

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/151/2026/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	09.06.2026	7	0	0	
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	24.06.2026				

Titel:

Unternehmensangelegenheiten

Jahresabschluss 2025 der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG)

Beschluss:

Der Haupt- und Personalausschuss empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2025 mit einer Bilanzsumme von 184.477.504,45 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 89.846,17 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 09.06.2026: 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	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	☐	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	☒
---------------------------------	-------------------------------------

Fördermittel

Bedeutung		Bemerkung
Prüfung ist erfolgt	☐	

Prüfung ist nicht erfolgt	☒
---------------------------	-------------------------------------

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 Wohnungsbau-gesellschaft 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 24. April 2026 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nimmt der Abschlussprüfer zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung Stellung und hebt dabei folgende Kernaussagen im Lagebericht hervor, die für die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Die DWG ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Zum 31. Dezember 2025 wurden 7.657 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschließlich Eigennutzung und Stilllegung) mit einer Gesamtfläche von 440.426,8 qm bewirtschaftet.
- Bezogen auf die Wohnungen war zum Bilanzstichtag ein Leerstand von 29,70 % (Vorjahr: 29,30 %) und im Berichtsjahr ein durchschnittlicher Leerstand von 29,94 % (Vorjahr: 29,33 %) zu verzeichnen.
- Die Umsatzerlöse sind unter anderem aufgrund des Anstiegs der Sollmieten bei einem gleichzeitigen Rückgang der Anzahl an Wohnungseinheiten nach Verkäufen um TEUR 1.252,1 bzw. um 4,7 % gestiegen. Aufgrund realisierter Mieterhöhungen, aber auch Verschiebungen bei der Realisierung von Objektverkäufen, überstiegen die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit die geplanten Erlöse von TEUR 26.415,5 im Geschäftsjahr 2025 um 5,3 %.
- Das Jahresergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um TEUR 729,3 auf TEUR – 89,8. Dieser Anstieg ergibt sich vor allem aus verringerten Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen. Das ursprünglich angestrebte Ergebnis von TEUR 5.005,6 wurde aufgrund der Nichtrealisierung von Objektverkäufen sowie der daraus resultierenden Verschiebung aktivierungsfähiger Sanierungen und außerplanmäßiger Abschreibungen nicht erzielt.
- Das Geschäftsergebnis ist um TEUR 2.224 auf TEUR 2.438 gestiegen. Der Anstieg resultiert aus einer Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, denen geringere Kosten gegenüberstehen.
- Das Eigenkapital hat sich um den Jahresfehlbetrag von TEUR 90 auf TEUR 101.279 vermindert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Bilanzstichtag von 53,7 % auf 54,9 %. Der Bestand an liquiden Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.671 auf TEUR 7.088 gestiegen.
- Die Geschäftsführung führt aus, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 geordnet war und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert war.
- 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.

- Wegen der Haushaltssituation der Stadt wurde die für 2025 eingeplante Gesellschaftereinlage nicht erbracht. Der Haushalt der Stadt für 2026 sieht die Zahlung der Einlage ebenfalls nicht vor. Dies stellt das Konzept grundsätzlich in Frage und zieht eine umfangreiche Überarbeitung nach sich.
- Wesentliche Chancen für die künftige Entwicklung der Gesellschaft sieht die Geschäftsführung durch die weitere Bestands- und Quartiersentwicklung, durch die Schaffung zusätzlicher Vermietungsangebote durch barrierereduzierte 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, Studenten und Auszubildenden, durch Investitionshilfen für die Stadtentwicklung sowie durch Digitalisierung und Marketing. Ebenso werden durch das Stattfinden der BUGA 2035 in Dessau-Roßlau positive Effekte erwartet.
- 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.
- Die Geschäftsführung führt zusammenfassend im Risiko- und Chancenbericht aus, dass das Hauptrisiko für die Zukunft nach wie vor in der demografischen Entwicklung liegt und die sich aktuell nicht abzeichnende Verbesserung der wirtschaftlichen Lage eine zusätzliche Herausforderung darstellt. Sie sieht die Gesellschaft vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität für die Bewältigung künftiger Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind für die Gesellschaft nicht erkennbar.
- Für das Jahr 2026 erwartet die Gesellschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit i. H. v. TEUR 27.472 und einen Jahresüberschuss von TEUR 5.444. Ursprünglich bereits für das Jahr 2024 geplante Gewinne aus Grundstücksveräußerungen, die sich auch in 2025 nicht realisieren ließen, sind in dieser Ergebnisplanung nun für 2026 berücksichtigt. Aufgrund der in 2026 geplanten Instandhaltungs- und Sanierungskosten i. H. v. TEUR 12.198 erwartet die Geschäftsführung einen Rückgang des Leerstandes.