

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/187/2025/II-20BTM
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtfinanzen - Beteiligungsmanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Aufsichtsrat Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH	nicht öffentlich	18.06.2025	7	0	0	
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	27.08.2025				

Titel:

Unternehmensangelegenheiten
 Jahresabschluss 2024 der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG)

Beschluss:

Der Haupt- und Personalausschuss empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2024 mit einer Bilanzsumme von 188.699.345,21 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 819.053,72 EUR einschließlich Lagebericht festzustellen.

Gesetzliche Grundlagen:	Gesellschaftsvertrag DWG in der Fassung vom 14.03.2017
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss im Aufsichtsrat der DWG am 18.06.2025: 7 / 0 / 0
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[x]
------------------------------------	-------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------------	-------------------------------------

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

André Ulbrich
Beigeordneter für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung

Anlage 1:

Gemäß § 15 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG) hat die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Jahresabschluss der DWG wurde von der Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Lutherstadt Wittenberg, geprüft und mit Datum vom 12. Mai 2025 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Aus dem von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellten Lagebericht hebt der Wirtschaftsprüfer folgende Angaben hervor, die seines Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sowie der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung sind:

- Die DWG ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Zum 31. Dezember 2024 wurden 7.690 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschließlich Eigennutzung und Stilllegung) mit einer Gesamtfläche von 444.788,65 qm bewirtschaftet.
- Bezogen auf den Gesamtbestand war ein durchschnittlicher Leerstand von 29,30 % (Vorjahr: 29,19 %) und bezogen auf Wohnungen ein durchschnittlicher Leerstand von 29,33 % (Vorjahr: 29,63 %) zu verzeichnen.
- Die Umsatzerlöse sind aufgrund des Anstiegs der Sollmieten bei einem gleichzeitigen Rückgang der Anzahl an Wohnungseinheiten nach Verkäufen um TEUR 723 bzw. um 2,5 % gestiegen.
- Das Jahresergebnis sank gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.147 auf TEUR - 819. Dieser Rückgang ergibt sich vor allem aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung i. H. v. TEUR 1.607. Das Geschäftsergebnis ist um TEUR 1.666 auf TEUR 214 gestiegen. Aufgrund der Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit bei annähernd gleichbleibenden Kosten ist das Ergebnis weitestgehend ausgeglichen.
- Das Eigenkapital hat sich um den Jahresfehlbetrag von TEUR 819 auf TEUR 101.369 vermindert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Bilanzstichtag von 52,9 % auf 53,7 %. Der Bestand an liquiden Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.283 auf TEUR 4.417 gesunken.
- 2024 gab sich die DWG ein neues Unternehmenskonzept, welches das Strategiekonzept 2030 ablöste. Auf Basis einer vom Gesellschafter beabsichtigten Gesellschaftereinlage ist das Investitions- und Desinvestitionsvorhaben umfangreich überarbeitet und zukunftsfähig ausgerichtet worden. Die Wirtschaftsplanung für 2025 und die Mittelfristplanung fußen auf dem neuen Konzept.
- Wesentliche Chancen für die künftige Entwicklung der Gesellschaft sieht die Geschäftsführung durch die weitere Bestands- und Quartiersentwicklung, durch die Schaffung zusätzlicher Vermietungsangebote durch barrieregeduzierte und möblierte Wohnungen, durch die Herrichtung größerer Gewerbeeinheiten und der dadurch bedingten Bindung bisheriger Mieter, durch die Gewinnung neuer Mieter und der Verminderung des Leerstands insbesondere durch die Belegung leerstehender Wohnungen mit jungen Familien, Geflüchteten, Studenten und Auszubildenden, durch Investitionshilfen für die Stadtentwicklung sowie durch Digitalisierung und Marketing.
- Wesentliche Risiken ergeben sich aus der rückläufigen und alternden Bevölkerung in Dessau-Roßlau, steigenden Preisen für Bauleistungen, erhöhten gesetzlichen Anforderungen an Sanierungen und Neubau, steigenden Betriebskosten und Energiekosten mit Auswirkungen auf die Liquidität und den Leerstandskosten, der

unsicheren Zinssatzentwicklung sowie dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten.

- Für das Jahr 2025 erwartet die Gesellschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit i. H. v. TEUR 26.416 und einen Jahresüberschuss von TEUR 5.006. Ursprünglich bereits für das Jahr 2023 geplante Gewinne aus Grundstücksveräußerungen, die sich auch in 2024 nicht realisiert ließen, sind in dieser Ergebnisplanung nun für 2025 berücksichtigt. Aufgrund der in 2025 geplanten Instandhaltungs- und Sanierungskosten i. H. v. TEUR 22.675 erwartet die Geschäftsführung ein Rückgang des Leerstandes.

Anlage 2 – Kurzbericht 2024