

Geschäfts- bericht 2018

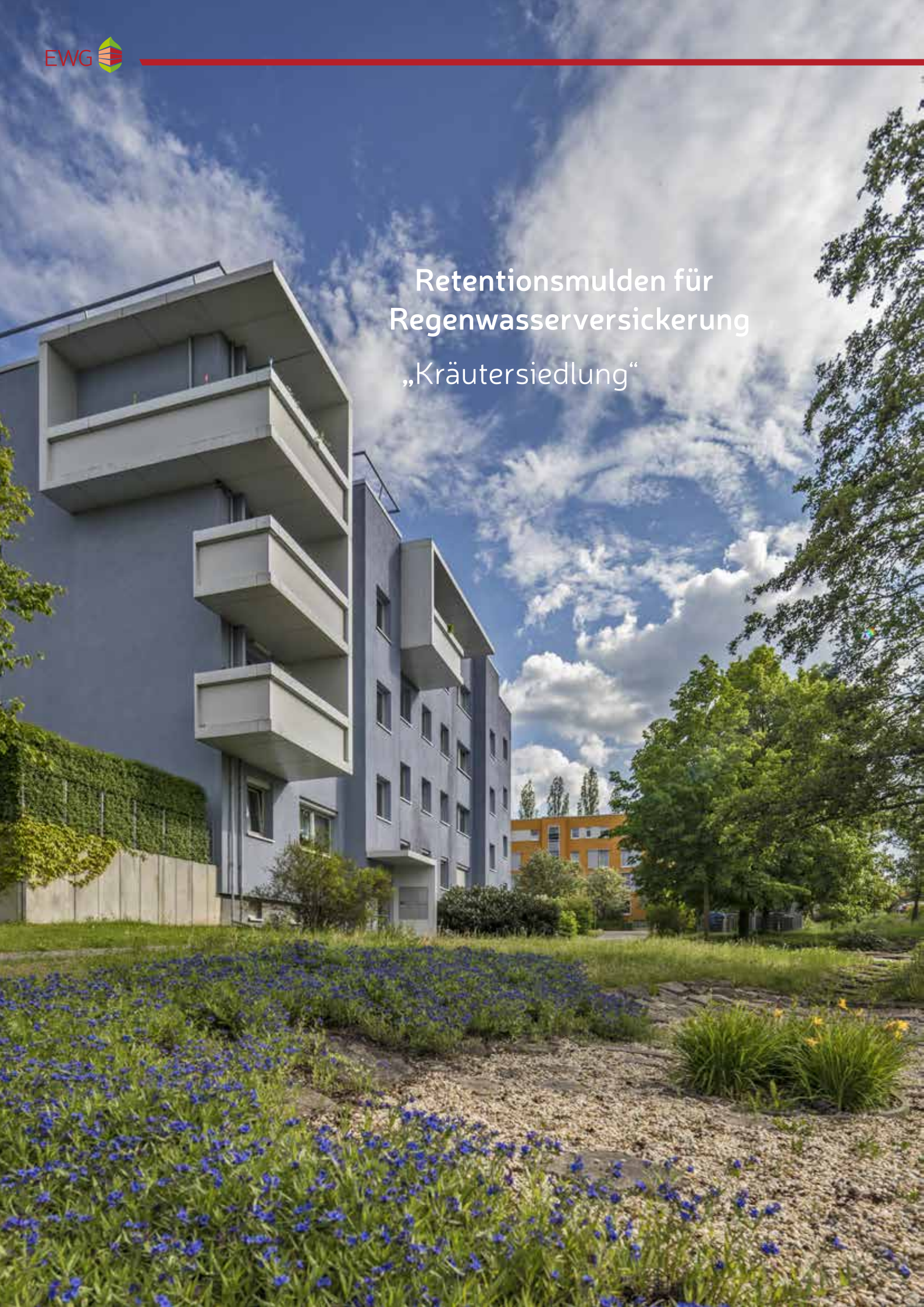
Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3	III. Prognosebericht	19
Organe der Genossenschaft	4	IV. Chancen- und Risikobericht	21
Vertreterversammlung	4	1. Risikobericht	21
Aufsichtsrat	4	2. Chancenbericht	22
Vorstand	4	V. Risikoberichterstattung	
Unternehmensdaten	5	über die Verwendung	
I. Grundlagen des Unternehmens	7	von Finanzinstrumenten	23
1. Geschäftsmodell	7	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	24
2. Ziele und Strategien	7	Bilanz	24
II. Wirtschaftsbericht	8	Gewinn- und Verlustrechnung	26
1. Gesamtwirtschaftliche und branchen-	8	Anhang	27
spezifische Rahmenbedingungen	8	Anlage 1 – Anlagenspiegel	30
2. Geschäftsverlauf 2018	9	Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel	32
3. Lage	11	Bericht des Aufsichtsrates	33
3.1. Ertragslage	11	Gewählte Vertreter	35
3.2. Finanzlage	12		
3.3. Vermögenslage	13		
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	15		
5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17		

Retentionsmulden für Regenwasserversickerung „Kräutersiedlung“



Vorwort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,

in einer sich immer schneller verändernden Gesellschaft ist es für uns als Genossenschaft umso wichtiger, die genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ins Zentrum unseres Handelns zu stellen. Selbstverantwortung heißt für uns auch, selber den Wandel zu gestalten, den wir in der Welt zu sehen wünschen.

Wir verstehen uns als vorausschauender Stadtteilentwickler und wegbereitender Mit- und Umgestalter von Lebensräumen. Mit zahlreichen Projekten und Kooperationen arbeiten wir daran, den Wandel in unseren Quartieren aktiv zu gestalten. Einen besonderen Schwerpunkt haben wir dabei auch auf die durch den Klimawandel bedingten Herausforderungen gelegt, um die Wohnqualität für unsere Mitglieder weiter zu sichern.

Als Projektpartner beim bundesweiten Forschungsprojekt „Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten“ planen wir gezielte Verbesserungen an unseren Wohngebäuden und im Wohnumfeld, die das Leben in der Großstadt auch bei Höchsttemperaturen angenehm werden lassen. Dafür haben wir zwei ausgewählte Bestandsgebäude in Gorbitz als Forschungsobjekte zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse sollen langfristig trotz klimatischer Veränderungen zu einer verbesserten Lebensqualität von Stadtbewohnern beitragen.

Unabhängig davon engagieren wir uns bereits seit Jahren für unsere Umwelt und die Lebensbedin-

gungen unserer Mitglieder durch eine naturnahe Umgestaltung von Rückbauflächen, Parkplätzen, Spielplätzen und verrohrten Bachläufen im Stadtteil.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir allen Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels erfolgreich begegnen. Dabei waren beständige Partnerschaften ein wesentlicher Baustein. Bei unseren Geschäftspartnern möchten wir uns ausdrücklich für die verlässliche, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr bedanken. Wir bauen darauf, dass diese Partnerschaften in den nächsten Jahren weiter fortgesetzt und ausgebaut werden.

Besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Deren Engagement, Fachkönnen und Einsatzbereitschaft bilden das Fundament für die positive Entwicklung unserer Genossenschaft. Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates gilt ein herzlicher Dank 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 2018 beitrug.

Im Geschäftsbericht erfahren Sie in detaillierten Daten und Fakten, wie das Jahr 2018 für unsere Genossenschaft verlaufen ist. Zudem vermitteln wir Ihnen bildlich einen Einblick in unser verantwortungsvolles Engagement für unsere Mitglieder und Quartiere.

Ihr Vorstand



Antje Neelmeijer



Michael Reichel

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung gehören 77 Vertreter an.

Die ordentliche Vertreterversammlung
des Berichtszeitraumes fand am 21.06.2018 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

Antje Neelmeijer
Michael Reichel
Dr. Jürgen Hesse (bis 30.06.2018)

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.

	2018	2017
Wohnungen gesamt	8.615	8.579
Plattenbau	5.744	5.749
Altbau	2.753	2.756
Neubau	118	74
Gewerbe	73	83
Garagen und Stellplätze	2.454	2.374
Sonstige	97	100
Mitglieder	10.759	10.739
Mitarbeiter	51+3 Azubis	49+3 Azubis
Bilanzsumme	314,7 Mio. €	308,4 Mio. €
Anlagevermögen	289,9 Mio. €	282,5 Mio. €
Eigenkapital	198,4 Mio. €	192,0 Mio. €
Geschäftsguthaben	10,8 Mio. €	10,6 Mio. €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	43,5 Mio. €	42,1 Mio. €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22,2 Mio. €	22,4 Mio. €



Richtfest
Stadthäuser, 2. Bauabschnitt
„Kräuterterrassen“

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) ist ein regional tätiges Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft. Seit dem 5. Juli 1954 wird sie unter der GnR-Nr. 69 beim Amtsgericht Dresden geführt.

Primäres Ziel des genossenschaftlichen Förderauftrages ist die gute, sichere und sozial vertretbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Die Mitglieder sind nicht nur Mieter, sondern Kapitalgeber und Bewohner zugleich. Durch diese Identität zwischen Eigentümer und Nutzer werden zweckfremde Kapitalinteressen ausgeschlossen. Die Genossenschaft setzt ihre Überschüsse für die Entwicklung ihrer Bestände, Dienstleistungen sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes ein.

Schwerpunkte der unternehmerischen Tätigkeit der EWG sind die Bestandsverwaltung von eigenen Wohngebäuden sowie die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Die Genossenschaft kann gemäß Satzung Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Die Unternehmensphilosophie von Genossenschaften wird begründet durch die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Als Miteigentümer können die Mitglieder Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft, die Gestaltung der Bestände und das Leben in den Quartieren nehmen.

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.

Die nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände und die bedarfsgerechte Versorgung der Mitglieder mit

Wohnraum bilden die Hauptziele der Genossenschaft.

Durch eine langfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung verwirklicht die Genossenschaft eine planmäßige, zukunftsorientierte Bewirtschaftung ihres Wohnraums, sichert die Werterhaltung ihrer Bestände sowie Qualität und Kostenminimierung im Sinne ihrer Mitglieder. Die erforderliche bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die demografischen, technischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgt durch Umbau und Modernisierung. Durch zusätzliche Neubauprojekte realisiert die EWG Wachstum und die Erweiterung ihres Portfolios, um Angebote für sich ändernde Wohnbedürfnisse bereitstellen zu können.

Die Genossenschaft wird auch in Zukunft ein leistungsstarker Anbieter von Wohnungen hauptsächlich im einfachen bis mittleren Preissegment sein. Eine umweltbewusste und für die Mitglieder erlebbare Wohnumfeldentwicklung ist fester Bestandteil der Investitionen in die Quartiere.

Als Hauptakteur in einem benachteiligten Stadtteil setzt sich die Genossenschaft für eine langfristig wirkende, zukunftsfähige Stadtteilentwicklung ein. Durch eine aufwertende Umgestaltung ihrer Wohnquartiere und ihr Engagement in gesellschaftlichen und sozialen Bereichen wirkt sie dem Entstehen von Segregation und sozialen Verwerfungen entgegen.

Der Pflege nachbarschaftlicher Beziehungen in den Quartieren der Genossenschaft und die soziale Betreuung ihrer Mitglieder sind wichtige und unverzichtbare Bestandteile der Genossenschaftsarbeit. Ziel ist es, den Mitgliedern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung zu sichern.

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland erneut gestiegen. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2018 um 1,1 % auf rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erhöhen.

Obwohl sich der Wohnungsbau wie in den Vorjahren überdurchschnittlich entwickelte, ist die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in Städten anhaltend hoch. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dabei gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen, dies hat im IV. Quartal 2018 bereits zum stärksten Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren geführt.

Dem geforderten kostengünstigeren Bauen stehen damit stark steigende Baupreise und stetig wachsende Anforderungen an Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energien, Barrierefreiheit sowie höhere Sicherheits- und Normungsstandards entgegen. Doch statt eines konzertierten Handelns aller Akteure für mehr bezahlbaren Wohnungsbau war das Jahr 2018 von – teils unkoordinierten – politischen Entscheidungen geprägt: der Einführung einer Sonder-AfA, der Gründung eines eigenen

Bauausschusses im Deutschen Bundestag und der Änderung des Grundgesetzes, um ein notwendiges dauerhaftes Engagement des Bundes beim sozialen Wohnungsbau zu sichern. Konkrete Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Bauen lassen weiter auf sich warten, dafür wurde mit dem Eingriff in das Mietrecht der Anreiz für Modernisierungen deutlich eingeschränkt.

Die Landeshauptstadt Dresden gehört weiterhin zu den wachsenden und sich positiv entwickelnden Städten. Zum 31.12.2018 zählte Dresden 560.641 Einwohner, 3.543 mehr als im Vorjahr. Dieser Trend soll sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, im Jahr 2035 wird mit 595.000 Einwohnern gerechnet. Deutlich zugenommen haben dabei die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre und die Gruppe der Kinder bis 17 Jahre. Rückgängig dagegen sind die Zahl der typischen Haushaltsgründer zwischen 18 und 24 Jahren und damit auch die Zahl der 1-Personen-Haushalte in dieser Altersgruppe.

Auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt besteht ein fast ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, der strukturelle Leerstand betrug Ende 2017 nur noch 1,7 %, wobei sich die Stadt teileräumlich und nach Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickelt. Der Bedarf an senioren-



Wohnungsneubau in den „Kräuterterrassen“



Seniorenwohnen in Gorbitz

gerechten Wohnraum, auch für die starke Gruppe der 2-Personen-Haushalte der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen, und der an 4- und 5-Raum-Wohnungen nimmt weiter zu. Dagegen ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach kleinen 1-Raum-Wohnungen durch Studenten und Haushaltsgründer zu verzeichnen.

Die im September 2017 gegründete kommunale „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ ist mit ihrem derzeitigen Geschäftsverlauf noch nicht marktrelevant. Auch die Anzahl der in den kommenden 5 Jahren entstehenden Wohnungen wird keinen Einfluss haben.

2. Geschäftsverlauf 2018

Das Geschäftsjahr 2018 ist, wie prognostiziert, für die Genossenschaft sehr positiv verlaufen. Der Jahresüberschuss fällt gegenüber dem Vorjahr und der Planung höher aus. Ein wesentlicher Grund ist die deutliche Steigerung der Umsatzerlöse. Ursächlich ist hier die Ist-Miete für Wohnungen mit einem Zuwachs von rd. 1,4 Mio. €. Mietausfälle stellten für die Genossenschaft kein (Liquiditäts-)Problem dar. Die Mietforderungsquote betrug 0,3 %. Sie ist damit wie in den letzten Jahren weiterhin rückläufig und auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Aufwendungen für Neubau und Modernisierung lagen mit rd. 15,7 Mio. € (inkl. Eigenleistungen) im geplanten Rahmen. Schwerpunkt hierbei bilden die Neubaumaßnahmen mit aktivierten Herstellungskosten von 13,1 Mio. €. Die 2018 abgeschlossenen Modernisierungsvorhaben Leutewitzer Ring 46–52 sowie Borngraben 20/22 umfassten 54 Wohnungen, von denen zum Stichtag, bis auf zwei, alle vermietet sind. Auch die 44 in die Vermietung gegangenen Neubauwohnungen sind zum Stichtag bis auf zwei Einheiten (davon eine Musterwohnung) alle vermietet. Alle Wohnungen konnten zu den kalkulierten Marktmieten neu vergeben werden. Der Genossenschaft gelingt es damit dauerhaft, die eingesetzten Mittel zu refinanzieren.

Vermietungsprobleme gab es bei den 1-Raum-Wohnungen im Plattenbau. Hier wirkten sich deutlich die gesunkene Zahl an Studenten und Azubis sowie das in den letzten Jahren entstandene Marktangebot für studentisches Wohnen aus.

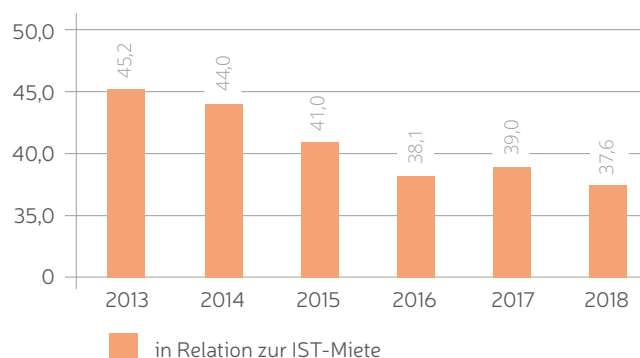
Die Genossenschaft hat in 2018 rund 1,3 Mio. € mehr an Instandhaltung und Instandsetzung als

im Vorjahreszeitraum aufgewendet. Dem steht ein Rückgang der bei Modernisierungsmaßnahmen enthaltenen Instandhaltungsanteile von 2,0 Mio. € gegenüber.

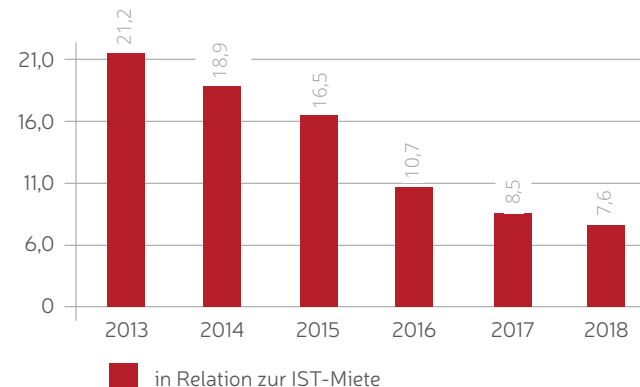
Mit den 2018 erwirtschafteten Mitteln wurden Investitionen getätigt. Dies führte zu einer planmäßigen Abnahme der liquiden Mittel um 1,0 Mio. € und zu einem nur marginalen Anstieg der Kreditverbindlichkeiten um 0,4 Mio. € auf 100,1 Mio. €. Diese Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten ergibt sich weiterhin aus der planmäßigen Tilgung von 10,6 Mio. €, Sondertilgungen von 2,6 Mio. € sowie der Darlehensaufnahme von 13,7 Mio. € für Investitionsmaßnahmen. Die durchschnittliche Verschuldung beträgt 187,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 186,00 €/m²).

Die Bedingungen am Kapitalmarkt sind unverändert günstig. Die Genossenschaft setzt die günstigen Zinskonditionen zu Gunsten einer erhöhten Tilgung ein. Die Zinskonditionen und die erhöhte Tilgung von Kreditverbindlichkeiten führten auch im Geschäftsjahr 2018 zu rückläufigen Zinsaufwendungen. Im Ergebnis aus gestiegenen Ist-Mieten und der günstigen Zinskonditionen konnte die Kapitaldienstquote auf 37,6 % (Vorjahr 39,0 %) gesenkt werden.

Entwicklung des Kapitaldienstes in %



Entwicklung der Zinsbelastung in %



Bestand an Wohnungen und anderen Objekten

Per 31.12.2018 ergab sich folgender Wohnungsbestand (einschließlich eigengenutzter Wohnungen) getrennt nach Größen:

Die Fläche der Wohnungen betrug per 31.12.2018 481.985,97 m² (Vorjahr: 477.852,03 m²).

	Insgesamt	Plattenbau	Altbau	Neubau
1-Raumwohnung	1.880	1.792	88	–
2-Raumwohnung	2.482	1.241	1.205	36
3-Raumwohnung	3.253	1.995	1.228	30
4-Raumwohnung	924	658	224	42
5-Raumwohnung	65	48	7	10
6-Raumwohnung und größer	11	10	1	–
Insgesamt	8.615	5.744	2.753	118

Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 36 Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 erhöht. Durch Neubau kamen 44 Wohnungen und 80 Stellplätze hinzu. Die Wohnfläche stieg, hauptsächlich auf Grund der Neubautätigkeit, um 4.133,94 m² auf insgesamt 481.986 m².

Ende 2018 sind 98 % des Wohnungsbestandes modernisiert, teilmodernisiert oder nach 2000 errichtet.

Die EWG liegt bei den Betriebs- und Heizkosten, trotz einer Steigerung von 2,4 % gegenüber dem Vorjahr, unter dem Wert des Dresdner Betriebskostenspiegels. Bei den Heizkosten waren die Aufwendungen sogar rückläufig. Aufgrund längerfristiger Preisbindungen hatten auch die zum Teil drastischen Preissteigerungen bei Energie keine negative Wirkung auf die sogenannte „zweite Miete“. Die (kalten) Betriebskosten werden tendenziell ebenfalls steigen. Zum einen geben die Firmen die Preissteigerungen – insbesondere Personalkosten – weiter, zum anderen kommen neue Betriebskosten durch gesetzliche Regelungen (z. B. Legionellenprüfung) hinzu.

Bestand zum 31.12.2018:

	2018	2017
Wohnungen	8.615	8.579
Garagen	575	575
PKW-Stellplätze	1.879	1.799
Gewerbe	73	83
Gesamt	11.142	11.036

Mitglieder und Geschäftsanteile

Sozial verträgliche Mieten sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand und in Neubauten führten zu einem weiteren Anstieg der Mitgliederzahl.

Der überproportionale Anstieg der Geschäftsanteile spiegelt den Erwerb einer höheren Zahl von Anteilen je Mitglied wider. Die im Neubau überwiegend geschaffenen Familienwohnungen sind ein Grund für diese Entwicklung.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Mitgliederzugänge	714	708	695	719	649
Mitgliederabgänge	711	670	655	604	636
verbleibende Mitglieder per 31.12.	10.546	10.584	10.624	10.739	10.752
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	62.032	62.474	63.123	64.084	64.884

Beteiligungsgesellschaft

Durch die Genossenschaft werden weiterhin 25,7 % der Anteile am Stammkapital der Grundstücks- und Immobilienmanagement GmbH Dresden (GIM) gehalten. Unverändert sind die weiteren Gesellschafter die Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft 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 25,1 %.

Auch für diese Gesellschaft ist das Geschäftsjahr 2018 positiv verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen um 44,2 T€ auf 560,4 T€. Dies spiegelt sich auch im Jahresergebnis von 41,5 T€ wider, welches damit um 6,8 T€ höher ausfällt als im Vorjahr. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 672,7 T€ (Vorjahr: 624,4 T€).

839 der 852 bei der EWG im Geschäftsjahr 2018 neu begonnenen Mietverträge wurden durch die GIM GmbH vermittelt.

3. Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgendes bereinigtes Jahresergebnis gekennzeichnet

	2018 / T€	2017 / T€
Jahresüberschuss	6.222,8	4.761,8
Zuschreibungen	0,0	-113,0
außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	87,7
Entschädigungszahlungen nach § 9 GBBerG (saldiert mit Aufwendungen)	0,0	-94,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	353,3	243,4
Abschreibungen auf Forderungen	68,0	57,8
Auflösung von Rückstellungen	-12,2	-35,4
Erträge aus Anlagenverkäufen (saldiert mit Buchverlusten)	-206,6	-238,4
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-6,1	-22,1
	6.419,2	4.647,8

Die Belastungen aus Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten betrugen in 2018 1.615,4 T€ (Vorjahr: 1.585,7 T€).

Das bereinigte Ergebnis entfällt mit 79,4 T€ (Vorjahr: 88,3 T€) auf Zinserträge und restlich überwiegend auf das Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Ergebnisveränderung haben maßgeblich folgende Faktoren geprägt:

	T€
Erhöhung der IST-Mieten	1.456
Verminderung der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten	1.952
Erhöhung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen	-1.346
gestiegene Personalaufwendungen	-122

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:

	2018 / T€	2017 / T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	6.222,8	4.761,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.269,3	8.170,0
Zinsaufwendungen	2.431,6	2.615,6
Zinserträge	-79,4	-88,3
Erträge aus Entschädigung nach § 9 GBBerG	0,0	-94,0
Zuschreibungen beim Anlagevermögen	0,0	-113,0
Ertragssteueraufwand	353,3	243,4
Ertragssteuerzahlungen	-103,4	-116,6
Buchgewinne und -verluste aus Anlageverkäufen	-206,6	-238,4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-12,2	-35,4
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	68,0	57,7
Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva	138,7	383,7
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.082,1	15.546,5
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-10.238,0	-8.768,2
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	13.670,0	7.070,0
Vereinnahmte Zuschüsse	292,1	336,5
Außerplanmäßige Darlehenstilgung (einschl. Tilgungszuschuss)	-2.863,0	-332,5
Gezahlte Zinsen	-2.555,9	-2.596,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	224,5	160,3
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.470,3	-4.130,4
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-17.091,4	-13.782,8
Veränderung der Forderungen/Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen und Veräußerungserlösen	383,5	278,0
Erhaltene Zinsen	74,6	85,7
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-16.633,3	-13.419,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.021,5	-2.003,0
Stand Finanzmittel am 31. Dezember	12.270,2	13.291,8

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Genossenschaft ihre finanziellen Verpflichtungen fristgerecht erfüllen.

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.

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
langfristiger Bereich				
Anlagevermögen	289.905,3	92,1	282.535,9	91,6
Forderungen	438,5	0,2	265,9	0,1
	290.343,8	92,3	282.801,8	91,7
kurzfristiger Bereich				
Vorräte, Forderungen	12.108,1	3,8	12.328,3	4,0
Finanzmittelbestand	12.270,3	3,9	13.291,8	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	7,0	0,0	13,2	0,0
	24.385,4	7,7	25.633,3	8,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	314.729,2	100,0	308.435,1	100,0
Kapitalstruktur				
langfristiger Bereich				
Eigenkapital	197.949,5	62,9	191.556,2	62,1
Verbindlichkeiten, Rückstellungen	100.151,7	31,8	98.999,7	32,1
	298.101,2	94,7	290.555,9	94,2
kurzfristiger Bereich				
Geschäftsguthaben (abfließend)	483,9	0,2	429,9	0,1
Rückstellungen	984,5	0,3	951,6	0,3
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	15.159,6	4,8	16.497,7	5,4
	16.628,0	5,3	17.879,2	5,8
Gesamtkapital/Bilanzsumme	314.729,2	100,0	308.435,1	100,0

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen erhöhte sich um 0,6 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Gesamtkapital erhöhte sich um 0,5 % auf 94,7 %. Die der Genossenschaft zum 31.12.2018 langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch 7.757,4 T€ Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung der kurzfristigen Geschäftsguthaben 63,1 %. Damit verfügt die EWG über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Die Veränderung des bilanziellen Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahresstichtag ergab sich wie folgt:

	T€
Jahresüberschuss	
Geschäftsjahr 2018	6.222,8
Erhöhung Geschäftsguthaben	191,2
Erhöhung Kapitalrücklage	33,3
	6.447,3

bewegliche
Sonnenschutzelemente
„Kräutersiedlung“



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Mieten und Leerstand

Die Sollmiete stieg im Geschäftsjahr um 1,4 Mio. €, das entspricht einer Steigerung um 4,9 %. Diese konnte mit 946 T€ insbesondere aus der Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen nach Neubau und Modernisierung generiert werden. Mietanpassungen nach Mietspiegel bewirkten einen Zuwachs der Sollmiete um 432 T€ und sonstige Faktoren einen Zuwachs um 111 T€. Diesen stehen erhöhte Erlösschmälerungen bei Wohnungsmiete von 113 T€ entgegen.

Die Ist-Miete für Wohnungen stieg um 4,7 % und damit weniger als die Sollmiete.

Die Erlösschmälerungen machten 3,1 % der Mieteinnahmen aus. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch die schrittweise Freilegung der zu modernisierenden Objekte geschuldet. So standen 103 Wohnungen wegen ab 2019 beginnender Modernisierungsmaßnahmen leer. 25 Wohnungen waren wegen ihres Zustan-

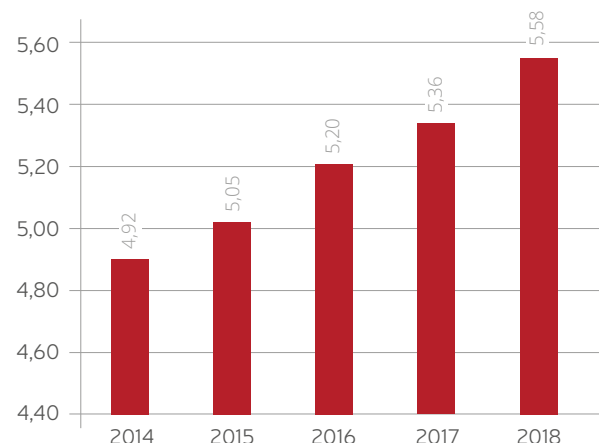


Neuvermietung nach Modernisierung: Leutewitzer Ring 70 – 74

des nicht vermietbar und befanden sich gerade in Einzelwohnungsmodernisierungen. Insgesamt hat sich der Leerstand im Jahr 2018 so entwickelt, wie in der Jahresplanung angenommen worden war. Er stieg um 0,3 % auf 3,7 % und damit auf insgesamt 319 Wohnungen.

Die Durchschnittsmiete ist im Geschäftsjahr 2018 weiter angestiegen. Die durchschnittliche Miete stieg auf 5,58 €/m². Das ist eine Steigerung von 0,21 €/m² gegenüber dem Vorjahr. In den Plattenbauwohnungen stieg die Miete auf 5,26 €/m² und im Altbau wurde ein Wert von 6,01 €/m² erreicht. Im Neubau betrug die durchschnittliche Miete 9,05 €/m².

€/m² Durchschnittliche Nettomiete EWG



Investitionen in den Bestand

Die umfangreiche Bautätigkeit des Geschäftsjahres 2018 erfolgte auf der Grundlage des Bauplanes. Insgesamt wurden im Baubereich 26,5 Mio. € Fremdleistungen und 0,2 Mio. € Eigenleistungen aufgewendet. Davon stellen 15,9 Mio. € aktivierungsfähigen Aufwand dar, wovon 0,2 Mio. € Baukostenzuschüsse abgesetzt wurden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² Wfl. zum Stichtag 31. Dezember:

	2014	2015	2016	2017	2018	Steigerung seit 2014
Altbau	5,49	5,65	5,72	5,89	6,10	11,1 %
modernisierte Platte	5,28	5,38	5,47	5,65	5,75	8,9 %
unmodernisierte Platte	4,20	4,34	4,53	4,71	4,91	16,9 %
Neubau	5,78	7,04	7,05	8,97	9,11	57,6 %
Gesamt	4,98	5,13	5,26	5,49	5,69	14,3 %

Die umfangreichste Investition war das in 2017 begonnene Neubauvorhaben Kräuterterrassen.

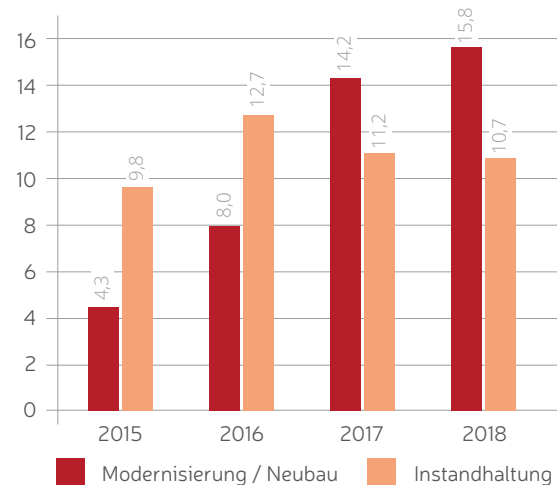
Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit dem 3. Bauabschnitt angefangen, so dass für alle drei Bauabschnitte Aufwendungen anfielen. Im ersten Bauabschnitt wurden im Oktober und November des Berichtsjahres 44 Wohnungen bezugsfertig. Die restlichen 22 Wohnungen des ersten Bauabschnittes folgten im Februar 2019. Für das Gesamtvorhaben wurden 2018 ca. 13 Mio. € aufgewandt.

Aktivierungsfähige Kosten für die Modernisierung von Wohngebäuden sind in Höhe von rd. 1,2 Mio. € entstanden. Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche Vorbereitungen für Baumaßnahmen der Jahre 2019/20 in Gorbitz und im Altbau durchgeführt. Der Aufwand betrug hier 1,3 Mio. €.

Aufwandswirksam wurden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten von insgesamt 10,7 Mio. €. Davon entfielen ca. 8,4 Mio. € auf die laufende Instandhaltung und Instandsetzung, und es entstanden nichtaktivierungsfähige Modernisierungskosten von 2,2 Mio. € sowie Kosten für Abriss von 0,1 Mio. €.

Die im Jahr 2018 für Instandhaltung und Instandsetzung eingesetzten 8,4 Mio. € lagen mit 1,3 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau. Dabei betrugen die Aufwendungen für laufende Instandhaltung ca. 2,35 Mio. €, was einer Steigerung von ca. 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei der Sanierung von Wohnungen für die Wiedervermietung betrug

Mio. € Investitionen in den Bestand



der Gesamtaufwand 2,4 Mio. €, damit wurden rund 300 T€ weniger ausgegeben. Insgesamt wurden 150 Wohnungen im Plattenbau und 58 Wohnungen im Altbau umfangreicher instandgesetzt. Das sind 49 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Instandsetzungsmaßnahmen erfolgten mit einem Umfang von 3,65 Mio. € und damit mit 1,4 Mio. € mehr als im Vorjahr. Dabei stellten das langfristige Dachinstandsetzungsprogramm in Gorbitz mit 632 T€, Dächer und Fassaden im Altbau mit 476 T€ und Wärmedämmung in Gorbitz mit 550 T€ Schwerpunkte dar. Weitere größere Maßnahmen waren die Ablösung älterer Gasetagenheizungen durch moderne zentrale Brennwertanlagen mit 402 T€ und der Ersatz sogenannter Flex-Schläuche im Wohngebiet Ginstersiedlung mit 237 T€.



Sanierung Dach und Fassade: Steinbacher Straße



energetische Modernisierung: Herzogswalder Straße 42–44

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Arbeitnehmerbelange

Mit der satzungsgemäßen Beendigung der Tätigkeit von Herrn Dr. Hesse zum 30.06.2018 wurde ab 01.07.2018 die neue Vorstandsstruktur umgesetzt. Damit verbunden waren auch Änderungen in der nächsten Führungsebene. Die Leiterpositionen der Bereiche Rechnungswesen/Finanzen und Unternehmenskommunikation wurden neu besetzt. Um die umfangreiche Bautätigkeit besser koordinieren zu können, entstand durch Umstrukturierung der Bereich Bautechnik mit einem Bereichsleiter.

Die Zahl der Beschäftigten (einschließlich Vorstand) lag per 31.12.2018 bei 53. Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und zwei Umschüler beschäftigt. Neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren zum Ende des Geschäftsjahres in Teilzeit tätig.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag das Durchschnittsalter aller Beschäftigte bei 48,1 Jahren mit Auszubildenden und bei 49,5 Jahren ohne Berücksichtigung der Auszubildenden.

Gemäß Vergütungsvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft erfolgte zum 01.07.2018 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2 %. Die Ausbildungsvergütungen wurden zum gleichen Zeitpunkt um jeweils 30,00 €/Monat angehoben. Die betriebliche Regelung zur 38-Stunden-Woche hat weiterhin Bestand.

Umweltbelange

Steigende Hitzebelastung im Zuge des Klimawandels ist eine der folgenreichsten Umwelteinwirkungen in stark verdichteten Wohnquartieren. Um Wirkungen solcher Hitzebelastungen auf Gebäude, Freiräume und Bewohner sowie Effekte möglicher Anpassungsmaßnahmen zu untersuchen, beteiligt sich die Genossenschaft am Verbundprojekt „Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten“ (HRC). Gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Forschung sowie der Landeshauptstadt Dresden engagiert sich die Genossenschaft in dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projekt im Rahmen der „Leitinitiative Zukunftsstadt“.

Im Beispielquartier Gorbitz, speziell an genossenschaftseigenen Gebäuden auf der Mittelachse, werden die Wirkung baukonstruktiver und gebäudetechnischer Maßnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes, die Perspektive der Bewohner als Betroffene von Hitzebelastungen und die Wechselwirkungen zwischen stadtklimatischen Faktoren und Ökosystemleistungen gezielt erforscht. Ziel ist, auf andere Großsiedlungen übertragbare Ergebnisse zu erarbeiten und bereit zu stellen.



angepasst gestaltete Außenanlagen: Leutewitzer Ring 39–45



Datenlogger im HRC-Projekt: Leutewitzer Ring

renaturierter Parkplatz
„Ginstersiedlung“

III. Prognosebericht 2019

Satzungsgemäß wurde die Wirtschafts-, Finanz- und Bauplanung für das Jahr 2019 auf Basis des Jahresergebnisses 2018 konkretisiert. Die in die Planung für das Folgejahr einbezogenen Annahmen für die Mietenentwicklung basieren im Soll auf den Werten zum Jahresende 2018 und nur aus sicheren Entwicklungen aus Modernisierung und Neubau, wobei die Begrenzung der Modernisierungsumlage durch das seit 01.01.2019 geltende Mietrechtsanpassungsgesetz bereits berücksichtigt wurde. Mieterhöhungen nach Mietspiegel, nach Einzelwohnungsmodernisierungen und bei Neuvermietung sind nicht als sichere Mehreinnahmen eingeplant worden.

Die Erlösschmälerungen gehen vom Stand gegen Ende des Vorjahres aus und rechnen zur Sicherheit mit einer pauschalen Erhöhung von 0,1 % pro Quartal. Während der Modernisierungsphasen ist ein entsprechender Leerstand geplant. Bei Vermietung nach Modernisierung oder Neubaufertigstellung wird mit einem Zeitraum von mehreren Monaten bis zum Erreichen von 2 % Leerstand gerechnet.

Die Fertigstellungstermine im Neubau Kräuterterrassen, ab denen mit Mieteinnahmen gerechnet wird, sind vertraglich gebunden und nach den bisherigen Erfahrungen realistisch.

Für die Neubauvorhaben sind für 2019 Baukosten von 8,4 Mio. € geplant. Die Aufwendungen für die Modernisierungsvorhaben sind gegen Ende des Vorjahres mit realistischen Werten unteretzt worden, welche auf Submissionsergebnissen beruhen. Die Modernisierungsaufwendungen werden auf ca. 14,4 Mio. € steigen.

Die Finanzierung der Bauinvestitionen 2019 erfolgt anteilig durch Darlehensaufnahmen von 16,5 Mio. €, wovon 2019 Darlehen von 13,1 Mio. € ausgezahlt werden. Vertragliche Vereinbarungen liegen noch nicht für alle Bauvorhaben vor. Der umfangreiche Finanzmittelbestand gewährleistet, dass die Genossenschaft ihre Investitionen mit einem angemessenen Anteil an Eigenmitteln erbringen kann, wodurch sich auch eine bessere Wirtschaftlichkeit der Investitionen ergeben wird.

Retentionsmulden
„Kräutersiedlung“

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein wesentliches Risiko birgt die neuere soziale Entwicklung in Gorbitz. Die bisher erreichten stabilen Nachbarschaften werden durch die Belegungspolitik der Landeshauptstadt Dresden gefährdet. Die Konzentration von Flüchtlingen und Asylsuchenden in einem Stadtteil, der bereits überdurchschnittlich durch Inanspruchnahme von SGB II, Arbeitslosigkeit und Armut geprägt ist, schafft neue soziale Brennpunkte. Diese Entwicklung ist image-schädigend, stigmatisiert den Stadtteil und wirkt sich auf die Vermietungssituation, perspektivisch auch in den Quartieren der Genossenschaft, aus.

Die Entwicklung der Baukosten auf Rekordniveau ist aktuell das größte Risiko, das sowohl kurz- als auch langfristig kaum mehr planbar ist und das die Umsetzung der langfristigen Bauplanung der Genossenschaft erheblich gefährdet. Der Anstieg der Baupreise wird sich in den kommenden Jahren durch die Nachfrage, insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungszentren, fortsetzen.

Der Kapazitätsengpass in der Wertschöpfungskette Bau lässt nicht nur die Baupreise explodieren, sondern birgt mit dem zunehmend nicht gedeckten Bedarf an Handwerkern und Baufachkräften einen weiteren Risikofaktor. Der Fachkräftemangel wird damit auch für die Wohnungswirtschaft zu einer ernstzunehmenden wirtschaftlichen Herausforderung.

Bislang konnte der Bedarf von Bauleistungen in unserer Genossenschaft ausreichend gedeckt werden. Handwerksunternehmen sind in Rahmen- und Zeitverträgen insbesondere in der Bestandssanierung gebunden. Die über Jahre hinweg gute partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Handwerks- und Bauunternehmen zahlt sich nun aus. Auch künftig sind weitere passende Konzepte vorzubereiten, um dem sich ändernden Markt an Bauleistungen gerecht zu werden.

Langfristige Risiken bestehen für die Bestandsentwicklung des industriellen Plattenbaus in der Großwohnsiedlung Gorbitz. Die Schwellenmiete

für einfaches und mittleres Wohnen begrenzt das mögliche Investitionsvolumen in diesen Quartieren. Qualitätsverbessernde und energetische Modernisierungen mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis gestalten sich aufgrund der Baupreisentwicklung schwierig. Zukünftig sind mehr Modernisierungen im bewohnten Zustand vorgesehen, um die Mietsteigerungen in einem sozial vertretbaren Rahmen zu halten.



bezahlbare Seniorenwohnungen durch Modernisierung:
Leutewitzer Ring 21/23

Aufgrund der starken Neubautätigkeit in Dresden in den letzten Jahren bestand bereits Ende 2017 ein Leerstand von über 7 % an Neubauwohnungen. Ein weiterer Anstieg, gerade bei den hochpreisigen Wohnungen, ist zu verzeichnen. Durch eine Kaltmiete kleiner 10,00 €/m² für das Neubauvorhaben Kräuterterrassen konnte aktuell eine 100 %-ige Vermietung des 1. und 2. Bauabschnitts gewährleistet werden. Durch die Beschleunigung des Bauablaufs wird dieses Projekt vor weiteren Großprojekten von Wettbewerbern fertiggestellt sein. Mit dem jetzt erreichten hohen Vermietungsniveau und dem vorläufigen Ende der eigenen Neubautätigkeit besteht damit gegenwärtig kein Risiko aus Neubau.

Um Risiken in der zukünftigen Entwicklung auszuschließen, wird die langfristige Planung, deren wichtigster Bestandteil die Bauplanung ist, jährlich

entsprechend erkannter Veränderungen innerer und äußerer Bedingungen aktualisiert. Durch Nutzung eines modernen Planungsprogramms können die wesentlichen Bedingungen, wie Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, Kapitaldienstentwicklung, Mietenentwicklung, Leerstandsentwicklung sowie sonstiger Aufwand und Personalkosten, detailliert und in Varianten durchgeplant werden.

Um dem Steigen der Betriebskosten entgegenzuwirken, besitzt die Genossenschaft ein Betriebskostenmanagement. Entwicklungen sollen rechtzeitig erkannt und analysiert sowie Einsparpotenziale gesucht werden. So will die Genossenschaft den steigenden Grünlandpflegekosten mit der Gestaltung von pflegeextensiven Außenanlagen entgegensteuern. Weiterhin werden steigende Kosten bei der Energiebeschaffung und damit steigende Heizkosten für die Mieter prognostiziert.

Mittelfristig kann auch die Thematik Grundsteuer zu einer Belastung der Wohnungsunternehmen werden. Für das aktuell diskutierte und vom Bundesfinanzministerium favorisierte Modell zeichnet sich ein hoher Verwaltungsaufwand ab. Sollte dieser an die Unternehmen abgewälzt werden, steigt der Verwaltungsaufwand für unternehmensfremde Aufgaben, ohne eine Gegenleistung. Finanziell würde sich auch eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer negativ auf die Genossenschaft auswirken.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände ist nur mit digitaler Technik effizient möglich. Damit steigt die Sensibilität für einen Ausfall der IT. Auf Grund der Auswahl der eingesetzten Software und der getroffenen Sicherungs-

maßnahmen ist das Risiko eines Datenverlustes als gering einzuschätzen. Auch die Vorgaben der EU-Datenschutzgrundverordnung sind umgesetzt worden.

Die Personalplanung und -entwicklung erfordert in den kommenden Jahren mehr Aufmerksamkeit und höheren Aufwand. Der qualitativ gute Ersatz von Personalabgängen gestaltet sich langwieriger und schwieriger. Allein im Jahr 2020 werden vier bis fünf Beschäftigte das Unternehmen altersbedingt verlassen. Die meisten von ihnen nutzen die Rente für besonders langjährig Versicherte, um vorzeitig in den Ruhestand zu gehen. Dieser Trend setzt sich in den Folgejahren fort.

Zunehmend schwierig gestaltet sich auch die Suche nach neuen Auszubildenden. Hier machen sich zum einen die geburtschwachen Jahrgänge bemerkbar, zum anderen bevorzugen viele junge Leute ein Studium. Es gilt also auch hier neue Wege zur Gewinnung von Auszubildenden zu beschreiten.

2. Chancenbericht

Das kontinuierliche Wachstum der Landeshauptstadt Dresden und die damit anhaltende Nachfrage nach Wohnungen bilden auch in den nächsten Jahren die Grundlage für die weitere Aufwertung und Anpassung des Wohnungsportfolios der Genossenschaft und der damit verbundenen Stärkung ihrer Marktposition.

Der Wohnungsbestand des industriellen Plattenbaus in Gorbitz birgt trotz aller Risiken auch weitreichende Chancen für die Genossenschaft. Unterschiedliche und abgestufte Investitionen in die



renaturierte Rückbaufläche: Hetzdorfer Straße



Gartenhof: Kräuterterrassen

bisher nur teilsanierten Bestände ermöglichen der Genossenschaft noch mehrere Jahre, die Quartiere den aktuellen soziodemografischen Entwicklungen und der damit verbundenen Nachfrage anzupassen. Schwerpunkte der nachhaltigen Portfolioentwicklung der nächsten Zeit bilden barrierearme, seniorengerechte Wohnungen und familienfreundlicher Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten.

Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Dresden, die im Wesentlichen nur noch in den Großwohnsiedlungen bedient werden kann, fördert die Akzeptanz und die Marktfähigkeit dieser Bestände. Sanierte Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten fördern den Zuzug neuer Mitglieder aus mittleren Einkommenschichten. Durch den

zusätzlichen Neubau familien- und seniorengerechter Mietwohnungen auch im Plattenbaugebiet Gorbitz gelingt es, neue, solvente Zielgruppen für diesen Stadtteil zu akquirieren, die das soziale Gefüge im Quartier schrittweise verbessern.

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.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Eine hohe Planungssicherheit besteht durch die langen Zinsbindungsfristen der Darlehensverträge, ein Zinsänderungsrisiko wird minimiert. Die Genossenschaft hat 2012 ein Zinssicherungsgeschäft mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2034 vereinbart. Das Zinssicherungsgeschäft sichert ein Kreditvolumen von 6.182,3 T€ (Vorjahr 6.458,7 T€).

Mittelfristig werden die Finanzierungsbedingungen für die künftigen Baumaßnahmen auf einem weiterhin günstigen Niveau erwartet. Die schrittweise Reduzierung des Aufkaufprogrammes von An-

leihen durch die Europäische Zentralbank im Jahr 2018 hat bisher zu keinem sprunghaften Anstieg der Kapitalmarktzinsen geführt. Auch die Inflation liegt auf einem niedrigen Niveau.

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.



Michael Reichel
Vorstand



Antje Neelmeijer
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz

AKTIVSEITE	31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro
Anlagevermögen		
<i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	262.007.441,80	261.032.167,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.436.941,88	10.456.693,29
Grundstücke ohne Bauten	902.630,54	1.393.808,79
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	197.336,10	197.336,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.904,14	190.152,13
Anlagen im Bau	14.660.898,50	8.908.842,57
Bauvorbereitungskosten	<u>1.374.994,06</u>	<u>289.825.147,02</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	26.500,00	26.500,00
Andere Finanzanlagen	<u>200,00</u>	<u>26.700,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	289.905.300,72	282.535.861,22
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	11.617.182,59	11.311.603,69
Andere Vorräte	5.617,63	5.753,71
Geleistete Anzahlungen	<u>4.874,79</u>	<u>11.627.675,01</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	116.864,18	141.210,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	461.252,76	267.287,29
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	264,76	331,69
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>340.493,91</u>	<u>918.875,61</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.154.268,68	13.177.906,44
Bausparguthaben	<u>116.014,64</u>	<u>113.941,83</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00	893,67
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>7.019,83</u>	<u>12.287,40</u>
Bilanzsumme	314.729.154,49	308.435.128,70

PASSIVSEITE	31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	444.200,00	390.408,56
- der verbleibenden Mitglieder	10.311.296,43	10.174.039,26
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	339.680,00	39.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Anteile	(3.470,50)	(4.012,18)
Kapitalrücklage	2.891.965,28	2.858.690,28
Ergebnisrücklagen		
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	109.352.951,86	109.352.951,86
Gesetzliche Rücklage	38.471.596,59	32.248.747,84
- davon aus Jahresüberschuss des		
Geschäftsjahres eingestellt	(6.222.848,75)	(4.761.814,09)
Bauerneuerungsrücklage	34.205.426,85	34.205.426,85
Andere Ergebnisrücklagen	2.716.318,44	2.716.318,44
Bilanzergebnis		
Jahresüberschuss	6.222.848,75	4.761.814,09
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-6.222.848,75	0,00
Eigenkapital insgesamt	198.433.435,45	191.986.103,09
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	109.090,00	55.300,00
Sonstige Rückstellungen	944.660,35	963.892,86
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.123.197,27	99.678.516,23
Erhaltene Anzahlungen	12.664.117,78	12.432.078,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.617,14	113.814,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.946.783,49	3.102.179,27
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,		
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.618,35	26.531,05
Sonstige Verbindlichkeiten	377.634,66	74.371,22
- davon aus Steuern	(158.972,96)	(125,06)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(856,80)	(1.371,80)
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.341,66
Bilanzsumme	314.729.154,49	308.435.128,70

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	43.524.714,03		42.154.591,39
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>44.333,29</u>	43.569.047,32	44.318,67
Erhöhung oder Verminderung			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		305.578,90	-62.198,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		215.282,32	225.742,75
Sonstige betriebliche Erträge		805.563,46	948.029,53
Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-22.172.353,17	-22.414.761,56
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-2.683.248,08		-2.580.550,77
- soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung und für Unterstützung	-517.458,33		-497.889,33
• davon für Altersversorgung	<u>(-16.463,95)</u>	-3.200.706,41	(-18.433,50)
Abschreibungen auf immaterielle			
Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.269.298,46	-8.169.994,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.325.848,16	-1.126.147,21
Sonstige Zinserträge		79.386,79	88.327,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.431.599,05	-2.615.617,72
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-353.293,95</u>	<u>-243.395,22</u>
Ergebnis nach Steuern		7.221.759,59	5.750.455,45
Sonstige Steuern		<u>-998.910,84</u>	<u>-988.641,36</u>
Jahresüberschuss		6.222.848,75	4.761.814,09
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
in Ergebnisrücklagen		-6.222.848,75	-4.761.814,09
Bilanzergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden (GnR 69).

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 181,7 T€,
- Fremdkapitalzinsen für den Fremdmiteinsatz während der Bauphase in Höhe von 33,6 T€ einbezogen.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 187,6 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

Anschaffungskosten für selbständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Betrag bis 250,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 €, 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 % 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 31.12.2018 603,4 T€. Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 41,5 T€.

Umlaufvermögen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden 11.617,2 T€ (Vorjahr 11.311,6 T€) 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 8,0 T€ (Vorjahr 9,9 T€) und in den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 430,5 T€ (Vorjahr 239,2 T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Es bestehen aktive Steuerlatenzen von ca. 370 T€ aus dem Saldo von aktiven latenten Steuern aus der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge (ca. 642 T€) und passiven latenten Steuern (ca. 272 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 33,3 T€ zugeführt. Sie erhöhte sich auf 2.892,0 T€. In die gesetzliche Rücklage wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 6.222,8 T€ eingestellt. Zum Bilanzstichtag beträgt die gesetzlicher Rücklage 38.471,6 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 % berücksichtigt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für ausstehende Rechnungen für Betriebskosten von 724,3 T€ und für Archivierungskosten von 69,3 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.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u. a.:

- Versicherungsentschädigungen
i. H. v. 322,6 T€ (Vj: 287,7 T€),
- Erträge aus Anlagenverkäufen
i. H. v. 206,6 T€ (Vj: 258,1 T€),
- Kostenerstattungen aus Weiterberechnung
i. H. v. 111,8 T€ (Vj: 88,3 T€),
- Erträge aus früheren Jahren
i. H. v. 64,8 T€ (Vj: 11,3 T€),
- Sonstige Zuschüsse und Fördermittel
i. H. v. 60,1 T€ (Vj: 0,0 T€),
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
i. H. v. 12,2 T€ (Vj: 35,4 T€).

Sonstige Angaben

Das Treuhandvermögen zum 31.12.2018 aus Mietkautionen beträgt 193,7 T€.

Bei einem Darlehensbestand mit einem Volumen von 6.182,3 T€ (31.12.2018) wurde die Zinssicherung auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die Laufzeit dieser Swapvereinbarung geht bis 2034. Das Grundgeschäft und die derivaten Finanzinstrumente wurden als Bewertungseinheit behandelt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	33
technische Mitarbeiter	10
Projektleiter und sonstiges Personal	4
Mitarbeiter Unternehmenskommunikation/Marketing	3
gesamt	50

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die EWG Dresden hat mit einem Generalunternehmer am 13. Februar 2017 einen Vertrag zum Bau von 184 Mietwohnungen geschlossen. Zur Minimierung etwaiger Marktrisiken wurde das Vorhaben in drei Bauabschnitte unterteilt und abschnittsweise beauftragt. Zunächst wurden die Bauabschnitte 1 und 2 mit einem Pauschalpreis von 16,5 Mio. € brutto beauftragt, von denen zum Bilanzstichtag 1,9 Mio. € noch nicht erbracht waren. Der Bauabschnitt 3 wurde im März 2018 beauftragt. Das Volumen beträgt 10,9 Mio. €, von denen zum Bilanzstichtag 8,0 Mio. € noch nicht erbracht waren. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist für das Jahr 2020 geplant. Die Gesamtkosten von ca. 31 Mio. € werden mit rd. 70 % Fremdmitteln finanziert.

Für Modernisierungsvorhaben der Jahre 2019 und 2020 wurden bereits in 2018 Verträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 14,4 Mio. € geschlossen, von denen zum Stichtag Leistungen über 12,9 Mio. € noch nicht erbracht waren. Die Finanzierung erfolgt zu ca. 50 % mit Fremdmitteln.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.222,8 T€ ab. Gemäß §§ 28 und 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 6.222,8 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	10.739
Zugang 2018	649
Abgang 2018	-636
Ende 2018	10.752

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 137,3 T€ erhöht.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Michael Reichel
Antje Neelmeijer
Dr. Jürgen Hesse (bis 30.06.2018)

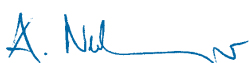
Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Dresden, den 02.04.2019



Michael Reichel
Vorstand



Antje Neelmeijer
Vorstand

Anlage 1

Anlagenspiegel 2018

Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	01.01.2018				31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene					
Konzessionen	590.280,88	17.282,66	0,00	0,00	607.563,54
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	438.556.415,56	4.482.986,45	404.651,04	4.720.150,04	447.354.901,01
Grundstücke mit Geschäfts-					
und anderen Bauten	15.201.581,63	212.661,13	100.000,00	-57.247,43	15.256.995,33
Grundstücke ohne Bauten	1.870.686,95	0,00	0,00	-491.178,25	1.379.508,70
Grundstücke mit Erbbau-					
rechten Dritter	197.336,10	0,00	0,00	0,00	197.336,10
Betriebs- und					
Geschäftsausstattung	963.415,36	95.434,14	22.946,90	0,00	1.035.902,60
Anlagen im Bau	8.908.842,57	9.735.387,02	0,00	-3.983.331,09	14.660.898,50
Bauvorbereitungskosten	267.496,05	1.295.891,28	0,00	-188.393,27	1.374.994,06
Sachanlagen gesamt	465.965.774,22	15.822.360,02	527.597,94	0,00	481.260.536,30
Finanzanlagen					
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
Finanzanlagen gesamt	26.700,00	0,00	0,00	0,00	26.700,00
Anlagevermögen insgesamt	466.582.755,10	15.839.642,68	527.597,94	0,00	481.894.799,84

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

Abschreibungen				Buchwerte	
kumuliert	im Ge- schäftsjahr	auf Abgänge	auf Um- buchungen	kumuliert	
01.01.2018				31.12.2018	31.12.2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
527.615,65	26.494,19	0,00	0,00	554.109,84	53.453,70
177.524.248,50	8.026.957,03	203.746,32	0,00	185.347.459,21	262.007.441,80
4.744.888,34	175.165,11	100.000,00	0,00	4.820.053,45	10.436.941,88
476.878,16	0,00	0,00	0,00	476.878,16	902.630,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.336,10
773.263,23	40.682,13	22.946,90	0,00	790.998,46	244.904,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.660.898,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.374.994,06
183.519.278,23	8.242.804,27	326.693,22	0,00	191.435.389,28	289.825.147,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.700,00
184.046.893,88	8.269.298,46	326.693,22	0,00	191.989.499,12	289.905.300,72

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel 2018 (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	100.123.197,27	11.511.670,58	35.040.251,06	53.571.275,63	100.123.197,27	Grundpfandrechte
Kreditinstituten	(99.678.516,23)	(10.424.515,99)	(36.711.074,92)	(52.542.925,32)	(99.678.516,23)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	112.664.117,78	12.664.117,78	0,00	0,00	0,00	
	(12.432.078,47)	(12.432.078,47)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten						
aus Vermietung	113.617,14	113.617,14	0,00	0,00	0,00	
	(113.814,85)	(113.814,85)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	1.946.783,49	1.946.783,49	0,00	0,00	0,00	
	(3.102.179,27)	(3.102.179,27)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber	16.618,35	16.618,35	0,00	0,00	0,00	
Unternehmen, mit denen ein	(26.531,05)	(26.531,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Beteiligungsverhältnis besteht						
Sonstige Verbindlichkeiten	377.634,66	377.634,66	0,00	0,00	0,00	
	(74.371,22)	(74.371,22)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	115.241.968,69	26.630.442,00	35.040.251,06	53.571.275,63	100.123.197,27	
	(115.427.491,09)	(26.173.490,85)	(36.711.074,92)	(52.542.925,32)	(99.678.516,23)	

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2018 nahm für die Genossenschaft wiederum einen positiven Verlauf. Sowohl die Umsatzerlöse als auch der Jahresüberschuss konnten gesteigert werden, gleichzeitig blieben Leerstände und Mietausfälle auf geringem Niveau.

Die Genossenschaft setzte die Modernisierung ihrer Bestände wie geplant fort. Auch das Neubauvorhaben „Kräuterterrassen“ entwickelte sich positiv. Die ersten Wohnungen wurden im Herbst des Jahres 2018 bezogen und auch die Arbeiten am dritten Bauabschnitt konnten noch im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen werden.

Während sich die Finanzierungszinsen unverändert auf niedrigem Niveau bewegten, ist aufgrund der weiter steigenden Nachfrage nach Bauleistungen dort ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Die Genossenschaft wirkt dem durch frühzeitige Planung und Vergabe und langfristige Bindung von Bauunternehmen entgegen. Dies erfordert eine langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, die Vorstand und Aufsichtsrat zusammen mit dem Bauplan gemeinsam beraten und beschlossen haben.

Vorstand und Aufsichtsrat erörtern darüber hinaus in gemeinsamen Sitzungen alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und verfolgen die laufende Geschäftsentwicklung. Daneben tagten die Ausschüsse für Finanzen und für Wohnungswirtschaft/Marketing, ebenso hielt der Baubeauftragte des Aufsichtsrates mehrere Beratungen mit dem Vorstand ab.

Die Anfragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand umfassend beantwortet, alle erbetenen Informationen wurden erteilt. Auf der Grundlage der erteilten Auskünfte und nach eigener Prüfung fasste der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse.

Im Ergebnis seiner Tätigkeit gelangte 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 2018 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Jahresabschluss 2017 mit dem Bericht des Prüfungsverbands lag vor. Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2017 einschließlich Lagebericht sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zu. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2018, 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 2018 mit einer Bilanzsumme von EUR 314.729.154,49 festzustellen, den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 6.222.848,75 zuzustimmen und den Mitgliedern des Vorstands für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr ist es der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG gelungen, bedarfsgerechten Wohnraum zu angemessenen und sozial verträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen und damit ihrer Verantwortung als großer Wohnungsanbieter in Dresden gerecht zu werden. Zum Erfolg der Genossenschaft leisten Mitglieder und Vertreter, die Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Vorstand ihren Beitrag. Ihnen allen möchte der Aufsichtsrat auch in diesem Jahr seinen Dank aussprechen.



Claus Ludwig Meyer-Wyk
Aufsichtsratsvorsitzender

naturnahe
Spielplatzgestaltung
„Kräutersiedlung“

Gewählte Vertreter

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
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
	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	Kamillenweg 7
	Schöne	Werner	01169 Dresden	Maulbeerenstraße 1
	Sonntag (EV)	Wolfgang	01169 Dresden	Omsewitzer Ring 32
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
	Hobl	Mario	01169 Dresden	Kamillenweg 20
	Baldauf	Gerd-Peter	01169 Dresden	Forsythienstraße 20
	Remisch	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
Web www.ewg-dresden.de

Registergericht: Registergericht Dresden
Gen.-Register 69

Redaktion: Antje Neelmeijer, Astrid Hoffmann
Satz: Rotsporn Kreativbüro
Fotos: Jens Kirchschräger, EWG Archiv, Wolf & Müller HIB, Steffen Füssel