermietungstätigkeit des abgelaufenen Jahres, die Mietpreisentwicklung sowie die Entwicklung des Nachfrageverhaltes analysiert.

Zur Sicherung der Gesetzes- und Regeltreue im Unternehmen ist ein Compliance-Management-System einschließlich eines Tax-Compliance-Systems eingerichtet. Die Vorschriften dienen der Risikoprävention und Schadensabwehr von der Genossenschaft.

Mit diesen Instrumenten können Vorstand und Aufsichtsrat Planabweichungen und Risiken frühzeitig erkennen und infolgedessen durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden. Besondere Risiken, welche den Bestand der Genossenschaft gefährden, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Dresden, 15.04.2025

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Alrik Mutze

Sylvie Fischer

# Jahresabschluss 2024

## 5. Bilanz zum 31. Dezember 2024

### 5.1 Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		115.466,91	107.806,35
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	248.035.422,71		244.383.235,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.354.272,63		7.525.517,55
Grundstücke ohne Bauten	1.375.647,71		1.375.647,71
Technische Anlagen und Maschinen	579.437,57		69.985,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	645.408,50		459.036,17
Anlagen im Bau	0,00		3.604.409,73
Bauvorbereitungskosten	26.626,32		750.489,97
Geleistete Anzahlungen	253.004,82	258.269.820,26	4.303,28
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>258.385.287,17</b>	<b>258.280.432,15</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	14.356.077,94		11.515.827,05
Andere Vorräte	121.880,41	14.477.958,35	130.108,10
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.735,01		67.272,93
Sonstige Vermögensgegenstände	369.256,54	384.991,55	2.154.362,36
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		26.739.662,69	24.438.500,30
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>41.602.612,59</b>	<b>38.306.070,74</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>		48.841,83	24.176,80
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		126.197,18	87.323,05
		<b>300.162.938,77</b>	<b>296.698.002,74</b>

## 5.2 Passiva

	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	879.000,00		879.600,00
- der verbleibenden Mitglieder	21.443.978,15		21.410.678,15
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.950,00		2.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(13.200,00)	22.324.928,15	(25.950,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		1.123.165,17	1.065.415,17
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	50.490.843,14		50.490.843,14
Gesetzliche Rücklage	10.611.100,47		9.712.250,72
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(898.849,75)		(796.510,53)
Bauerneuerungsrücklage	19.448.903,74		13.076.819,47
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(6.372.084,27)		(4.711.651,06)
Andere Ergebnisrücklagen	67.961.352,42		67.164.841,89
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(796.510,53)	148.512.199,77	(558.695,94)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	8.988.497,49		7.965.105,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-898.849,75	8.089.647,74	-796.510,53
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>180.049.940,83</b>	<b>170.971.143,34</b>
<b>Sonderposten für Investitionszulage</b>		6.958.638,66	7.227.263,45
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.243.742,57		1.359.437,88
Steuerrückstellungen	585.364,99		284.180,12
Sonstige Rückstellungen	814.907,42	2.644.014,98	908.015,26
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		73.514.657,07	88.019.655,75
Erhaltene Anzahlungen		18.149.800,53	17.359.150,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.580,68		55.593,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.631.677,35	3.700.258,03	2.496.800,61
Sonstige Verbindlichkeiten	15.115.028,11		7.987.385,56
- davon aus Steuern	(85.923,25)		(89.310,45)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(5.166,24)	15.115.028,11	(3.360,68)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		30.600,56	29.376,77
		<b>300.162.938,77</b>	<b>296.698.002,74</b>

## 6. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2 0 2 4		2 0 2 3	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
- aus der Bewirtschaftungstätigkeit	48.637.197,78		50.760.412,04	
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.981,43	48.648.179,21	1.103,00	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.840.250,89	0,00	
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	-2.851.506,89	
Andere aktivierte Eigenleistungen		164.909,56	142.517,42	
Sonstige betriebliche Erträge		1.234.769,88	2.498.813,18	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.046.727,44		24.263.686,00	
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.696,29	25.054.423,73	1.103,00	
<b>Rohergebnis</b>		<b>27.833.685,81</b>	<b>26.286.549,75</b>	
<b>PERSONALAUFWAND</b>				
- Löhne und Gehälter	5.172.208,12		4.655.538,80	
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.153.583,28		1.163.996,52	
- davon für Altersversorgung	(138.961,03)	6.325.791,40	(269.147,67)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.857.329,85	6.543.808,68	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.346.266,68	2.020.598,74	
Sonstige Zinserträge		689.743,08	359.783,56	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.328.234,76	1.804.780,50	
- davon aus Abzinsung von Rückstellungen		(18.314,24)	(36.448,32)	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.605.965,56	1.424.419,13	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>10.059.840,64</b>	<b>9.033.190,94</b>	
Sonstige Steuern		1.071.343,15	1.068.085,61	
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>8.988.497,49</b>	<b>7.965.105,33</b>	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-898.849,75	-796.510,53	
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>8.089.647,74</b>	<b>7.168.594,80</b>	

# 7. Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## 7.1 Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden unter der GenR-Nr. 26.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei fanden die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung der Genossenschaft sowie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

## 7.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) abzuzinsen sind, kam - soweit der Zugang nach dem Geschäftsjahr 2009 erfolgte - die Nettomethode zum Einsatz.

Die entgeltlich erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Ihre Abschreibung erfolgt über den Zeitraum der Nutzung planmäßig mit 33,3 % p.a.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten

planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Im Rahmen von Teil- und Komplettsanierungen werden diejenigen Aufwendungen für Modernisierung als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, ausschließlich planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Dabei kamen folgende Abschreibungssätze zur Anwendung:

	<b>% p.a.</b>
Wohnbauten	
- Fertigstellung vor dem 01.01.1925	2,5
- Fertigstellung nach dem 31.12.1924	2,0
Geschäfts- und Wirtschaftsbauten	2,0 bis 5,6
Garagen und Stellplätze	2,0 bis 10,0
Außenanlagen	5,3 bis 10,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis 33,3

In die Herstellungskosten für Neubau bzw. nachträglichen Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden wurden neben Fremdkosten auch eigene Personalkosten in Höhe von € 164.909,56 einbezogen. Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2024 Zuschüsse in Höhe von € 4.002.520,72 mit den nachträglichen Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden verrechnet.

Auf nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 78.613,7 in den Geschäftsjahren 1994 bis 1998 wurden in höchstmöglichem Umfang steuerrechtliche Abschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz vorgenommen. Das Beibehaltungswahlrecht

für niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 254 HGB a. F. beruhen (Art. 67 Abs. 4 EGHGB), kam zum Einsatz.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden im Zugangsjahr zeitanteilig jeweils entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten vor Umsatzsteuer € 250,00, nicht jedoch € 800,00 übersteigen, werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben. Vereinfachend wird deren Abgang unterstellt. Gegenstände bis zu € 250,00 Anschaffungskosten werden unmittelbar dem Aufwand belastet. In den im Anlagespiegel dargestellten Abgängen an Betriebs- und Geschäftsausstattung (€ 213.773,63) sind Vermögensgegenstände in Höhe von € 61.693,27 enthalten, die die obigen Kriterien erfüllen und deren Abgang unterstellt wird.

Die Vorräte an Reparaturmaterial sind zu durchschnittlichen Einkaufspreisen bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die abzuzinsen wären, sind in der Bilanz nicht enthalten.

Für die im Zeitraum 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde ein Sonderposten für Investitionszulage gebildet. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren bewertet. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß zwei versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	1,00 %
Rententrend:	1,00 %
Sozialversicherungstrend:	1,50 %
Rechnungszins:	1,90 %

Der ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt gemäß den vorliegenden Gutachten 1,96 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten 10 Jahre beträgt insgesamt € -17.948,00.

Für drei Pensionsverpflichtungen sind langfristig angelegte Wertpapiere (Anleihen) bzw. zwei abgeschlossene Rückdeckungsversicherungen an die Berechtigten verpfändet. Die Verpflichtungen für die Altersversorgung (€ 4.080.991,00) wurden deshalb gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den zugehörigen Vermögensgegenständen (€ 2.963.445,61) verrechnet.

Aus der Verrechnung mit den Vermögenswerten ergibt sich ein Saldo von € 1.117.545,39, der in Höhe von € 1.243.742,57 als Rückstellung auf der Passivseite und in Höhe von € 126.197,18 als Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung auf der Aktivseite ausgewiesen wird. Der unterschiedliche Ausweis ergibt sich aus der Einzelbetrachtung der Pensionsverpflichtungen und verpfändeten Vermögensgegenstände. Zwei Verrechnungen führten zu einer Unterdeckung der Pensionsverpflichtung gegenüber den verpfändeten Vermögensgegenständen. Die zugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung von Altersvorsorgeverpflichtungen (€ 70.332,00) und die Erträge aus der Verzinsung aus verpfändeten Kapitalanlagen (€ 35.095,03) bzw. verpfändeten Rückdeckungsversicherungen (€ 20.889,95) werden saldiert.

Die Richtlinien des IDW gemäß IDW RH FAB 1.021 wurden beachtet und erstmals im Jahr 2022 angewendet.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen liegen versicherungsmathematische Gutachten zum 31. Dezember 2024 zugrunde. Die Bewertung erfolgte nach der Anwartschaftsbarwertmethode. Die

Berechnung erfolgte auf Basis der biometrischen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und Beachtung künftiger Lohn- und Gehaltssteigerungen (Gehaltstrend 1 %) mit einem Rechnungszinsfuß von 1,50 % p. a. zum 31. Dezember 2024.

Für sämtliche Altersteilzeitverpflichtungen sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Berechtigten verpfändet sind. Die Verpflichtungen nach dem Altersteilzeitgesetz (€ 55.606,00) wurden deshalb gem. § 246 Abs. 2 HGB mit dem zugehörigen Deckungsvermögen (€ 43.349,61) verrechnet, so dass ein Betrag von € 12.256,39 in der Bilanz ausgewiesen wird. Der Zinsanteil der Zuführung zur Rückstellung wird im Gutachten mit einem Betrag von € 884,00 angegeben und mit den Zinserträgen aus den Wertguthaben in Höhe von € 179,86 verrechnet.

Die Jubiläumsrückstellung basiert ebenso auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Heranziehung eines Gehaltstrends von 1,0 % p. a. Die Berechnung erfolgte auf Basis der biometrischen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Fluktuation ist berücksichtigt durch eine Mindestbetriebszugehörigkeit von 5 Jahren. Der verwendete Zinssatz beträgt 1,96 % am 31.12.2024.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Es bestehen aktive Steuerlatenzen aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in den Bilanzpositionen „Grundstücken mit Wohnbauten“, „Andere Vorräte“, „Pensionsrückstellungen“, „Sonstigen Rückstellungen“. Aufgrund des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 HGB erfolgt kein Ansatz von Aktiven latenten Steuern.

## 7.3 Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 7.3.1 Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Von den Unfertigen Leistungen werden angemessene Abschläge für nicht abrechenbare Betriebskosten aufgrund leerstehender und eigengenutzter Wohnungen berücksichtigt. Den bilanzierten Unfertigen Leistungen stehen auf der Passivseite der Bilanz Erhaltene Anzahlungen gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ enthalten abgegrenzte Aufwendungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage erfolgt jährlich entsprechend dem Abschreibungssatz der begünstigten Investitionen. Der Auflösungsbetrag im Jahr 2024 betrug € 268.624,79.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind mit nicht unerheblichem Umfang die Rückstellung für ausstehende Betriebskosten in Höhe von € 384.412,00, die Jubiläumsrückstellung in Höhe von € 186.633,00 sowie die Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von € 55.606,00 enthalten. Der Wert der Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit dem Wert von Rückdeckungsversicherungen (€ 43.349,61) verrechnet.

Der Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthält vorausgezahlte Förderzuschüsse in Höhe von € 14.750.902,28.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

### 7.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind in wesentlichem Umfang Erträge aus Zuschüssen (€ 220.321,00), die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (€ 268.624,79), Erträge aus Schadenersatz, Kostenerstattungen und Versicherungsleistungen (€ 437.034,00) sowie Erträge aus der Erhöhung der Rückdeckungsversicherung (€ 70.747,38) enthalten.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 159.757,29) beinhalten in Höhe von € 61.526,93 Erträge aus zu hoch zurückgestellten Betriebskosten und Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 92.486,88.

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen mit € 123.732,55 (Vorjahr € 251.628,52) die Zuführung zu Pensionsrückstellungen, mit € 6.820,89 (Vorjahr € 6.526,27) Arbeitgeberzuschüsse für Direktversicherungen und mit € 947,59 (Vorjahr € 4.207,88) Prämien zum Pensionsversicherungsverein sowie Beiträge zu einer Versorgungskasse in Höhe von € 7.460,00 (Vorjahr € 6.785,00).

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält in nicht unerheblichem Umfang Spenden (€ 415.580,00), Aufwendungen für die EDV (€ 553.127,80), Raumkosten für das Geschäftshaus (€ 172.551,72) sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung (€ 131.310,02). Weiterhin sind Beiträge zu Rückdeckungsversicherungen in Höhe von € 73.042,26 enthalten.

Unter der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag wird der Körperschaftsteueraufwand einschließlich Kapitalertragsteuer für 2024 ausgewiesen. Außerdem sind Körperschaftsteuer für das Jahr 2021 (€ 6.824,80) und Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Jahr 2022 in Höhe von € 778,01 enthalten.

## 7.4 Sonstige Angaben

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt T€ 18.093,6. Die finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sowie Dienstleistungsverträgen sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Angabe wird verzichtet.

Zur Verwaltung von Kautionen von Nichtmitgliedern führt die Genossenschaft ein Treuhandsammelkonto über € 38.961,86 (Vorjahr € 35.929,21), welches nicht in der Bilanz ausgewiesen ist.

### 7.4.1 Personal

Die Zahl der 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Beschäftigte</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	38	40
Technische Mitarbeiter	11	11
Hausmeister/Handwerker	53	48
<b>Gesamt</b>	<b>102</b>	<b>99</b>

Außerdem waren im Berichtsjahr durchschnittlich ein BA-Student sowie vier geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft angestellt.

### 7.4.2 Mitgliederbewegung

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stand per 01.01.	8.105	8.025
Zugänge inkl. Übertragungen	430	512
Abgänge inkl. Übertragungen	-422	-432
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>8.113</b>	<b>8.105</b>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 143.068 Anteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um € 33.300,00 auf € 21.443.978,15 (Vorjahr € 21.410.678,15) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.



# 8. Entwicklung des Anlagevermögens

vom 01.01. bis 31.12.2024

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		Stand	kumuliert	im Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchung	kumuliert	am	am
	01.01.2024			Zugänge	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024				31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	773.647,96	83.681,48	183.731,43	0,00	0,00	673.598,01	665.841,61	75.939,55	183.650,06	0,00	558.131,10	115.466,91	107.806,35
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	450.578.945,89	3.356.028,24	0,00	6.668.318,46	0,00	460.603.292,59	206.195.710,48	6.372.159,40	0,00	0,00	212.567.869,88	248.035.422,71	244.383.235,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.930.718,52	0,00	0,00	0,00	0,00	11.930.718,52	4.405.200,97	171.244,92	0,00	0,00	4.576.445,89	7.354.272,63	7.525.517,55
Grundstücke ohne Bauten	1.375.647,71	0,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71	1.375.647,71
Technische Anlagen und Maschinen	74.321,36	516.285,34	0,00	0,00	0,00	590.606,70	4.335,38	6.833,75	0,00	0,00	11.169,13	579.437,57	69.985,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.431.012,60	413.959,58	213.773,63	4.524,86	0,00	2.635.723,41	1.971.976,43	231.152,23	212.813,75	0,00	1.990.314,91	645.408,50	459.036,17
Anlagen im Bau	3.604.409,73	2.323.227,06	0,00	0,00	-5.927.636,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.604.409,73
Bauvorbereitung	750.489,97	16.818,02	0,00	0,00	-740.681,67	26.626,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.626,32	750.489,97
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	4.303,28	253.226,40	0,00	0,00	-4.524,86	253.004,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.004,82	4.303,28
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>470.749.849,06</b>	<b>6.879.544,64</b>	<b>213.773,63</b>	<b>6.672.843,32</b>	<b>-6.672.843,32</b>	<b>477.415.620,07</b>	<b>212.577.223,26</b>	<b>6.781.390,30</b>	<b>212.813,75</b>	<b>0,00</b>	<b>219.145.799,81</b>	<b>258.269.820,26</b>	<b>258.172.625,80</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>471.523.497,02</b>	<b>6.963.226,12</b>	<b>397.505,06</b>	<b>6.672.843,32</b>	<b>-6.672.843,32</b>	<b>478.089.218,08</b>	<b>213.243.064,87</b>	<b>6.857.329,85</b>	<b>396.463,81</b>	<b>0,00</b>	<b>219.703.930,91</b>	<b>258.385.287,17</b>	<b>258.280.432,15</b>

## 9. Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2024 (Vorjahreszahlen Klammerwerte)

Verbindlichkeiten	insgesamt		unterteilt nach Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>73.514.657,07</b> (88.019.655,75)	<b>13.097.678,87</b> (16.226.689,93)	<b>31.932.844,68</b> (41.838.887,69)	<b>28.484.133,52</b> (29.954.078,13)	<b>73.514.657,07</b> (88.019.655,75)	<b>GPR</b> GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>18.149.800,53</b> (17.359.150,62)	<b>18.149.800,53</b> (17.359.150,62)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>68.580,68</b> (55.593,38)	<b>68.580,68</b> (55.593,38)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.631.677,35</b> (2.496.800,61)	<b>3.631.677,35</b> (2.496.800,61)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>15.115.028,11</b> (7.987.385,56)	<b>160.981,07</b> (132.900,56)	<b>14.750.902,28</b> (7.640.333,00)	<b>203.144,76</b> (214.152,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>110.479.743,74</b> (115.918.585,92)	<b>35.108.718,50</b> (36.271.135,10)	<b>46.683.746,96</b> (49.479.220,69)	<b>28.687.278,28</b> (30.168.230,13)	<b>73.514.657,07</b> (88.019.655,75)	<b>GPR</b> GPR

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in ihrer gesamten Höhe durch Grundpfandrechte (GPR) abgesichert.

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG  
Haydnstraße 1 | 01307 Dresden  
Telefon: 0351 4402-3  
E-Mail: info@wgj.de

Gründungsjahr 1957  
Genossenschaftsregistereintragung Nr. 26  
Amtsgericht Dresden

**Prüfungsverband**

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

Dresden, Mai 2025

[www.wgj.de](http://www.wgj.de)