



Räume werden  
Wirklichkeit

# Geschäfts- bericht 2017

---

Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                               |    |                                                                                        |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b>                                                                | 3  | <b>III. Prognosebericht</b>                                                            | 19 |
| <b>Organe der Genossenschaft</b>                                              | 4  | 1. Prognosen des Unternehmens zum<br>Geschäftsverlauf und zur Lage<br>des Unternehmens | 19 |
| Vertreterversammlung                                                          | 4  | 2. Zusammengefasste Erläuterung<br>der prognosebegründeten Annahmen                    | 19 |
| Aufsichtsrat                                                                  | 4  |                                                                                        |    |
| Vorstand                                                                      | 4  |                                                                                        |    |
| <b>Unternehmensdaten</b>                                                      | 5  | <b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>                                                  | 21 |
| <b>I. Grundlagen des Unternehmens</b>                                         | 7  | 1. Risikobericht                                                                       | 21 |
| 1. Geschäftsmodell                                                            | 7  | 2. Chancenbericht                                                                      | 21 |
| 2. Ziele und Strategien                                                       | 7  | <b>V. Risikoberichterstattung<br/>über die Verwendung<br/>von Finanzinstrumenten</b>   | 23 |
| <b>II. Wirtschaftsbericht</b>                                                 | 8  | <b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015</b>                                      | 24 |
| 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene<br>Rahmenbedingungen/Marktsituation | 8  | Bilanz                                                                                 | 24 |
| 2. Geschäftsverlauf                                                           | 9  | Gewinn- und Verlustrechnung                                                            | 26 |
| 3. Spezielle Lagebedingungen                                                  | 11 | Anhang                                                                                 | 27 |
| 3.1. Ertragslage                                                              | 11 | Anlage 1 – Anlagenspiegel                                                              | 30 |
| 3.2. Finanzlage                                                               | 12 | Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel                                                      | 32 |
| 3.3. Vermögenslage                                                            | 13 | <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                                                      | 33 |
| 4. Finanzielle und nichtfinanzielle<br>Leistungsindikatoren                   | 14 | <b>Gewählte Vertreter</b>                                                              | 35 |
| 4.1. Mieten/Leerstand                                                         | 14 |                                                                                        |    |
| 4.2. Investitionen in den Bestand                                             | 15 |                                                                                        |    |
| 4.3. Arbeitnehmerbelange                                                      | 16 |                                                                                        |    |
| 4.4. Umweltbelange                                                            | 17 |                                                                                        |    |

# „Alte Ziegelei Briesnitz“ Familienwohnen



# Vorwort

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

Verantwortung ist ein zentraler Begriff unserer täglichen Arbeit. Die Übernahme wirtschaftlicher, sozialer und auch ökologischer Verantwortung ist für uns Grundvoraussetzung, um unserem genossenschaftlichen Förderauftrag – der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen – gerecht zu werden. Auch im Jahr 2017 ist es uns wieder gelungen, dieser Verpflichtung als Genossenschaft erfolgreich nachzukommen. Die wirtschaftlichen Ergebnisse liegen über den gehegten und auch prognostizierten Erwartungen. Die Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben konnten im geplanten Kosten- und Zeitrahmen realisiert werden, der Vermietungsstand entwickelte sich in der angestrebten Größe, die Mieteinnahmen stiegen im erwarteten, moderaten Umfang. Die günstigen Konditionen am Kapitalmarkt konnten wir nutzen, um die Finanzierungskosten und speziell die Zinsaufwendungen erheblich zu reduzieren.

Jederzeit waren und sind wir uns unserer wohnungspolitischen und sozialen Verantwortung bewusst. Auch wenn sich der Wohnungsmarkt in Dresden offensichtlich zu einem Vermietermarkt entwickelt und ständig steigende Baukosten unsere Modernisierungs-, Sanierungs- und auch Neubautätigkeit beeinflussen, gestalten wir marktadäquate, immer noch bezahlbare und sozial ausgewogene Mieten für unsere Mitglieder und Mieter. Natürlich stellt der Neubau von Wohnungen, den wir nach Abschluss des Bauvorhabens „Alte Ziegelei Briesnitz“ mit dem Projekt „Kräuterterrassen“ fortsetzen, besondere Anforderungen. Die Nachfrage nach den in Fertigstellung befindlichen Wohnungen zeigt jedoch die Richtigkeit unserer Entscheidungen.

Mit diesem Vorhaben übernehmen wir eine für die Genossenschaft bedeutende wirtschaftliche Verantwortung. Mit der Fortschreibung der langfristigen

Planung für die nächsten 10 Jahre, basierend auf aktuellen, gesicherten Grundlagen, haben wir jedoch die Voraussetzung für eine auch zukünftig sichere und wirtschaftlich stabile Entwicklung der Genossenschaft geschaffen.

Neben der weiteren kontinuierlichen Umsetzung dieser Langfristplanung stehen Aktivitäten im Rahmen unserer ökologischen und sozialen Verantwortung im Fokus. Mit der Teilnahme am bundesweiten Forschungsprojekt „Hitzeresiliente Städte“ planen wir gezielte Verbesserungen an unseren Wohngebäuden und im Wohnumfeld, die das Leben in der Großstadt bei Höchsttemperaturen angenehmer werden lassen. Unsere soziale Verantwortung sehen wir, neben der Gewährleistung eines sicheren und bezahlbaren Wohnens, in unserem Engagement für Gorbitz, beginnend bei Maßnahmen für Ordnung und Sicherheit in unseren Quartieren bis zur Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“.

Eine wesentliche Voraussetzung für das erfolgreiche Jahr 2017 und auch für die weitere Entwicklung ist die seriöse, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Dafür bedanken wir uns ausdrücklich und bauen im wörtlichen Sinne darauf, dass sich diese in den nächsten Jahren, zum gegenseitigen Nutzen, so fortsetzen wird.

Besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, durch deren Engagement, Fachkönnen und Einsatzbereitschaft die positive Entwicklung unserer Genossenschaft ermöglicht wurde. Ein herzlicher Dank gilt ebenso den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für ihre umfassende, kompetente fachliche Beratung und Unterstützung. Nicht zuletzt danken wir unseren Vertreterinnen und Vertretern, deren Kommunikation in ihren Quartieren maßgeblich zu den Erfolgen im Geschäftsjahr 2017 beitrug.

Ihr Vorstand



Dr. Jürgen Hesse



Antje Neelmeijer



Michael Reichel

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung gehören 77 Vertreter an.

Die ordentliche Vertreterversammlung  
des Berichtszeitraumes fand am 21.06.2017 statt.

## Mitglieder des Aufsichtsrates

| gewählt bzw. wiedergewählt am        |            |
|--------------------------------------|------------|
| Claus Ludwig Meyer-Wyk, Vorsitzender | 23.06.2016 |
| Thomas Winkler, stellv. Vorsitzender | 23.06.2016 |
| Manfred Wiemer, Schriftführer        | 21.06.2017 |
| Dieter Kummer, stellv. Schriftführer | 23.06.2016 |
| Winfried Ripp, Mitglied              | 21.06.2017 |

## Mitglieder des Vorstandes

|                                 |
|---------------------------------|
| Dr. Jürgen Hesse - Vorsitzender |
| Antje Neelmeijer                |
| Michael Reichel                 |

# Wichtige Unternehmensdaten im Überblick

## Gründung

05.07.1954

## Geschäftsstelle

Kesselsdorfer Straße 161, 01169 Dresden

## Genossenschaftsregister

Amtsgericht Dresden, GnR-Nr. 69

## Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

## Zahlen und Fakten der EWG per 31.12.2017

|                                             | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Wohnungen gesamt</b>                     | 8.579        | 8.527        |
| Plattenbau                                  | 5.749        | 5.729        |
| Altbau                                      | 2.756        | 2.760        |
| Neubau                                      | 74           | 38           |
| <b>Gewerbe</b>                              | 83           | 86           |
| <b>Garagen und Stellplätze</b>              | 2.374        | 2.345        |
| <b>Sonstige</b>                             | 100          | 91           |
| <b>Mitglieder</b>                           | 10.739       | 10.624       |
| <b>Mitarbeiter</b>                          | 49+3 Azubis  | 49+3 Azubis  |
| <b>Bilanzsumme</b>                          | 308,4 Mio. € | 304,9 Mio. € |
| <b>Anlagevermögen</b>                       | 282,5 Mio. € | 277,0 Mio. € |
| <b>Eigenkapital</b>                         | 192,0 Mio. € | 187,1 Mio. € |
| Geschäftsguthaben                           | 10,6 Mio. €  | 10,5 Mio. €  |
| <b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b> | 42,1 Mio. €  | 41,3 Mio. €  |
| <b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b> | 22,4 Mio. €  | 24,0 Mio. €  |

# Quartier „An der Kirche“

## Seniorenwohnen Leutewitzer Ring



# I. Grundlagen des Unternehmens

## 1. Geschäftsmodell

Die gültige Satzung der Wohnungsgenossenschaft schreibt die allgemeinen Grundlagen der Unternehmensphilosophie fest. Diese sind die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Alle Mitglieder der Genossenschaft sind gleichzeitig auch Miteigentümer. Aus diesem Identitätsprinzip leitet sich die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Gestaltung von Wohnformen, Sozialaktivitäten und Verbindlichkeiten zur Sicherheit und Qualität des Wohnens sowie bei der Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften ab. Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) ist als regionales Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft tätig. Sie wird unter der Genossenschaftsregisternummer 69 seit dem 5. Juli 1954 beim Amtsgericht Dresden geführt.

Die unternehmerische Tätigkeit konzentriert sich auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Schwerpunkte der betrieblichen Tätigkeit sind die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes, die Neubautätigkeit sowie die Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die Förderung der Mitglieder ist maßgeblicher Zweck der Genossenschaft. Dies geschieht vorrangig durch die gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Die Vermietung von Wohnungen erfolgt hauptsächlich an Mitglieder. Eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zulässig. Der Satzung entsprechend kann die Genossenschaft weiterhin Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, betreuen und veräußern.

Derzeit verfügt die Genossenschaft über einen Bestand von 8.579 Wohnungen und ist damit ein bedeutender Eigentümer im Dresdner Westen. Nach wie vor nimmt die EWG direkten Einfluss auf die Lösung städtebaulicher und infrastruktureller Aufgaben, die ihren Einzugsbereich betreffen. Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im Stadtteil Gorbitz. Weitere Stadtteile, in denen sich Wohnungsbestände der EWG befinden, sind Löbtau, Cotta, Briesnitz, Naußlitz und Dölzschen.

## 2. Ziele und Strategien

Die EWG ist der führende Anbieter von Wohnraum im Dresdner Westen, der seinen Genossenschaftsmitgliedern günstige Mieten, hohe Kundennähe sowie Qualität und Sicherheit garantiert. Auf dem Wohnungsmarkt agiert die Genossenschaft als leistungsstarker Anbieter von Wohnraum im einfachen bis mittleren Preissegment. Schwerpunkt bildet dabei eine bedarfsgerechte Bestandsentwicklung mit Umbau, Modernisierung und Sanierung. Durch konzentrierte, bedarfsorientierte Neubaulprojekte erweitert die EWG ihr Wohnungsportfolio und ihre Zielgruppen.

Den Herausforderungen der demografischen Entwicklung und des städtischen Wohnungsmarktes stellt sich die EWG mit der Bereitstellung von Studentenwohnungen, der Schaffung von seniorenge rechten Wohnungen und dem Neubau von Familienwohnungen.

Die langfristige Modernisierungs- und Instandsetzungsplanung konzentriert sich auf eine planmäßige und effiziente Werterhaltung und -verbesserung der Bestände. Die damit verbundene zukunftsorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnraums garantiert langfristig nachfrage- und qualitätsgerechte Wohnungen. Mit einer besonderen Beachtung der Kostenentwicklung nimmt die Genossenschaft Einfluss auf günstige, bezahlbare Mieten für ihre Mitglieder.

Die Genossenschaft ist Vorreiter beim Umbau und der aufwertenden Umgestaltung des Plattenbaugebietes Gorbitz. Sie setzt sich für eine umfassende, zukunftsorientierte und langfristig wirkende Stadtteilentwicklung ein. Als Hauptakteur im benachteiligten Stadtteil engagiert sie sich in gesellschaftlichen und sozialen Bereichen, um zu dessen ausgewogener Entwicklung beizutragen und dem Entstehen von Segregation und sozialen Verwerfungen entgegen zu wirken. Sie gestaltet ein attraktives, nachbarschaftliches und sicheres Umfeld.

Die Genossenschaft versteht sich als verlässlicher Geschäftspartner und als fairer Marktteilnehmer gegenüber ihren Wettbewerbern.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen/Marktsituation

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellte sich 2017 weiterhin sehr positiv dar. Nunmehr seit acht Jahren wächst das Bruttoinlandprodukt (BIP) kontinuierlich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte BIP im Jahr 2017 um 2,2 % zu. Diese erneute Steigerung gegenüber dem Vorjahr (1,9 %) ist insgesamt die stärkste Anstiegszeit seit sechs Jahren. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Bereichen in Deutschland gestiegen. Besondere Wachstumsimpulse resultieren aus der Bauindustrie. So stiegen die Bauinvestitionen 2017 um 2,6 %. Ca. 322 Mrd. Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Damit erwies sich der Wohnungsbau erneut als treibende Kraft.

Entscheidende gesellschaftliche Themen prägen die wohnungswirtschaftliche Branche seit einigen Jahren. Mehr bezahlbarer Wohnraum ist das Schlagwort und wird gerade in Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten zu einem Dauerthema mit weitreichenden Auswirkungen. Dem damit geforderten kostengünstigeren Bauen stehen wachsende Ansprüche an Wohnqualität und Barrierefreiheit, höhere Sicherheits- und Normungsstandards, Anforderungen aus Energieeffizienz- und Klimazielen und nicht zuletzt die Auswirkungen des Digitalisierungsprozesses entgegen.

Die Lösung dieser Aufgaben erfordert gesamtgesellschaftliche Anstrengungen und vor allem politische Entscheidungen. Gerade deshalb standen die Bundestagswahlen 2017 und die bis ins neue Jahr andauernden Koalitionsverhandlungen unter besonderer Beachtung aller Branchenvertreter. Für den nun geplanten Kurs in Richtung mehr bezahlbares Wohnen für Menschen in Stadt und Land werden deutliche politische Entscheidungen notwendig sein, soll dieser nicht bloß ein Bekenntnis bleiben. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erwarten die neue Politik mit Spannung, würde diese doch entscheidenden Einfluss auf zukünftige Unternehmensstrategien haben.

Der Dresdner Wohnungsmarkt entwickelt sich seit einigen Jahren von einem entspannten zu einem sich anspannenden Markt. „Ausreichend bezahlbarer Wohnraum“ ist damit auch in Dresden ein Schwerpunktthema und wird vor allem politisch motiviert kommuniziert. Vor dem Hintergrund, dass Dresden bis zum letzten Jahr über keine eigene kommunale Wohnungsgesellschaft verfügte, wird die Sicherstellung eines allgemein leistbaren Mietniveaus für breite Schichten der Bevölkerung immer schwieriger.



Seniorenwohnen „Höhenpromenade“



Familienwohnen „Alte Ziegelei Briesnitz“

Per 31.12.2017 wies Dresden 557.098 Einwohner aus (Vj. 553.000 Einwohner). Auch wenn die Prognosezahlen bis 2030 geringfügig nach unten korrigiert wurden, geht man von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aus. Im Jahr 2030 soll Dresden ca. 582.600 Einwohner haben. Dabei wird sich die demographische Alterung weiter fortsetzen und der Anteil der über 60-jährigen Bevölkerung wachsen. Ebenso nimmt die Bevölkerung im jungen Erwachsenenalter zu. Entgegen bundesweiten Trends wird eine leichte Abnahme der 1-Personen-Haushalte zu Gunsten der Anteile der Haushalte ab 3 Personen prognostiziert.

Mit dem Bevölkerungswachstum ist eine weitere Reduzierung des Wohnungsüberhangs verbunden. Bereits für das Jahr 2020 wird ein Gleichgewicht des Wohnungsmarktes erwartet. Eine Angebotsreserve kann nur durch ausreichenden Wohnungsneubau realisiert werden. Dieser hat in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Im Jahr 2016 wurden 2.955 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt (2.594 in 2015) und 2.597 Wohnungen fertig gestellt (1.513 in 2015). Mit diesem Niveau könnte der langfristig erwartete Nachfrageüberhang ausgeglichen werden, jedoch war in 2017 bereits wieder ein leichter Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen. Zudem bedient die Neubautätigkeit lediglich das Preissegment der oberen Neuvermietungsflächen, in dem bereits jetzt eine Sättigung erkennbar ist. Die mit dem Bezug neuer Wohnungen initiierten Umzugsketten konnten nicht zur erhofften Entspannung des Mietniveaus

beitragen. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete in Dresden wird zwischen 6,88 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) und 7,16 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

## 2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die sehr erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft fortgesetzt werden. Die wirtschaftlichen Ergebnisse liegen zum Teil über den Erwartungen. Die geplanten Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben wurden fast ausschließlich im vorgesehenen Kosten- und Zeitrahmen realisiert. Der Vermietungsstand entsprach der geplanten Entwicklung, die Mieteinnahmen stiegen im erwarteten Rahmen. Durch die anhaltend günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt konnten die Finanzierungskosten und speziell die Zinsaufwendungen erheblich reduziert werden. Die Konditionen für in Anspruch genommene Darlehen waren wiederum äußerst günstig.

Der Bestand an Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 52 Wohnungen erhöht. Ursachen dafür waren die Fertigstellung des Neubauvorhabens „Alte Ziegelei Briesnitz“ sowie die Modernisierung des Leutewitzer Rings 70 – 74, durch die die Zahl der Wohnungen insgesamt um 55 stieg. Zusätzlich wirkten drei Nutzungsartänderungen ebenfalls steigernd. 6 Verkäufe von Reihenhäusern hatten die gleiche Anzahl von Abgängen zur Folge. Die Wohnfläche stieg um 3.387 m<sup>2</sup>.

### Bestand an Wohnungen und anderen Objekten

Per 31.12.2017 ergab sich folgender Wohnungsbestand:

Die Fläche der eigenen Wohnungen betrug per 31.12.2017 477.852,03 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 474.465,50 m<sup>2</sup>).

|                          | Insgesamt    | Plattenbau   | Altbau       | Neubau    |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 1-Raumwohnung            | 1.885        | 1.797        | 88           | –         |
| 2-Raumwohnung            | 2.469        | 1.235        | 1.206        | 28        |
| 3-Raumwohnung            | 3.246        | 2.001        | 1.231        | 14        |
| 4-Raumwohnung            | 912          | 663          | 223          | 26        |
| 5-Raumwohnung            | 61           | 48           | 7            | 6         |
| 6-Raumwohnung und größer | 6            | 5            | 1            | –         |
| <b>Insgesamt</b>         | <b>8.579</b> | <b>5.749</b> | <b>2.756</b> | <b>74</b> |

Die Genossenschaft hat damit zum 31.12.2017 einen Bestand von 8.579 Wohnungen, davon 2.756 Wohnungen im Altbau, 5.749 Wohnungen im Plattenbau sowie nunmehr 74 Neubauwohnungen.

Die Zahl der Gewerbeobjekte ging im Rahmen einer Modernisierung mit Grundriss- und Nutzungsartänderungen um drei zurück und sank um 391 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der Garagen blieb gleich. Bei den Stellplätzen erhöhte sich der Bestand durch Neubau um 30. Ein Abgang wegen schlechter Nutzbarkeit war zu verzeichnen.

Ende 2017 sind 97,2 % des Wohnungsbestandes modernisiert, teilmodernisiert oder nach 2000 errichtet. Bei den noch völlig unsanierten Objekten im Plattenbau steht die Modernisierung in den nächsten drei Jahren bevor. Die noch unterschiedlichen Stände in den Wohnungen der verschiedenen teil-sanierten Objekte erfordern noch größere Aufwände, um überall einen zeitgemäßen Zustand zu erreichen. Die Genossenschaft kann in diesen Objekten noch immer Wohnungen zu vergleichsweise niedrigen Mieten anbieten. Zukünftig sind weniger Modernisierungen im unbewohnten Zustand vorgesehen, um nicht unnötigen Leerstand und zu starke Mietsteigerungen zu verursachen.

Aufgrund der aktuell sehr guten Nachfrage nach Wohnungen begann die Genossenschaft 2017 ein weiteres Neubauvorhaben, mit welchem bis zum Jahr 2020 insgesamt 184 Wohnungen entstehen werden. Es wird jedoch ständig geprüft, in wieweit

die gegenwärtig starke Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Dresden der Nachfrage entspricht, um rechtzeitig auf ein eventuell zukünftiges Überangebot in bestimmten Marktsegmenten reagieren zu können.

Durch die Genossenschaft werden weiterhin 25,7 % der Anteile am Stammkapital der am 27. April 2001 gegründeten GIM - Grundstücks- und Immobilienmanagement GmbH Dresden gehalten. Unverändert sind die weiteren Gesellschafter der Gesellschaft die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden-Ost e. G. und die B & O Wohnungswirtschaft Chemnitz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 103 T€. Unabhängig von der Beteiligung am Stammkapital ist das Stimmrecht in der Gesellschaft geregelt. Die EWG und die GWG Dresden Ost halten jeweils 37,45 % der Stimmenanteile, die B & O Wohnungswirtschaft Chemnitz 25,1 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte durch die GIM GmbH eine wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Die Umsatzerlöse stiegen um 59,4 T€ auf 516,2 T€. Wesentlich verbessert wurde das Jahresergebnis, das mit 34,7 T€ deutlich positiver als erwartet ausfällt und gegenüber dem Vorjahr (-17,5 T€) eine Verbesserung um 52,2 T€ ausweist. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 624,4 T€ (Vorjahr 566,6 T€). Der Bestand an flüssigen Mitteln betrug per 31.12.2017 563,3 T€ (Vorjahr 482,2 T€). Das Eigenkapital von 561,9 T€ ist gegenüber dem Vorjahr um 34,7 T€ gestiegen.



Erster Spatenstich „Kräuterterrassen“



Rohbau „Kräuterterrassen“

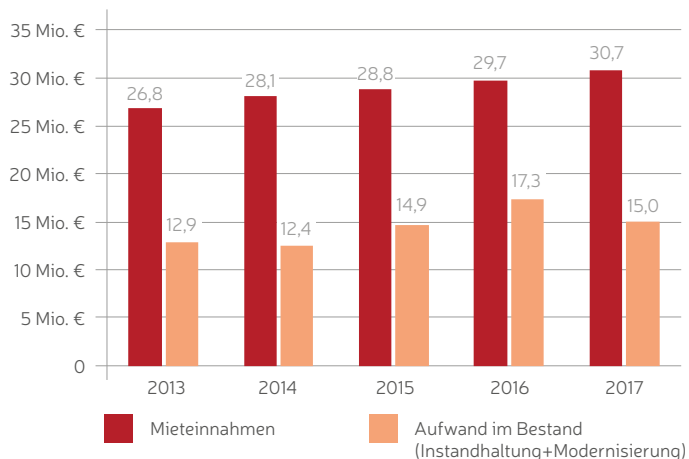
## 3. Spezielle Lagebedingungen

### 3.1. Ertragslage

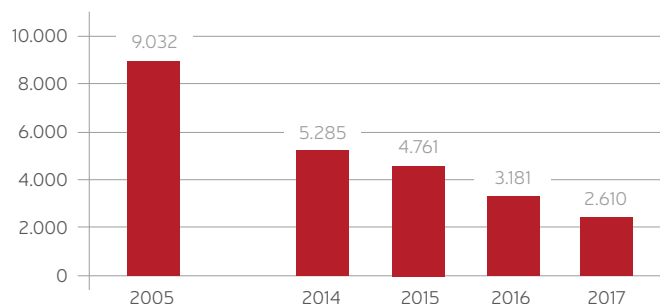
Die Ertragslage ist durch folgendes bereinigtes Jahresergebnis gekennzeichnet:

|                                                                        | 2017 / T€ | 2016 / T€ |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Jahresüberschuss                                                       | 4.761,8   | 2.561,7   |
| Zuschreibungen                                                         | -113,0    | -136,1    |
| außerplanmäßige Abschreibung<br>-136,1                                 | 87,7      | 0,0       |
| Entschädigungszahlungen nach § 9 GBBerG<br>(saldiert mit Aufwendungen) | -94,0     | -351,2    |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                       | 243,4     | 102,2     |
| Abschreibung auf Forderungen                                           | 57,8      | 33,4      |
| Auflösung von Rückstellungen                                           | -35,4     | -39,8     |
| Erträge aus Anlagenverkäufen<br>(saldiert mit Buchverlusten)           | -238,4    | -34,6     |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten                       | -22,1     | -0,8      |
|                                                                        | 4.632,6   | 2.134,8   |

Entwicklung der Mieteinnahmen  
und der Aufwendungen im Bestand



Entwicklung der Zinsaufwendungen in T€



Das bereinigte Ergebnis entfällt mit rd. 88,3 T€ (Vorjahr: rd. 308,6 T€) auf Zinserträge und restlich überwiegend auf das Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Ergebnisveränderung haben maßgeblich folgende Faktoren geprägt:

|                                             | T€    |
|---------------------------------------------|-------|
| Erhöhung der IST-Mieten                     | 1.020 |
| Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen | 1.484 |
| gestiegene Personalaufwendungen             | -97   |
| Rückgang der Zinsaufwendungen               | 571   |

Die Belastungen aus Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten betrugen in 2017 1.585,7 T€ (Vorjahr: 1.606,8 T€).

## 3.2. Finanzlage

Die nachstehende Kapitalflussrechnung zeigt den Mittelzu- und Mittelabfluss nach Art der Tätigkeit (laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit

und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss/-freisetzung, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss/-bindung:

|                                                                                        | 2017 / T€        | 2016 / T€       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>                                                     |                  |                 |
| Jahresergebnis                                                                         | 4.761,8          | 2.561,7         |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                     | 8.170,0          | 8.040,6         |
| Zinsaufwendungen                                                                       | 2.615,6          | 3.183,5         |
| Zinserträge                                                                            | -88,3            | -308,6          |
| Erträge aus Entschädigung nach § 9 GBBerG                                              | -94,0            | -351,2          |
| Zuschreibungen beim Anlagevermögen                                                     | -113,0           | -136,1          |
| Ertragssteueraufwand                                                                   | 243,4            | 102,2           |
| Ertragssteuerzahlungen                                                                 | -116,6           | -175,0          |
| Buchgewinne und -verluste aus Anlageverkäufen                                          | -238,4           | -34,6           |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                           | -35,4            | -39,8           |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten                                       | -0,8             | -89,5           |
| Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen               | 57,7             | 33,4            |
| Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva                                               | 383,7            | -101,1          |
| <b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                      | <b>15.546,5</b>  | <b>12.775,0</b> |
| <u>Finanzierungstätigkeit</u>                                                          |                  |                 |
| Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten                                                | -8.768,2         | -8.140,7        |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten                                               | 7.070,0          | 2.900,0         |
| Tilgungszuschuss                                                                       | +336,5           | 112,5           |
| Außerplanmäßige Darlehenstilgung                                                       | -332,5           | -1.078,5        |
| Gezahlte Zinsen                                                                        | -2.596,5         | -3.149,4        |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage                                | 160,3            | 144,4           |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                            | <b>-4.130,4</b>  | <b>-9.211,8</b> |
| <u>Investitionstätigkeit</u>                                                           |                  |                 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen                                   | -13.782,8        | -7.896,6        |
| Veränderung der Forderung/Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen und Veräußerungserlösen | 278,0            | 294,3           |
| Erhaltene Zinsen                                                                       | 85,7             | 302,9           |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>                                             | <b>-13.419,1</b> | <b>-7.299,4</b> |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes                                                  | -2.003,0         | -3.736,2        |
| Stand Finanzmittel am 31. Dezember                                                     | 13.291,8         | 15.294,8        |

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

### 3.3. Vermögenslage

Nachstehend sind die Vermögens- und die Kapitalstruktur in zusammengefasster Form nach Fristigkeitsbereichen gegliedert. Dabei wurden Forderungen und Verbindlichkeiten, die vom Bilanzstichtag

gerechnet später als nach einem Jahr fällig sind, als langfristig, alle übrigen als kurzfristig angesehen. Eine Ausnahme bilden hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die zur Finanzierung des langfristigen Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen wurden langfristig gestellt.

|                                                | 31.12.2017       |              | 31.12.2016       |              |
|------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                | T€               | %            | T€               | %            |
| <b>Vermögensstruktur langfristiger Bereich</b> |                  |              |                  |              |
| Anlagevermögen                                 | 282.535,9        | 91,6         | 276.973,1        | 90,9         |
| Forderungen                                    | 265,9            | 0,1          | 200,7            | 0,0          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                     | 0,0              | 0,0          | 2,9              | 0,0          |
|                                                | 282.801,8        | 91,7         | 277.176,7        | 90,9         |
| <b>kurzfristiger Bereich</b>                   |                  |              |                  |              |
| Vorräte, Forderungen                           | 12.328,3         | 4,0          | 12.379,3         | 4,1          |
| Finanzmittelbestand                            | 13.291,8         | 4,3          | 15.294,8         | 5,0          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                     | 13,2             | 0,0          | 12,5             | 0,0          |
|                                                | 25.633,3         | 8,3          | 27.686,6         | 9,1          |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>              | <b>308.435,1</b> | <b>100,0</b> | <b>304.863,3</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Kapitalstruktur langfristiger Bereich</b>   |                  |              |                  |              |
| Eigenkapital                                   | 191.556,2        | 62,1         | 186.605,5        | 61,2         |
| Verbindlichkeiten/                             |                  |              |                  |              |
| Rückstellungen/Rechnungsabgrenzung             | 98.999,7         | 32,1         | 101.305,0        | 33,2         |
|                                                | 290.555,9        | 94,2         | 287.910,5        | 94,4         |
| <b>kurzfristiger Bereich</b>                   |                  |              |                  |              |
| Geschäftsguthaben (abfließend)                 | 429,9            | 0,1          | 458,6            | 0,2          |
| Rückstellungen                                 | 951,6            | 0,3          | 969,5            | 0,3          |
| Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung          | 16.497,7         | 5,4          | 15.524,7         | 5,1          |
|                                                | 17.879,2         | 5,8          | 16.952,8         | 5,6          |
| <b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>               | <b>308.435,1</b> | <b>100,0</b> | <b>304.863,3</b> | <b>100,0</b> |

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen erhöhte sich um 0,8 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Gesamtkapital blieb nahezu unverändert bei rd. 94 %. Die der Genossenschaft zum 31.12.2017 langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch 7.754,1 T€ Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung der kurzfristigen Geschäftsguthaben 62,2 %.

Damit verfügt die über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Die Veränderung des bilanziellen Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahresstichtag ergab sich aus:

|                                   | T€             |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Jahresüberschuss</b>           |                |
| <b>Geschäftsjahres 2017</b>       | <b>4.761,8</b> |
| <b>Erhöhung Geschäftsguthaben</b> | <b>127,6</b>   |
| <b>Erhöhung Kapitalrücklage</b>   | <b>32,6</b>    |
|                                   | <b>4.922,1</b> |

## 4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### 4.1. Mieten/Leerstand

Im Geschäftsjahr 2017 stieg der Sollmietenertrag bei Wohnungen um ca. 3,3 %. Anteilig resultieren 39 % der Steigerung aus Mieterhöhungen des Vorjahres, die 2017 das erste Mal in einem kompletten Geschäftsjahr wirkten. Bei diesen waren Erhöhungen wegen Modernisierung mit 81 % am stärksten beteiligt.

Bei den im Geschäftsjahr 2017 wirksam gewordenen Mietsteigerungen hatten Steigerungen nach Mietspiegel mit knapp 62 % den höchsten Anteil, während die Erhöhungen nach Modernisierung mit ca. 21 % beteiligt waren. Das umfangreiche Modernisierungsvorhaben in Gorbitz, der Leutewitzer Ring 70 – 74, wurde erst im November bzw. Dezember mietwirksam. Der Zugang des Neubauvorhabens „Alte Ziegelei Briesnitz“ im November hatte trotz dieses späten Termins wegen der großen Flächen und hohen Mieten einen Anteil von ca. 10 %. Weiter wirkten sich Erhöhungen, die aus Einzelwohnungsmodernisierungen resultierten, aus. Erhöhungen durch angepasste Zielmieten waren nur mit 7,6 % an der Steigerung beteiligt. Senkende Einflüsse gab es nur in geringem Umfang. Hier wirkten hauptsächlich die Verkäufe von Reihenhäusern im Gebiet Seegärten.

Die Istmiete für Wohnungen stieg um 1.040,4 T€ (3,6 %). Hier wirkten sich die um 74,3 T€ gesunkene Erlösschmälerung aus Leerstand und die um 22,2 T€ gestiegenen Mietminderungen aus. Die Erlösschmälerung sank, weil Ende 2016 ein im leeren Zustand modernisiertes Objekt fertig gestellt

wurde. Die Steigerung bei den Mietminderungen hängt hauptsächlich mit dem Neubau des Objektes „Kräuterterrassen“ zusammen.

Im Geschäftsjahr 2017 ist die Durchschnittsmiete weiter angestiegen. Die durchschnittliche Miete stieg auf 5,36 €/m<sup>2</sup>, wobei sie in den bewohnten Wohnungen 5,41 €/m<sup>2</sup> betrug. Das entspricht einer Steigerung von 0,16 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr. Die Miete im Plattenbau stieg auf 5,08 €/m<sup>2</sup>, im Altbau auf 5,83 €/m<sup>2</sup>. In den Neubauobjekten betrug die durchschnittliche Miete 7,60 €/m<sup>2</sup>.

Der Leerstand im Geschäftsjahr 2017 sank nach Wohnungen um 0,2 % auf 3,4 % und nach Fläche ebenfalls um 0,2 % auf 3,3 % und hat sich damit nach Fläche etwas ungünstiger entwickelt, als in der Jahresplanung angenommen worden war. Von den 2017 fertig gestellten Wohnungen, die im leeren Zustand modernisiert wurden, waren zum Jahresende mehr bezogen, als ursprünglich geplant. Der Leerzug von Objekten, die ab 2018 modernisiert werden sollen, wirkte planmäßig diesem Effekt entgegen. Die Abweichung zum Plan resultierte hauptsächlich aus den noch nicht vollständig vermieteten Wohnungen im Neubau „Alte Ziegelei Briesnitz“, der leicht verspäteten Fertigstellung einer Modernisierung im Altbau und einem leichten Anstieg des Leerstandes im Altbau. Der Auseinanderfall der Entwicklung bei Anzahl und Fläche ergibt sich aus den großen Flächen im Neubau und dem Sinken des Leerstandes bei Kleinstwohnungen in Gorbitz.

Per 31.12.2017 waren ca. 47 % der leerstehenden Wohnfläche sogenannter gewollter Leerstand. 95 Wohnungen standen wegen 2018 beginnender Modernisierungsmaßnahmen leer. 30 Wohnungen waren wegen ihres Zustandes nicht vermietbar und befanden sich gerade in Einzelwohnungsmodernisierungen bzw. kurz vor Modernisierungsende.

**Die durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wfl. zum Stichtag 31.12.2017 entwickelte sich wie folgt:**

|                        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | Steigerung seit 2013 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Altbau                 | 5,32        | 5,49        | 5,65        | 5,72        | 5,89        | 10,7 %               |
| modernisierte Platte   | 5,10        | 5,28        | 5,38        | 5,47        | 5,65        | 10,8 %               |
| unmodernisierte Platte | 3,99        | 4,20        | 4,34        | 4,53        | 4,71        | 18,0 %               |
| Neubau                 | 5,38        | 5,78        | 7,04        | 7,05        | 8,97        | 66,7 %               |
| <b>Gesamt</b>          | <b>4,79</b> | <b>4,98</b> | <b>5,13</b> | <b>5,26</b> | <b>5,49</b> | <b>14,6 %</b>        |

Die Sollmiete bei Gewerbeobjekten stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 4,4 T€ (0,8 %). Durch Beendigung von Verträgen in größeren Objekten im November stieg der Leerstand am Ende des Geschäftsjahres. Insgesamt kam es zu einer Senkung der Istmiete um 4,8 %.

Bei der Neuvermietung von Garagen wurden an einigen Standorten leichte Erhöhungen der Miete vorgenommen. Daraus und aus der erstmaligen Vollvermietung der Neubaugaragen zu Beginn des Jahres resultierte eine Steigerung der Istmiete um 1,1 %. Bei den Stellplätzen kam es im November 2017 zu einigen Zugängen durch Neubau. Diese und Preisanpassungen bei Neuvermietung führten zu einer Steigerung der Sollmiete um 2,6 %. Die Istmiete stieg hier um 4,1 %. Die höhere Steigerung entstand durch Leerstands senkung von 14,7 % auf 14,1 %.

## 4.2. Investitionen in den Bestand

Der beschlossene Bauplan für das Geschäftsjahr 2017 bildete die Grundlage für die umfangreichen Investitionen in den Bestand. Die Gesamthöhe der Investitionen umfasste ein Volumen von 25,3 Mio. €. Den Hauptteil nahmen dabei die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 18,2 Mio. € ein.

Der Schwerpunkt der Neubaumaßnahmen lag beim Bauvorhaben „Kräuterterrassen“. Im März 2017 begann die Realisierung des 1. Bauabschnitts mit insgesamt 66 Wohnungen in 6 viergeschossigen Wohngebäuden. Für diesen Bau, dessen Vorbereitung und die Vorbereitung des 2. Bauabschnitts wurden in 2017 ca. 6,4 Mio. € aufgewandt.

Das Neubauvorhaben „Alte Ziegelei Briesnitz“ wurde einschließlich der Außenanlagen komplett fertig gestellt. Insgesamt entstanden 34 Wohnungen mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierfür wurden in 2017 rd. 3,9 Mio. € eingesetzt. Die Gesamtkosten für die Realisierung lagen bei 7,27 Mio. €.

Bei den Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten lag der Schwerpunkt im Quartier „An der Kirche“. Im Jahr 2017 wurden am komplett leer gezogene Objekt Leutewitzer Ring 70 – 74 (ursprünglich 70 – 82) Aufwendung von insgesamt ca. 5,6 Mio. € aufgewendet.

Mit geringer Verzögerung begannen die Baumaßnahmen am Einzeldenkmal Borngraben 20/22 („Turmhaus“). Die aufwendige Sanierung und Modernisierung im Innen- und Außenbereich, einschließlich eines Balkonanbaus an allen Wohnungen, wurde im teils bewohnten Zustand durchgeführt. Hierfür wurden in 2017 rd. 1,1 Mio. € eingesetzt. Die Bauleistungen im Außenbereich werden Anfang 2018 abgeschlossen. Der Gesamtaufwand für das Bauvorhaben beträgt 1,55 Mio. €.

Schwerpunkte der Erneuerung von Außenanlagen waren der Leutewitzer Ring und das Gebiet Dölzchen mit insgesamt 0,7 Mio. €. Weiterhin wurden Restleistungen für Modernisierungsobjekte des Vorjahres von 0,3 Mio. € und Bauvorbereitungskosten von 0,2 Mio. € erbracht.



Turmhaus Briesnitz



Außenanlagen Dölzchen

Für die laufende Instandhaltung und für die Sanierung von Leerwohnungen wurden 2017 rd. 4,8 Mio. € eingesetzt. Dabei blieben die Aufwendungen für Instandhaltung mit 2,1 Mio. € auf dem Vorjahresniveau. Bei der Sanierung von Wohnungen für die Neuvermietung wurden rd. 440 T€ mehr als im Vorjahr eingesetzt. Insgesamt wurden 194 (163) Wohnungen im Plattenbau und 63 (67) Wohnungen im Altbau umfangreich instand gesetzt. Das sind 27 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Der Gesamtaufwand betrug rd. 2,7 Mio. €, davon wurden 1,8 Mio. € im Plattenbau und rd. 0,9 Mio. € im Altbau aufgewendet. Die Finanzierung dieser Budgets erfolgte aus Eigenmitteln.

An Bestandsobjekten wurden Instandsetzungsmaßnahmen bedarfsgemäß objektkonkret geplant, budgetiert und umgesetzt. So wurden für die Dachinstandsetzungen des Omsewitzer Rings 44 – 46, der Hainbuchenstraße 17 – 35 sowie der Hainbuchenstraße 18 – 32 489 T€ aufgewandt. In der Ginstersiedlung wurden für insgesamt 406 T€ einbruchshemmende Wohnungseingangstüren eingebaut.

Fortgesetzt wurde die Ablösung älterer Gasetaugenheizungen durch moderne, zentrale Brennwertanlagen, in 2017 in der Zöllmener Straße 5 – 11 mit einem Investitionsvolumen von 376 T€.

Die als Instandhaltungsaufwand erfassten nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten verringerten sich um 1,4 Mio. € auf 4,1 Mio. €.



Leerwohnungssanierung im Altbau

### 4.3. Arbeitnehmerbelange

Die Zahl der Beschäftigten lag per 31.12.2017 (einschließlich Vorstand) bei 52. Außerdem wurden 3 Auszubildende und 2 Umschüler beschäftigt. 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren in Teilzeit tätig.

Auf Grund der weiter steigenden Komplexität der Aufgaben der Betriebsorganisation sowie der Einführung und Umsetzung neuer Geschäftsprozesse wie Verkehrssicherungspflicht und digitale Wohnungsabnahme, wird seit Juni 2017 ein Betriebsorganisator beschäftigt. Zum 1. Oktober 2017 erfolgte ein personeller Wechsel der Leiterin in der Wohnungswirtschaft und ebenfalls seit Oktober wurde zur Stärkung des technischen Bereiches eine weitere Techniker-Stelle geschaffen und besetzt. Eine Mitarbeiterin wurde befristet als Elternzeitvertretung eingestellt und ein Auszubildender nach erfolgreichem Abschluss in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Aus persönlichen Gründen hat im Geschäftsjahr 1 Mitarbeiter das Unternehmen verlassen.

Von den 52 Beschäftigten verfügen 13 über ein Hochschulstudium, 10 über ein Fachschulstudium, 2 über einen Meister- und 27 über einen Berufsabschluss.

Gemäß Vergütungsvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft erfolgte zum 01.07.2017 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 %. Die betriebliche Regelung zur 38-Stunden-Woche hat weiterhin Bestand.



Brennwertanlage Zöllmener Straße

## 4.4. Umweltbelange

Seit Jahren ist der Umwelt- und Klimaschutz ein wichtiges Thema in der Genossenschaft. Wie in den Vorjahren wurde auch im vergangenen Geschäftsjahr bei der Realisierung von Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen der Fokus auf energetische und ökologische Bauweisen bzw. Materialeinsätze gelegt. Der neue Wohnstandort „Kräuterterrassen“ wurde bewusst mit Fernwärme der DREWAG (Primärenergiefaktor 0,23) angeschlossen. Am Standort der „Kräuterterrassen“ werden zusätzlich Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert. Eine weitere Besonderheit des Quartiers „Kräuterterrassen“ mit umweltschonender und kostensparender Wirkung ist die Entwässerung über zwischengeschaltete Regenrückhaltebecken und Drosselschächte in den anliegenden Weidigbach.

In 2017 wurden 43 Gasetagenheizungen außer Betrieb genommen und durch zentrale Brennwertanlagen ersetzt. Der Nutzungsgrad der bisherigen konventionellen bzw. atmosphärischen Anlagen konnte somit um ca. 20 % angehoben werden. Dieser Vorteil, aber auch der bessere Einkaufspreis des Energieträgers Erdgas, kommt den Mietern der neuen Anlagen zugute.

Fortgesetzt wurde die Analyse und Auswertung von Energieverbräuchen (Monitoring) der Bestandsobjekte. Daraus ergeben sich grundlegende Aussagen über den energetischen Zustand. So werden rechtzeitig erhöhte Verbräuche erkannt und notwendige

Maßnahmen zur Reduzierung eingeleitet. Damit konnten Kostensenkungspotentiale erfasst und umgesetzt werden. Auf Grundlage der Verbrauchsdaten und der Informationen zum technischen Zustand der Heizungsanlagen werden notwendige Ablösezeitpunkte ermittelt. In 2017 wurden 5 Zentralheizungsanlagen durch Brennwertanlagen ersetzt.

Das Thema Luftverschmutzung in Großstädten und Ballungsgebieten ist gegenwärtig besonders aktuell. Auch um die gute Luftqualität in Gorbitz gegenüber der Innenstadt Dresdens zu erhalten, werden seit längerer Zeit zur Sanierung von Flachdächern Oberbelagsbahnen aus Elastomerbitumen mit einer speziellen, oberseitigen Bestreuung verwendet. Diese weiße NOXITE-Bestreuung wirkt katalytisch. Dadurch werden schädliche Stickoxide aus der Luft in Nitrate umgewandelt. Der Nitratgehalt im Wasser ist nach dem Prozess deutlich niedriger als von der Trinkwasserverordnung erlaubt.



Anbau Wärmedämmverbundsystem, Leutewitzer Ring 70-82



Rigolensystem „Kräutersiedlung“

Grundlegende Gebäudemodernisierungen gehen mit energetischen Modernisierungen einher, deren Einsparung an Heizenergie den Mitgliedern zugute kommt. Im Zuge der Beteiligung an dem Verbundprojekt „Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten“, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird, werden Anpassungsmaßnahmen für den Wärmeschutz an zu sanierenden Gebäuden an der Höhenpromenade in Gorbitz vorbereitet.



**Briesnitz**  
saniertes Turmhaus

## III. Prognosebericht

### 1. Prognosen des Unternehmens zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Unternehmens

Basierend auf bestehenden Rahmenbedingungen und den aktuellen Planungsprämissen für die weiterführende Unternehmensplanung wird eingeschätzt, dass sich die positive Entwicklung des Geschäftsverlaufes der letzten Jahre auch im Geschäftsjahr 2018 fortsetzen wird.

Die Soll- und Istmieten werden steigen. Gleichzeitig ist ein höherer Aufwand für Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen vorgesehen. Die dafür notwendigen Mittel stehen zur Verfügung und sind in ihrer Verwendung detailliert untersetzt.

Etwas geringer als im Vorjahr sind Ausgaben für Modernisierung und Neubau geplant. Insgesamt sollen Investitionen in Höhe von ca. 15,1 Mio. € erfolgen. Dabei wird das Neubauprogramm in den nächsten beiden Jahren etwa auf der Höhe des Vorjahres bleiben. Durch umfassende Vorbereitung und Einbeziehung kompetenter Partner und Experten konnten die Projekte den Erfordernissen des Marktes optimal angepasst werden. Gleichzeitig erfolgte die Berücksichtigung aller Möglichkeiten für eine nachhaltige und wirtschaftliche Umsetzung. Aufgrund der guten Nachfrage der ersten beiden Bauabschnitte der „Kräuterterrassen“ wurde die Entscheidung zur Durchführung des 3. Bauabschnittes getroffen und dieser zur Sicherung günstiger Fertigstellungstermine gegenüber ursprünglicher Planung zeitlich leicht vorgezogen.

Der Liquiditätsbestand und die Finanzkraft der Genossenschaft garantieren, dass in den nächsten Jahren alle eingegangenen Zahlungsverpflichtungen geleistet werden können. Die prognostizierte Entwicklung am Kapitalmarkt erwartet mittelfristig keinen sprunghaften Anstieg der Zinskonditionen. Der Finanzierungsaufwand für die künftigen Baumaßnahmen wird im vertretbaren Rahmen bleiben.

### 2. Zusammengefasste Erläuterung der prognosebegründeten Annahmen

Bei der Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung sind die Mieterhöhungen und der Neubau des Vorjahres einbezogen. Die bekannten Mieterhöhungen nach Mietspiegel zu Beginn und die Fertigstellung modernisierter und neugebauter Wohnungen im laufenden Jahr wurden berücksichtigt. Auf die Istmiete wirkt sich weiterhin positiv aus, dass die Wohnungen mit Mieten über dem Durchschnittswert einen hohen Vermietungsstand aufweisen. Für alle im leeren Zustand modernisierten Wohnungen des Jahres 2017 sind Mietverträge abgeschlossen worden.

Die in bestimmten Objekten steigenden Leerstände wegen laufender oder beginnender Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2018 sind in der Prognose berücksichtigt worden. Nach den Erfahrungen des Neubauvorhabens „Alte Ziegelei Briesnitz“ wurde beim Bezug des 1. Bauabschnittes der „Kräuterterrassen“ mit einem leicht steigendem Leerstand im sonstigen Bestand gerechnet, um bei der Istmiete mit einer realistischen Planung zu arbeiten.

Für die Einzelwohnungsmodernisierung stehen ausreichend Mittel zur Verfügung, um die Wohnungen nach Auszug schnell in einen zeitgemäßen Zustand bringen und zeitnah vermieten zu können.

Die Bauinvestitionen 2018 werden durch Darlehen in Höhe von 14.320,0 T€ finanziert. Für alle Finanzierungen liegen vertragliche Vereinbarungen vor. Für das Bauvorhaben Leutewitzer Ring 46 – 52 werden ein Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau von 1,0 Mio. € und ein Kapitalmarktdarlehen von 750 T€ aufgenommen. Die Finanzierung für das Bauvorhaben Herzogswalder Straße 42 – 44 erfolgt anteilig über ein Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 400 T€. Der 1. und 2. Bauabschnitt für das Neubauprogramm „Kräuterterrassen“ werden über eine Darlehensaufnahme von insgesamt 12.170 T€ finanziert.



Quartier „An der Kirche“  
Familienwohnen  
Leutewitzer Ring

## IV. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

Das aktuell größte Risiko, das sowohl kurz- als auch langfristig kaum mehr planbar ist, sind die drastisch gestiegenen und weiter steigenden Baukosten, die auf alle wesentlichen Bewirtschaftungsprozesse im Unternehmen wirken und die Umsetzung der langfristigen Bau- und Modernisierungsplanung erheblich gefährden. Eine entscheidende Ursache dafür ist die komplette Auslastung der Baubranche, vor allem in den prosperierenden Ballungszentren. Der Kapazitätsengpass in der Wertschöpfungskette Bau lässt nicht nur die Baupreise zum Teil explodieren, sondern wirkt sich auch nachteilig auf eine kontinuierliche, sichere und verlässliche Bewirtschaftung der Bestände aus.

Ein weiterer entscheidender Kostentreiber sind die ständig steigenden technischen Anforderungen beim Bauen: Energieeinsparverordnung und Erneuerbare Energie- und Wärmege setzgebung, geforderte Barrierefreiheit in der Sächsischen Bauordnung und Verschärfung der Brandschutz- und Trinkwasserprüfvorschriften sind nur einige davon. Parallel dazu entstehen Risiken durch die Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht, die wirtschaftliches Bauen und Modernisieren fast unmöglich machen. In diesem Kontext werden einzelne Pläne im neuen Koalitionsvertrag besonders auf Schadenspotenziale geprüft. Insbesondere die geplante Absenkung des Umlagesatzes und die Einführung einer Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage gefährden die dringende Sanierung von Wohnungsbeständen mit bezahlbarem Wohnraum. Gerade im industriellen Plattenbau können die wirtschaftlich notwendigen Mieten kaum erzielt werden.

Der deutliche Anstieg der Mieten nach Modernisierung in Verbindung mit der prognostizierten Altersarmut ist als ein langfristiges Risiko für die Genossenschaft anzusehen. Das aktuelle Modernisierungskonzept sieht den weiteren Ausbau seniorengerechter Wohnungen vor, für die die Nachfrage unverändert hoch ist. Sollte aufgrund der Mieten- und Rentenentwicklung die dauerhafte Vermietung der Wohnungen zur Herausforderung werden, sind

strategische Überlegungen zum zukünftigen Bestandsumbau speziell für diese Bedarfsgruppe zu treffen, um das Risiko zu minimieren.

Der trotz aller Schwierigkeiten boomende Wohnungsneubau in der Stadt Dresden und die zu beobachtenden ersten Anzeichen einer Marktsättigung im Segment preisintensiver Wohnungen stellen ein Risiko für die Neubautätigkeit der Genossenschaft dar. Sollten sich diese Sättigungserscheinungen,



Neubau „Kräuterterrassen“

entgegen dem durch die Landeshauptstadt prognostizierten weiteren Bedarf, manifestieren, wird es schwierig sein, alle Wohnungen zeitnah und kostendeckend zu vermieten.

### 2. Chancenbericht

Das kontinuierliche Wachstum der Landeshauptstadt Dresden und die damit anhaltende Nachfrage nach Wohnungen bilden auch in den nächsten Jahren eine Grundlage der weiteren Entwicklung der EWG. Im Zusammenhang mit dem sehr guten Rating der Genossenschaft und den derzeit extrem günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt ergeben sich Chancen für die weitere Aufwertung des Wohnungsportfolios der Genossenschaft. Der Neubau familiengerechter Mietwohnungen sowohl

im Altbaubereich als auch im Plattenbaubestand wird der Genossenschaft die Möglichkeit geben, ihre Marktposition speziell im Westen der Landeshauptstadt weiter zu stärken und zahlungskräftige Zielgruppen zu akquirieren.

Der Wohnungsbestand in Gorbitz als Großwohnsiedlung des industriellen Plattenbaus birgt trotz aller Risiken auch weitreichende Chancen für die Genossenschaft. Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Dresden, die im Wesentlichen nur noch in den Großwohnsiedlungen bedient werden kann, fördert die Akzeptanz und Marktfähigkeit dieser Bestände. Das Vorhalten standardisierter, sanierter Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten generiert den Zuzug neuer Mitglieder aus einfachen bis mittleren Einkommensschichten. Umfangreiche Investitionen in die zum Teil nur gering sanierten Bestände ermöglichen der Genossenschaft noch mehrere Jahre durch Modernisierung und Umbauten die Quartiere den aktuellen soziodemografischen Entwicklungen und der damit verbundenen Marktsituation anzupassen. Schwerpunkt bei der Gestaltung eines zukunftsfähigen, zielgruppen- und nachfragegerechten Portfolios wird die weitere Diversifizierung des Monobestandes sein. Die Umgestaltung einzelner Quartiere in barrierearme Gebäude mit seniorengerechten Wohnraum in Gorbitz birgt die Chance, die genossenschaftstreu Mitglieder im Gebiet zu halten, die altersbedingte Fluktuation zu verringern und durch Zuzug eines solventen Mieterklientels das soziale Gefüge im Stadtteil sukzessive zu verbessern.

Das Investitionsprogramm im Plattenbau sowie Altbau wird jährlich inhaltlich überarbeitet und die vorgesehenen Kosten der realen Entwicklung angepasst. Gleichzeitig sind nur die sich aus der Modernisierung ergebenden Mietsteigerungen in der mittelfristigen Planung berücksichtigt, so dass die

Finanzierungsgrundlage für die vorgesehenen Investitionen solide gegeben ist. Der in den letzten Jahren deutlich gesunkene Verschuldungsgrad der Genossenschaft und das niedrige Zinsniveau lassen die teilweise Finanzierung aller Modernisierungsmaßnahmen mit Fremdkapital zu, ohne dass es dabei zu einer ungünstigen Entwicklung des Kapitaldienstes kommt.



Familienwohnen „Alte Ziegelei Briesnitz“

Das kontinuierliche Monitoring der Modernisierungs- und Vermietungsergebnisse bildet die Basis für die regelmäßige Anpassung der Bestandsentwicklungsziele. Mit der jährlichen Überprüfung und Fortschreibung des Investitionsprogrammes kann auf sich abzeichnende Risiken reagiert werden. Mit der Anpassung aufgerufener Kosten an die reale Entwicklung wird die Solidität und Belastbarkeit der mittel- und langfristigen Planung sichergestellt. Nicht erwartete, weitreichende Chancen für die Branche können sich ergeben, sollte der geplante Kurs der neuen Bundesregierung in Richtung bezahlbares Wohnen nicht nur politischer Wille bleiben, sondern diesem auch entsprechende Entscheidungen folgen.



Kleinkinderspielplatz, Innenhof Leutewitzer Ring



Seniorenfitnessbereich, Innenhof Leutewitzer Ring

## V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu Jahresbeginn 2018 wurde am Kapitalmarkt mit einem geringen Ansteigen der Zinssätze eine Zinswende eingeleitet. 2017 bestand und es besteht aktuell weiterhin ein attraktives Zinsniveau. Durch das Intervenieren der Europäischen Zentralbank wird mittelfristig nur ein moderates Ansteigen der langfristigen Finanzierungskondition erwartet.

Eine hohe Planungssicherheit besteht durch die langen Zinsbindungsfristen der Darlehensverträge, ein Zinsänderungsrisiko wird minimiert.

Mit vertretbarem Risiko bestehen aktuell keine Möglichkeiten zur Geldanlage von liquiden Mitteln und damit zur Erzielung von Zinserträgen. Für die vorgehaltenen liquiden Mittel sind bei Überschreitung von Kontolimits Verwarentgelte der Geschäftsbanken angezeigt.

Die Genossenschaft hat eine Zinssicherungsvereinbarung mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2034 getroffen. Das Zinssicherungsgeschäft sichert ein Kreditvolumen von 6.458,7 T€ (Vorjahr 6.723,8 T€).



Dr. Jürgen Hesse  
Vorstand



Michael Reichel  
Vorstand



Antje Neelmeijer  
Vorstand

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

## Bilanz

| AKTIVSEITE                                                                  | 31.12.2017            | 31.12.2016            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                             | Euro                  | Euro                  |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                       |                       |                       |
| <i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>              |                       |                       |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                       |                       |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                                  | 261.032.167,06        | 258.004.332,45        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                               | 10.456.693,29         | 10.614.807,21         |
| Grundstücke ohne Bauten                                                     | 1.393.808,79          | 2.411.751,87          |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 197.336,10            | 197.336,10            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                          | 190.152,13            | 134.794,59            |
| Anlagen im Bau                                                              | 8.908.842,57          | 3.392.491,18          |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | <u>267.496,05</u>     | <u>282.446.495,99</u> |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                       |                       |
| Beteiligungen                                                               | 26.500,00             | 26.500,00             |
| Andere Finanzanlagen                                                        | <u>200,00</u>         | <u>26.700,00</u>      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                             | <b>282.535.861,22</b> | <b>276.973.052,03</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                       |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>                                                       |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                                        | 11.311.603,69         | 11.373.801,87         |
| Andere Vorräte                                                              | 5.753,71              | 5.883,31              |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | <u>3.670,90</u>       | <u>11.321.028,30</u>  |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                                  | 141.210,00            | 167.631,17            |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                    | 267.287,29            | 178.358,52            |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 331,69                | 307,91                |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                               | <u>864.380,86</u>     | <u>1.273.209,84</u>   |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                  |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                | 13.177.906,44         | 15.182.925,22         |
| Bausparguthaben                                                             | <u>113.941,83</u>     | <u>13.291.848,27</u>  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                           |                       |                       |
| Geldbeschaffungskosten                                                      | 893,67                | 2.889,31              |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                           | <u>12.287,40</u>      | <u>13.181,07</u>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                          | <b>308.435.128,70</b> | <b>304.863.324,35</b> |

| PASSIVSEITE                                      | 31.12.2017            | 31.12.2016            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | Euro                  | Euro                  |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                         |                       |                       |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres             |                       |                       |
| ausgeschiedenen Mitglieder                       | 390.408,56            | 425.507,26            |
| - der verbleibenden Mitglieder                   | 10.174.039,26         | 10.017.689,14         |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen              | 39.520,00             | 33.120,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Anteile    | (4.012,18)            | (4.592,27)            |
| <b>Kapitalrücklage</b>                           | 2.858.690,28          | 2.826.144,28          |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                         |                       |                       |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG          | 109.352.951,86        | 109.352.951,86        |
| Gesetzliche Rücklage                             | 32.248.747,84         | 27.486.933,75         |
| - davon aus Jahresüberschuss des                 |                       |                       |
| Geschäftsjahres eingestellt                      | (4.761.814,09)        | (2.561.675,07)        |
| Bauerneuerungsrücklage                           | 34.205.426,85         | 34.205.426,85         |
| Andere Ergebnisrücklagen                         | 2.716.318,44          | 2.716.318,44          |
| <b>Bilanzergebnis</b>                            |                       |                       |
| Jahresüberschuss                                 | 4.761.814,09          | 2.561.675,07          |
| Einstellung in gesetzliche Rücklage              | -4.761.814,09         | 0,00                  |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                    | 191.986.103,09        | 187.064.091,58        |
| <b>Rückstellungen</b>                            |                       |                       |
| Steuerrückstellungen                             | 55.300,00             | 0,00                  |
| Sonstige Rückstellungen                          | 963.892,86            | 1.019.192,86          |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                         |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 99.678.516,23         | 101.689.961,74        |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 12.432.078,47         | 12.438.182,03         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 113.814,85            | 115.349,99            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.102.179,27          | 2.380.825,28          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,         |                       |                       |
| mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht     | 26.531,05             | 22.740,90             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 74.371,22             | 92.312,39             |
| - davon aus Steuern                              | (125,06)              | (13.338,81)           |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit        | (1.371,80)            | (1.980,00)            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                | 2.341,66              | 16.391,66             |
| <b>Bilanzsumme</b>                               | <b>308.435.128,70</b> | <b>304.863.324,35</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

|                                            | Geschäftsjahr      |                     | Vorjahr             |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                            | Euro               | Euro                | Euro                |
| Umsatzerlöse                               |                    |                     |                     |
| - aus der Hausbewirtschaftung              | 42.154.591,39      |                     | 41.278.870,24       |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen   | <u>44.318,67</u>   | 42.198.910,06       | 46.070,62           |
| Erhöhung oder Verminderung                 |                    |                     |                     |
| des Bestandes an unfertigen Leistungen     |                    | -62.198,18          | -131.778,16         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen          |                    | 225.742,75          | 153.742,69          |
| Sonstige betriebliche Erträge              |                    | 948.029,53          | 1.176.498,31        |
| Aufwendungen für bezogene                  |                    |                     |                     |
| Lieferungen und Leistungen                 |                    |                     |                     |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung     |                    | -22.414.761,56      | -23.959.548,98      |
| Personalaufwand                            |                    |                     |                     |
| - Löhne und Gehälter                       | -2.580.550,77      |                     | -2.513.019,28       |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen         |                    |                     |                     |
| für Altersversorgung und für Unterstützung | -497.889,33        |                     | -468.755,66         |
| • davon für Altersversorgung               | <u>(18.433,50)</u> | -3.078.440,10       | (20.405,93)         |
| Abschreibungen auf immaterielle            |                    |                     |                     |
| Vermögensgegenstände des                   |                    |                     |                     |
| Anlagevermögens und Sachanlagen            |                    | -8.169.994,22       | -8.040.606,86       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen         |                    | -1.126.147,21       | -1.013.898,13       |
| Sonstige Zinserträge                       |                    | 88.327,32           | 308.606,53          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen           |                    | -2.615.617,72       | -3.183.459,79       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       |                    | <u>-243.395,22</u>  | <u>-102.181,13</u>  |
| Ergebnis nach Steuern                      |                    | 5.750.455,45        | 3.550.540,40        |
| Sonstige Steuern                           |                    | <u>-988.641,36</u>  | <u>-988.865,33</u>  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                    |                    | <b>4.761.814,09</b> | <b>2.561.675,07</b> |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss       |                    |                     |                     |
| in Ergebnisrücklagen                       |                    | -4.761.814,09       | -2.561.675,07       |
| <b>Bilanzergebnis</b>                      |                    | <b><u>0,00</u></b>  | <b><u>0,00</u></b>  |

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorgaben des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den Bestimmungen der Satzung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Bezeichnungen jeweils an den tatsächlichen Posteninhalt angepasst.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (drei und fünf Jahre) abgeschrieben.

In die Herstellungskosten der Sachanlagen werden neben den direkt zurechenbaren Fremdkosten auch Eigenleistungen für

- Personal- und Sachaufwendungen für die Bauplanung und -betreuung in Höhe von 198,6 T€,
- Fremdkapitalzinsen für den Fremdmiteinsatz während der Bauphase in Höhe von 27,1 T€ einbezogen.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 616,5 T€ wurden unmittelbar von den Herstellungskosten gekürzt.

Die Abschreibungen der Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen vorgenommen:

% der AK/HK p.a.

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Wohngebäude                          |                   |
| – Fertigstellung vor dem 01.01.1925  | 2,5               |
| – Fertigstellung nach dem 31.12.1924 | 2,0               |
| Geschäftsbauten                      | 2,0; 4,0 und 20,0 |
| Garagen                              | 4,0 und 10,0      |
| Außenanlagen/Stellflächen            | 7,0 und 8,0       |
| Naturspielraum                       | 10,0              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 5,0 bis 33,0      |

Infolge der nachhaltigen Verbesserung der Ertragswertsituation bzw. der Verlängerung der Nutzungsdauer wurden Zuschreibungen bei einem Wohngebäude in Höhe von 36,9 T€ und bei einem Geschäftsgebäude in Höhe von 10,9 T€ vorgenommen. Der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurde im Ergebnis der Betriebsprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2013-2015 in Höhe von 65,3 T€ korrigiert. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 87,7 T€ für ein zum Abriss vorgesehenes Objekt vorgenommen.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Betrag bis 150,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 €, die aber 1.000,00 € nicht übersteigen (Sammelposten), werden vereinfachend ab dem Zugangsjahr planmäßig mit 20% abgeschrieben. Im fünften Jahr wird der vollständige Abgang unterstellt.

Von dem Beibehaltungswahlrecht gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB für niedrigere Wertansätze von Bauten aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Fördergebietsabschreibungen wurde Gebrauch gemacht.

#### Finanzanlagen

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 25,7 Prozent am Stammkapital in Höhe von 103,0 T€ an der GIM Grundstücks- und Immobilienmanagement GmbH Dresden. Die Gesellschaft wurde am 27.04.2001 gegründet. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2017 561,9 T€. Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 34,7 T€.

#### Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 11.311,6 T€ (Vorjahr 11.373,8T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Bei der Bewertung

der unfertigen Leistungen werden angemessene Abschläge für nicht abrechenbare Betriebskosten aufgrund von Leerstand und Pauschalverträgen berücksichtigt.

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 9,9 T€ (Vorjahr 20,7 T€) und in den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 239,2 T€ (Vorjahr 159,5 T€) enthalten.

#### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Geldbeschaffungskosten werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

#### **Latente Steuern**

Es bestehen aktive Steuerlatenzen von ca. 962 T€ aus dem Saldo von aktiven latenten Steuern aus der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge (ca. 1.218 T€) und passiven latenten Steuern (ca. 257 T€) aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen in der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ und in der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“. Der Bewertung liegt ein Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,825 % zugrunde. Gewerbesteuer wurde gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht berücksichtigt. Aufgrund des Wahlrechtes gem. § 274 Abs. 1 HGB erfolgt kein Ansatz von aktiven latenten Steuern.

#### **Rücklagen**

Der Kapitalrücklage wurden Eintrittsgelder in Höhe von 32,5 T€ zugeführt. Sie erhöhte sich auf 2.858,7 T€. In die gesetzliche Rücklage wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 4.761,8 T€ eingestellt. Zum Bilanzstichtag beträgt die gesetzliche Rücklage 32.248,7 T€. Alle übrigen Rücklagen blieben unverändert.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausreichende Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem

Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Bei der Jubiläumsrückstellung wurde die Wahrscheinlichkeit des Ausscheidens von Beschäftigten durch einen Abschlag von 10 Prozent berücksichtigt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für ausstehende Rechnungen für Betriebskosten von 710,3 T€ und für Archivierungskosten von 67,6 T€ enthalten.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

#### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u. a.:

- Versicherungsentschädigungen  
i. H. v. 287,7 T€ (Vj.: 313,1 T€),
- Erträge aus Anlagenverkäufen  
i. H. v. 258,1 T€ (Vj.: 34,9 T€),
- Erträge aus Zuschreibungen  
i. H. v. 113,0 T€ (Vj.: 136,1 T€),
- Entschädigung nach § 9 GBBerG  
i. H. v. 94,0 T€ (Vj.: 460,9 T€)
- Kostenerstattungen aus Weiterberechnung  
i. H. v. 88,3 T€ (Vj.: 98,2 T€),
- Erträge aus früheren Jahren  
i. H. v. 11,3 T€ (Vj.: 47,7 T€),
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen  
i. H. v. 35,4 T€ (Vj.: 39,8 T€),
- Erträge aus anderen öffentlichen Zuschüssen  
i. H. v. 18,8 T€ (Vj.: 28,0 T€)  
für Maßnahmen der Freiflächengestaltung.

## Sonstige Angaben

Das Treuhandvermögen zum 31.12.2017 aus Mietkautionen beträgt 181,8 T€.

Bei einem Darlehensbestand mit einem Volumen von 6.458,7 T€ (31.12.2017) wurde die Zinssicherung auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die Laufzeit dieser Swapvereinbarung geht bis 2034. Das Grundgeschäft und die derivativen Finanzinstrumente wurden als Bewertungseinheit behandelt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| kaufmännische Mitarbeiter                       | 34        |
| technische Mitarbeiter                          | 8         |
| Projektleiter und sonstiges Personal            | 4         |
| Mitarbeiter Unternehmenskommunikation/Marketing | 2         |
|                                                 | <u>48</u> |

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Dresden gerecht zu werden, hat die EWG Dresden mit einem Generalunternehmer am 13. Februar 2017 einen Vertrag zum Bau von 184 Mietwohnungen geschlossen. Zur Minimierung etwaiger Marktrisiken ist das Vorhaben in drei Bauabschnitte unterteilt und wird abschnittsweise beauftragt. Zunächst sind die Bauabschnitte 1 und 2 mit einem Pauschalpreis von 16,3 Mio. € brutto beauftragt, von denen zum Bilanzstichtag 10,9 Mio. € noch nicht erbracht waren.

### Nachtragsbericht

Der 3. Bauabschnitt für den Neubau von Mietwohnungen hat ein Vertragsvolumen von rund 10,7 Mio. € brutto. Die Beauftragung erfolgte im März 2018. Die Gesamtfertigstellung ist für das Jahr 2020 avisiert.

Die Planungen sehen für alle Bauabschnitte einen Fremdmiteinsatz von ca. 70 % der Gesamtkosten (ca. 31 Mio. €) vor.

Ansonsten sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.761,8 T€ ab. Gemäß §§ 28 und 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 4.761,8 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

#### Mitgliederbewegung:

|             |        |
|-------------|--------|
| Anfang 2017 | 10.624 |
| Zugang 2017 | 719    |
| Abgang 2017 | -604   |
| Ende 2017   | 10.739 |

**Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 156,3 T€ erhöht.**

### Prüfungsverband:

Verband Sächs. Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37, 01097 Dresden

### Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Hesse  
Michael Reichel  
Antje Neelmeijer

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Claus Ludwig Meyer-Wyk, Vorsitzender  
Dieter Kummer  
Winfried Ripp  
Manfred Wiemer  
Thomas Winkler

Dresden, den 16.03.2018



Dr. Jürgen Hesse  
Vorstand



Michael Reichel  
Vorstand



Antje Neelmeijer  
Vorstand

# Anlage 1

## Anlagenspiegel 2017

| Anlagen                                  | Anschaffungs- / Herstellungskosten |                      |                   |               |                       |
|------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
|                                          | Stand                              | Zugänge              | Abgänge           | Umbuchungen   | Stand                 |
|                                          | 01.01.2017                         |                      |                   |               | 31.12.2017            |
|                                          | Euro                               | Euro                 | Euro              | Euro          | Euro                  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                                    |                      |                   |               |                       |
| entgeltlich erworbene                    |                                    |                      |                   |               |                       |
| Konzessionen                             | 572.091,04                         | 21.584,91            | 3.395,07          | 0,00          | 590.280,88            |
| <b>Sachanlagen</b>                       |                                    |                      |                   |               |                       |
| Grundstücke mit                          |                                    |                      |                   |               |                       |
| Wohnbauten                               | 427.854.099,54                     | 6.589.822,65         | 305.284,65        | 4.321.679,45  | 438.460.316,99        |
| Grundstücke mit Geschäfts-               |                                    |                      |                   |               |                       |
| und anderen Bauten                       | 15.082.199,38                      | 7.470,75             | 0,00              | 111.911,50    | 15.201.581,63         |
| Grundstücke ohne Bauten                  | 2.888.630,03                       | 0,00                 | 26.623,09         | -991.319,99   | 1.870.686,95          |
| Grundstücke mit Erbbau-                  |                                    |                      |                   |               |                       |
| rechten Dritter                          | 197.336,10                         | 0,00                 | 0,00              | 0,00          | 197.336,10            |
| Betriebs- und                            |                                    |                      |                   |               |                       |
| Geschäftsausstattung                     | 912.608,25                         | 92.072,17            | 41.265,06         | 0,00          | 963.415,36            |
| Anlagen im Bau                           | 3.392.491,18                       | 6.853.207,04         | 0,00              | -1.336.855,65 | 8.908.842,57          |
| Bauvorbereitungskosten                   | 2.125.779,60                       | 247.131,76           | 0,00              | -2.105.415,31 | 267.496,05            |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>                | <b>452.453.144,08</b>              | <b>13.789.704,37</b> | <b>373.172,80</b> | <b>0,00</b>   | <b>465.869.675,65</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                     |                                    |                      |                   |               |                       |
| Beteiligungen                            | 26.500,00                          | 0,00                 | 0,00              | 0,00          | 26.500,00             |
| Andere Finanzanlagen                     | 200,00                             | 0,00                 | 0,00              | 0,00          | 200,00                |
| <b>Finanzanlagen gesamt</b>              | <b>26.700,00</b>                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   | <b>26.700,00</b>      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>          | <b>453.051.935,12</b>              | <b>13.811.289,28</b> | <b>376.567,87</b> | <b>0,00</b>   | <b>466.486.656,53</b> |

Die Position technische Anlagen und Maschinen wurde per 01.01. der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet.

| Zuschreibungen |                | Abschreibungen        |             |                      | Buchwerte      |                |
|----------------|----------------|-----------------------|-------------|----------------------|----------------|----------------|
|                | kumuliert      | im Ge-<br>schäftsjahr | auf Abgänge | auf Um-<br>buchungen | kumuliert      | am 31.12.2016  |
|                | 01.01.2017     |                       |             |                      | 31.12.2017     |                |
| Euro           | Euro           | Euro                  | Euro        | Euro                 | Euro           | Euro           |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 0,00           | 507.032,01     | 23.978,71             | 3.395,07    | 0,00                 | 527.615,65     | 62.665,23      |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 102.161,22     | 169.849.767,09 | 7.820.922,51          | 140.378,45  | 0,00                 | 177.530.311,15 | 261.032.167,06 |
| 10.882,20      | 4.467.392,17   | 288.378,37            | 0,00        | 0,00                 | 4.755.770,54   | 10.456.693,29  |
| 0,00           | 476.878,16     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 476.878,16     | 1.393.808,79   |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 197.336,10     |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 0,00           | 777.813,66     | 36.714,63             | 41.265,06   | 0,00                 | 773.263,23     | 190.152,13     |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 8.908.842,57   |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 267.496,05     |
| 113.043,42     | 175.571.851,08 | 8.146.015,51          | 181.643,51  | 0,00                 | 183.536.223,08 | 282.446.495,99 |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 26.500,00      |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 200,00         |
| 0,00           | 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 26.700,00      |
|                |                |                       |             |                      |                |                |
| 113.043,42     | 176.078.883,09 | 8.169.994,22          | 185.038,58  | 0,00                 | 184.063.838,73 | 282.535.861,22 |

## Anlage 2

### Verbindlichkeitspiegel 2017 (Vorjahreszahlen in Klammern)

| Verbindlichkeiten              | insgesamt               |                        | davon                  |                        |                         |                  |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
|                                |                         |                        | Restlaufzeit           |                        | gesichert               |                  |
|                                |                         | unter                  | 1 bis 5                | über                   |                         | Art der          |
|                                |                         | 1 Jahr                 | Jahre                  | 5 Jahre                |                         | Sicherung        |
|                                | Euro                    | Euro                   | Euro                   | Euro                   | Euro                    |                  |
| Verbindlichkeiten              |                         |                        |                        |                        |                         |                  |
| gegenüber                      | 99.678.516,23           | 10.424.515,99          | 36.711.074,92          | 52.542.925,32          | 99.678.516,23           | Grundpfandrechte |
| Kreditinstituten               | (101.689.961,74)        | (9.353.692,47)         | (34.963.625,98)        | (57.372.643,29)        | (101.689.961,74)        | Grundpfandrechte |
| Erhaltene Anzahlungen          | 12.432.078,47           | 12.432.078,47          | 0,0                    | 0,00                   | 0,00                    |                  |
|                                | (12.438.182,03)         | (12.438.182,03)        | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                  |                  |
| Verbindlichkeiten              |                         |                        |                        |                        |                         |                  |
| aus Vermietung                 | 113.814,85              | 113.814,85             | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    |                  |
|                                | (115.349,99)            | (115.349,99)           | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                  |                  |
| Verbindlichkeiten aus          |                         |                        |                        |                        |                         |                  |
| Lieferungen und Leistungen     | 3.102.179,27            | 3.102.179,27           | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    |                  |
|                                | (2.380.825,28)          | (2.380.825,28)         | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                  |                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber    | 26.531,05               | 26.531,05              | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    |                  |
| Unternehmen, mit denen ein     | (22.740,90)             | (22.740,90)            | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                  |                  |
| Beteiligungsverhältnis besteht |                         |                        |                        |                        |                         |                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten     | 74.371,22               | 74.371,22              | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                    |                  |
|                                | (92.312,39)             | (92.312,39)            | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                  |                  |
| <b>Gesamtbetrag</b>            | <b>115.427.491,09</b>   | <b>26.173.490,85</b>   | <b>36.711.074,92</b>   | <b>52.542.925,32</b>   | <b>99.678.516,23</b>    |                  |
|                                | <b>(116.739.372,33)</b> | <b>(24.403.103,06)</b> | <b>(34.963.625,98)</b> | <b>(57.372.643,29)</b> | <b>(101.689.961,74)</b> |                  |

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2017 hielt die für die Genossenschaft positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt an, auch die Finanzierungskonditionen blieben günstig, so dass die Genossenschaft Verbindlichkeiten reduzieren, gleichzeitig aber auch weiter in die Wohnungsbestände investieren konnte. Ziel ist es einerseits, für die Mitglieder attraktiven Wohnraum und ein gutes Wohnumfeld zu schaffen, andererseits aber auch, die Wohnungsbestände so zu modernisieren, dass sie zukünftigen Anforderungen und der sich wandelnden Nachfrage entsprechen. Im Mittelpunkt standen dabei die Objekte am Leutewitzer Ring und der nächste Bauabschnitt der „Kräuterterrassen“, aber auch das Projekt „Alte Ziegelei Briesnitz“, wo die Wohnungen im vierten Quartal übergeben werden konnten. Darüber hinaus wurde die Teilnahme am Forschungsprojekt „Hitzeresiliente Stadt“ beschlossen; die hieraus resultierenden Forschungsergebnisse können zukünftig auch den Nutzern zugutekommen.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten die langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung einschließlich des Bauplans, die aktuelle Geschäftsentwicklung und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend über alle wichtigen Vorgänge und Maßnahmen und beantwortete alle Anfragen des Aufsichtsrats. Aufsichtsrat und Vorstand tagten regelmäßig gemeinsam, einzelne Fragen erörterte der Aufsichtsrat allein. Daneben fanden mehrere Sitzungen der Ausschüsse für Finanzen und für Marketing/Wohnungswirtschaft statt, der Baubeauftragte des Aufsichtsrats wurde in alle wesentlichen Entscheidungen zum Bauplan und dessen Umsetzung sowie zu einzelnen Baumaßnahmen einbezogen.

Der Aufsichtsrat fasste die nach Satzung erforderlichen Beschlüsse, soweit zweckmäßig, wurden die Beschlüsse durch die Ausschüsse vorbereitet.

Im Ergebnis seiner Tätigkeit gelangt der Aufsichtsrat zu der Feststellung, dass der Vorstand seinen Aufgaben jederzeit ordnungsgemäß nachgekommen ist und seine Verpflichtungen aus Vertrag, Satzung und Gesetz erfüllt hat.

Am 21. Juni 2017 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Jahresabschluss 2016 mit dem Bericht des Prüfungsverbandes lag vor. Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2016 einschließlich Lagebericht sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zu. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2017, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht, wurde vom Aufsichtsrat geprüft und mit dem Vorstand und dem Prüfungsverband umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 mit einer Bilanzsumme von EUR 308.435.128,70 festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 4.761.814,09 zuzustimmen und den Mitgliedern des Vorstandes für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern und allen Mitgliedern der Genossenschaft, die zur erfolgreichen Entwicklung beigetragen haben. Besonders dankt der Aufsichtsrat Herrn Dr. Jürgen Hesse, der letztmalig als Vorstand den Jahresabschluss verantwortete und nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit für die Genossenschaft in den Ruhestand gehen wird.



Claus Ludwig Meyer-Wyk  
Aufsichtsratsvorsitzender



**Turmhaus Briesnitz**  
denkmalgerechte Sanierung

|              |               |           |               |                         |
|--------------|---------------|-----------|---------------|-------------------------|
| Wahlbezirk 1 | Kühne         | Sylvia    | 01159 Dresden | Asternweg 14            |
|              | Handrick      | Bernd     | 01159 Dresden | Dahlienweg 20           |
|              | Gerngroß      | Helga     | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 15       |
|              | Hauptmann     | Dietmar   | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 57  |
|              | Arndt         | Martina   | 01159 Dresden | Sonnenblumenweg 2       |
|              | Uhl           | Hans      | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 89  |
|              | Wiemeyer      | Norbert   | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 11       |
|              | Schwurack     | Joachim   | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 37  |
|              | Kießlich      | Ines      | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 53  |
|              | Weckert (EV)  | Marion    | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 15       |
|              | Herrmann (EV) | Roswitha  | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 119 |
|              | Meitzner (EV) | Hans      | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 27  |
| Wahlbezirk 2 | Lange         | Rosmarie  | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 40 |
|              | Uepach        | Carola    | 01169 Dresden | Hetzdorfer Straße 6     |
|              | Müller        | Andreas   | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 49     |
|              | Schwenke      | Roland    | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 31     |
|              | Bölke         | Wolfgang  | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 55     |
|              | Krause        | Harry     | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 37     |
|              | Miehle        | Jürgen    | 01169 Dresden | Hetzdorfer Straße 10    |
|              | Eder          | Roland    | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 42 |
|              | Herrmann      | Wolfgang  | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 40 |
|              | Fritsche      | Bernd     | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 53     |
|              | Lindner (EV)  | Wolfgang  | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 51     |
|              | Wünsche (EV)  | Henry     | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 64     |
|              | Schramm (EV)  | Rainer    | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 29 |
| Wahlbezirk 3 | Golda         | Andreas   | 01169 Dresden | Ginsterstraße 40        |
|              | Schubert      | Angelika  | 01169 Dresden | Harry-Dember-Straße 9   |
|              | Hartmann      | Waltraud  | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 29     |
|              | Hauswald      | Peter     | 01169 Dresden | Birkenstraße 1          |
|              | Böser         | Yvonne    | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 19     |
|              | Grimm         | Alexander | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 26      |
|              | Hörnig        | Gerd      | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 32     |
|              | Fritzsche     | Harry     | 01169 Dresden | Maulbeerenstraße 7      |
|              | Bernhardt     | Hannelore | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 74      |
|              | Bonitz        | Elzbieta  | 01169 Dresden | Kresseweg 11            |
|              | Filla         | René      | 01169 Dresden | Birkenstraße 1          |
|              | Helbig        | Karin     | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 68      |
|              | Wagner        | Ulrich    | 01169 Dresden | Birkenstraße 4          |
|              | Koch          | Wolfgang  | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 17     |
|              | Hoyer         | Falk      | 01169 Dresden | Ginsterstraße 38        |
|              | Liewald       | Wolfgang  | 01169 Dresden | Birkenstraße 33         |
|              | Trentzsch     | Stephan   | 01169 Dresden | Ginsterstraße 42        |
|              | Denke         | Christian | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 30      |
|              | Beulig        | Lothar    | 01169 Dresden | Ginsterstraße 42        |
|              | Schöne        | Werner    | 01169 Dresden | Maulbeerenstraße 1      |
|              | Sonntag (EV)  | Wolfgang  | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 32      |
|              | Roeff (EV)    | Wolfgang  | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 33     |
|              | Kunick (EV)   | Steffen   | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 17     |

|              |                    |              |               |                          |
|--------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------------|
|              | Horn (EV)          | Regine       | 01169 Dresden | Harry-Dember-Straße 5    |
|              | Frenzel (EV)       | Erzsébet     | 01169 Dresden | Ginsterstraße 2          |
|              | Semeniuk (EV)      | Waldemar     | 01169 Dresden | Ginsterstraße 44         |
| Wahlbezirk 4 | Sandig             | Heike        | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 54     |
|              | Branski            | Lothar       | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 42     |
|              | Leuteritz          | Gunter       | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 54     |
|              | Mühle              | Werner       | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 21      |
|              | Grimm              | Irene        | 01169 Dresden | Wilsdruffer Ring 4       |
|              | Grimm              | Hubert       | 01169 Dresden | Kamillenweg 6            |
|              | Lange              | Margit       | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 54     |
|              | Albinus            | Jens         | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 76     |
|              | Janke              | Pia          | 01169 Dresden | Wilsdruffer Ring 2       |
|              | Scholz             | Gerd-Peter   | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 17      |
|              | Baum               | Tobias       | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 3       |
|              | Hobl               | Mario        | 01169 Dresden | Kamillenweg 20           |
|              | Baldauf            | Gerd-Peter   | 01169 Dresden | Forsythienstraße 20      |
|              | Remisch (EV)       | Klaus-Jürgen | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 21      |
|              | Schneider (EV)     | Arndt        | 01169 Dresden | Forsythienstraße 3       |
|              | Müller (EV)        | Michael      | 01169 Dresden | Harthaer Straße 54       |
| Wahlbezirk 5 | Menschner          | Andreas      | 01159 Dresden | Saalhausener Straße 37 d |
|              | Fröhlich           | Knut         | 01159 Dresden | Frankenbergstraße 36     |
|              | Melzer             | Regina       | 01159 Dresden | Dölzschener Straße 11    |
|              | Dr. Lambrecht      | Jürgen       | 01159 Dresden | Malterstraße 63          |
|              | Prof. Dr. Klingner | Matthias     | 01187 Dresden | Südwesthang 13           |
|              | Fischer            | Uwe          | 01159 Dresden | Dölzschener Straße 14    |
|              | Borck              | Martin       | 01159 Dresden | Deubener Straße 38 b     |
|              | Koppen             | Frank        | 01159 Dresden | Mülheimer Straße 10      |
|              | Treske             | Ulrich       | 01159 Dresden | Clara-Zetkin-Straße 66   |
|              | Kerber             | Kathrin      | 01159 Dresden | Reisewitzer Straße 43    |
|              | Nestler            | Hansjörg     | 01159 Dresden | Deubener Straße 20       |
|              | Müller (EV)        | Thomas       | 01159 Dresden | Saalhausener Straße 33   |
|              | Zinnert (EV)       | Frank-Rainer | 01159 Dresden | Deubener Straße 38 b     |
|              | Kochert (EV)       | Ingrid       | 01187 Dresden | Südwesthang 7            |
| Wahlbezirk 6 | Dr. Albrecht       | Peter        | 01157 Dresden | Zöllmener Straße 11      |
|              | Weinhold           | Rita         | 01157 Dresden | Steinbacher Straße 18    |
|              | Mai                | Renate       | 01157 Dresden | Zschonerallée 13         |
|              | Ahlers             | Karsten      | 01157 Dresden | Borngraben 30            |
|              | Hiller             | Eberhardt    | 01157 Dresden | Zöllmener Straße 3       |
|              | Kletzschn          | Gerd         | 01157 Dresden | Steinbacher Straße 18 b  |
|              | Hahn               | Lutz         | 01157 Dresden | Zschonerallée 7          |
|              | Geipel             | Jana         | 01157 Dresden | Pennricher Straße 18     |
|              | Funke              | Thomas       | 01157 Dresden | Gottfried-Keller-Platz 4 |
|              | Hennersdorf        | Uta          | 01157 Dresden | Schulberg 31             |
|              | Winkler            | Günter       | 01157 Dresden | Borngraben 8             |
|              | Eichler            | Bernd        | 01157 Dresden | Zöllmener Straße 23      |
|              | Eichhorn           | Harald       | 01157 Dresden | Schulberg 15             |
|              | Börner             | Ingolf       | 01157 Dresden | Klaus-Groth-Straße 37    |
|              | Dr. Hinz (EV)      | Karlheinz    | 01157 Dresden | Gohliser Straße 39       |
|              | Sommer (EV)        | Peter        | 01157 Dresden | Wilhelm-Raabe-Straße 11  |
|              | Gröschel (EV)      | Michael      | 01157 Dresden | Gohliser Straße 41       |
|              | Kircher (EV)       | Kathrin      | 01159 Dresden | Conertplatz 17           |



## Impressum

Herausgeber:  
Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG  
Kesselsdorfer Straße 161  
01169 Dresden

Fon (03 51) 41 81 60  
Fax (03 51) 41 81 785  
Mail [info@ewg-dresden.de](mailto:info@ewg-dresden.de)  
Web [www.ewg-dresden.de](http://www.ewg-dresden.de)

Registergericht: Registergericht Dresden  
Gen.-Register 69

Redaktion: Antje Neelmeijer, Astrid Hoffmann  
Satz: Rotsporn Kreativbüro  
Fotos: Jens Kirchschräger, EWG Archiv

