



Räume werden
Wirklichkeit

Geschäfts- bericht 2019

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 über die Verwendung von Finanzinstrumenten	23
Unternehmensdaten	5	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	24
I. Grundlagen des Unternehmens	7	Bilanz	24
1. Geschäftsmodell	7	Gewinn- und Verlustrechnung	26
2. Ziele und Strategien	7	Anhang	27
II. Wirtschaftsbericht	9	Anlage 1 – Anlagenspiegel	30
1. Gesamtwirtschaftliche und branchen- spezifische Rahmenbedingungen	9	Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel	32
2. Geschäftsverlauf 2019	10	Bericht des Aufsichtsrates	33
3. Lage	11	Vertreter der EWG	35
3.1. Ertragslage	11		
3.2. Finanzlage	12		
3.3. Vermögenslage	15		
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	16		
5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17		



Wohnen mit Zukunft

Kräuterterrassen, Vision 2016

Vorwort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,

das zurückliegende Geschäftsjahr markiert für unsere Genossenschaft einen wichtigen Meilenstein: Wir konnten unser ambitioniertes Neubauprojekt, die Kräuterterrassen mit 184 attraktiven, nachfragegerechten Wohnungen, kurz vor den Abschluss bringen. Gegenüber anderen Neubauvorhaben im Stadtgebiet zeichnen sich die Kräuterterrassen vor allem durch ihr außergewöhnliches Wohnkonzept und die großzügigen Außenanlagen aus. Es sind Gartenhöfe entstanden, wie sie für genossenschaftliches Wohnen seit jeher charakteristisch sind: mit Platz zum Spielen, Verweilen und für Begegnungen unter den Bewohnern.

Damit können wir unser Kräutergebiet in einer Weise vollenden, die den Grundgedanken der Kräutersiedlung aufgreift, aber noch vor wenigen Jahren so nicht denkbar gewesen wäre. Begünstigt durch die stabile Wohnungsmarktsituation in Dresden ist ein Quartier entstanden, das zur Vielfalt und zur Aufwertung von Gorbitz beiträgt. Für die Genossenschaft war ein Bauvorhaben dieser Dimension in Gorbitz trotzdem auch ein Wagnis. Wie würde die Nachfrage nach den Wohnungen sein? Erfreulicherweise war das Interesse bereits vor Beginn der ersten Bautätigkeiten groß und mit Fertigstellung waren alle Wohnungen vergeben.

Diese positive Resonanz sehen wir nicht nur als eine Bestätigung für das Projekt Kräuterterrassen, sondern auch als Beleg für die Akzeptanz des Stadtteils Gorbitz und für die Wertschätzung des genossenschaftlichen Wohnens. Den Kostenvorteil, der beim Bau durch das gute Zusammenspiel mit dem Planungsbüro und dem Generalunternehmer

erzielt wurde, gibt die Genossenschaft in Form moderater Neubaumietpreise von unter 10 €/m² (nettokalt) an ihre Mitglieder weiter. Statt Gewinnmaximierung steht die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und soziale verantwortbare Wohnungsversorgung an erster Stelle.

Aber auch jenseits der Kräuterterrassen hat sich 2019 in unseren Quartieren viel bewegt. Fast 30 Mio. Euro hat die EWG insgesamt in ihren Bestand investiert. Ein wichtiges Ziel ist dabei die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Quartiere, vor allem auch die weitere Ausdifferenzierung unseres Bestandes für die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen. So wird durch Neubau und seniorengerechten Umbau wie an der Höhenpromenade der Anteil barrierearmer Wohnungen stetig ausgebaut. Ausgangspunkt ist dabei weniger das einzelne Gebäude als das jeweilige Wohnquartier einschließlich der Aufenthaltsqualität und der Infrastruktur.

Im Jahr 2019 agierte die Genossenschaft auf einer überaus stabilen Grundlage und konnte das Geschäftsjahr mit einem sehr guten Ergebnis abschließen. Gleichwohl ist das Ergebnis mit Blick auf die Herausforderungen der kommenden Jahre auch in dieser Höhe notwendig.

Die Grundlage unseres Erfolgs ist das Engagement vieler. Wir möchten uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der EWG auf unterschiedliche Weise verbunden sind und zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben. Unser Dank gilt unseren Mitgliedern und ihren Vertreterinnen und Vertretern, den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates, unseren Geschäftspartnern sowie natürlich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Ihr Vorstand



Antje Neelmeijer



Michael Reichel

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung gehören 77 Vertreter an.

Die ordentliche Vertreterversammlung
des Berichtszeitraumes fand am 27.06.2019 statt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Datum der letzten Wahl/Wiederwahl	
Claus Ludwig Meyer-Wyk, Vorsitzender	27.06.2019
Thomas Winkler, stellv. Vorsitzender	27.06.2019
Manfred Wiemer, Schriftführer	21.06.2017
Prof. Thomas Naumann, stellv. Schriftführer	27.06.2019
Dieter Kummer, stellv. Schriftführer (bis 27.06.2019)	
Winfried Ripp, Mitglied	21.06.2017

Mitglieder des Vorstandes

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.

	2019	2018
Wohnungen gesamt	8.721	8.615
Plattenbau	5.735	5.744
Altbau	2.750	2.753
Neubau	236	118
Gewerbe	68	73
Garagen und Stellplätze	2.499	2.454
Sonstige	95	97
Mitglieder	10.748	10.759
Mitarbeiter	53+3 Azubis	51+3 Azubis
Bilanzsumme	320,3 Mio. €	314,7 Mio. €
Anlagevermögen	296,7 Mio. €	289,9 Mio. €
Eigenkapital	202,7 Mio. €	198,4 Mio. €
Geschäftsguthaben	10,9 Mio. €	10,8 Mio. €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	45,3 Mio. €	43,5 Mio. €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26,3 Mio. €	22,2 Mio. €

Wohnen mit Zukunft



Kräuterterrassen, 1. Spatenstich 2017



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 der Genossenschaft ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Die Mitglieder sind Kapitalgeber und Mieter zugleich. Durch diese Identität zwischen Eigentümer und Nutzer werden zweckfremde Kapitalinteressen ausgeschlossen. Als Mit-eigentümer können die Mitglieder Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft, die Gestaltung der Bestände und das Leben in den Quartieren nehmen. Die Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bestimmen die Unternehmensphilosophie von Genossenschaften.

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

Wesentliches Ziel der Genossenschaft ist die nachhaltige und zukunftsorientierte Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände. Durch eine langfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung sichert die EWG die Werterhaltung ihrer Bestände sowie die Qualität und Kostenminimierung im Sinne ihrer Mitglieder. Durch Neubau, Umbau und Modernisierung wird das Portfolio an die Nachfrage und die demografischen, technischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Genossenschaft wird auch in Zukunft ein leistungsstarker Anbieter von Wohnungen hauptsächlich im einfachen bis mittleren Preissegment sein. Als Hauptakteur in einem Stadtteil mit einem hohen Anteil benachteiligter Bevölkerungsgruppen setzt sie sich für eine sozial ausgewogene, 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. Die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den Quartieren der Genossenschaft und die soziale Betreuung ihrer Mitglieder sind wichtige und unverzichtbare Bestandteile der Genossenschaftsarbeit. Den älteren Mitgliedern soll ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung ermöglicht werden.

2. Ziele und Strategien

Die EWG ist der führende Anbieter von Wohnraum im Dresdner Westen. Hauptanliegen der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern und Mietinteressenten bedarfsgerechte, bezahlbare und zeitgemäße Wohnungen sowie ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu bieten. Die EWG baut, vermietet und bewirtschaftet nicht nur Wohnungen, sondern zeichnet sich durch Kundennähe und einen umfassenden Service für ihre Mitglieder aus. Sie trägt zu einer sozialverträglichen Quartiersentwicklung bei und fördert das gesellschaftliche Leben in den Stadtteilen.

Die EWG setzt Impulse zur Energieeffizienz und zur Klimaanpassung. Wohnumfeldmaßnahmen sind fester Bestandteil der Investitionen in die Quartiere. Diese erhöhen die Wohnqualität und bieten Chancen für ökologische und stadtklimatische Verbesserungen.

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

Frischluftschneise sucht Familie mit grünem Daumen

Wohnen mit Zukunft

Kräuterterrassen, Richtfest 2. Bauabschnitt 2018



II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der bereits seit fast einem Jahrzehnt anhaltende Aufschwung der Deutschen Wirtschaft hat im Jahr 2019 deutlich an Dynamik verloren. Dies wird angesichts des preisbereinigten Anstiegs des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von nur noch 0,6 % für 2019 (nach 1,5 % im Jahr 2018) deutlich. Damit kann sich auch die Bundesrepublik Deutschland der globalen konjunkturellen Abkühlung nicht entziehen. Die deutsche Wirtschaft und speziell auch die Wohnungswirtschaft stehen derzeit vor großen strukturellen Herausforderungen. Dabei geht es darum, sich einen Anteil an der zunehmenden digitalen Wertschöpfung zu sichern und den Umbruch in eine neue Klimapolitik zu meistern.

Weitere regulatorische Eingriffe in das Mietrecht, wie die Senkung der zulässigen Modernisierungsumlage auf 8 %, die Verschärfung der Regelungen zur Mietpreisbremse sowie die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei Mietspiegeln erschweren den Wohnungsunternehmen eine zukunftsfähige Bewirtschaftung ihrer Bestände genauso wie die Umsetzung energetischer Modernisierungen.

Die Landeshauptstadt Dresden gehört weiterhin zu den wachsenden und sich positiv entwickelnden

Städten. Zum 31.12.2019 zählte Dresden 563.011 Einwohner, 2.370 mehr als im Vorjahr. Verglichen mit 1990 haben eine deutliche Verkleinerung der Haushalte und eine demografische Alterung der Bevölkerung stattgefunden, in den vergangenen Jahren hat sich die Dynamik dieser Prozesse jedoch stark abgeschwächt. Der Trend steigender Einwohner- und Haushaltszahlen soll sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, im Jahr 2035 wird mit 595.000 Einwohnern gerechnet.

Auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt besteht ein fast ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, der strukturelle Leerstand betrug Ende 2018 nur 2,2 %, wobei sich die Stadtteile und Marktsegmente sehr unterschiedlich entwickeln. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum für 1- und 2-Personen-Haushalte und an 4- und 5-Raum-Wohnungen für Familien ist anhaltend hoch. Dagegen hat sich im Segment der 1-Raum-Wohnungen ein deutlicher Angebotsüberhang entwickelt. Neben der gesunkenen Zahl an Studenten und Azubis wirken sich die zahlreichen Neubauprojekte für studentisches Wohnen in Universitäts- und Innenstadtnähe aus.



Familienwohnen Leutewitzer Ring



Seniorenwohnen Leutewitzer Ring

2. Geschäftsverlauf 2019

Für die Genossenschaft ist auch das Geschäftsjahr 2019 sehr positiv verlaufen. Der Jahresüberschuss fällt gegenüber der Planung um 2,4 Mio. € höher aus. Ein wesentlicher Grund ist der Rückgang der bei Modernisierungsmaßnahmen enthaltenen Instandhaltungsanteile von rd. 2,2 Mio. €. Hiervon werden im Jahr 2020 rd. 1,3 Mio. € nachgeholt.

Die umfangreichen Neubautätigkeiten wurden 2019 fortgesetzt. Es kamen 118 Wohnungen und 45 Stellplätze hinzu. Die Wohnfläche erhöhte sich um 10.466 m². Dadurch konnte die Bestandsstruktur weiter verbessert und vielfältiger gestaltet werden.

Der Bestand gliedert sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

Bestand zum 31.12.:

	2019	2018
Wohnungen	8.721	8.615
Garagen	575	575
PKW-Stellplätze	1.924	1.879
Gewerbe	68	73
Gesamt	11.288	11.142

Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 106 Wohnungen erhöht. Kleineren Abgängen durch Verkäufe und Wohnungszusammenlegungen bei Modernisierung standen die Zugänge durch Neubau und den Umbau von Gewerberäumen in Wohngebäuden zu Wohnungen gegenüber.

Nach Baualter setzt sich der Wohnungsbestand per 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Altbau	2.750 Wohnungen
Plattenbau	5.735 Wohnungen
Neubau (nach 2000 errichtet)	236 Wohnungen

Ende 2019 waren 98,5 % des Wohnungsbestandes modernisiert, teilmodernisiert oder nach 2000 errichtet.



Wohnungsübergabe in den Kräuterterrassen

Alle Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekte konnten im Wesentlichen im vorgesehenen Zeitraum realisiert werden. Die neu entstandenen Wohnungen wurden ausnahmslos fristgerecht vermietet, die kalkulierten Neuvertragsmieten konnten erzielt werden.

Negativ auf den Geschäftsverlauf wirkte die Änderung von Angebot und Nachfrage bei den 1-Raum-Wohnungen im Plattenbau, in diesem Segment gestaltet sich die Vermietung weiterhin schwierig. Marketingmaßnahmen der Genossenschaft konnten diese Effekte nur teilweise kompensieren. Zum 31.12.2019 standen 79 1-Raum-Wohnungen in Gorbitz ungeplant leer.

Der überproportionale Anstieg der Baupreise setzte sich im vergangenen Jahr fort. Für Schönheitsreparaturen einer Wohnung mussten 6,7%, für Maßnahmen zur Instandhaltung an Wohngebäuden 5,9% höhere Preise gezahlt werden. Die Instandhaltungskosten stiegen von rd. 21,00 €/m² Wfl/Nfl. auf rd. 27,00 €/m² Wfl/Nfl.

Die Vermietung der neu entstandenen Wohnungen spiegelt sich auch in den 662 Neuaufnahmen von Mitgliedern im Geschäftsjahr wider. Durch den Erwerb einer höheren Anzahl von Anteilen je Mitglied stiegen die Geschäftsanteile und damit die Geschäftsguthaben um 117,1 T€. Die im Neubau geschaffenen Familienwohnungen sind ein Grund für diese Entwicklung.

Bestand an Wohnungen und anderen Objekten

Per 31.12.2019 ergab sich folgender Wohnungsbestand (einschließlich eigengenutzter Wohnungen) getrennt nach Größen:

Die Fläche der Wohnungen betrug per 31.12.2019 492.784 m² (Vorjahr: 481.986 m²).

	Insgesamt	Plattenbau	Altbau	Neubau
1-Raum-Wohnung	1.857	1.769	88	–
2-Raum-Wohnung	2.507	1.241	1.206	60
3-Raum-Wohnung	3.308	2.006	1.224	78
4-Raum-Wohnung	963	658	223	82
5-Raum-Wohnung	72	48	8	16
6-Raum-Wohnung und größer	14	13	1	–
Insgesamt	8.721	5.735	2.750	236

3. Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgendes bereinigtes Jahresergebnis gekennzeichnet:

	2019 / T€	2018 / T€
Jahresüberschuss	4.038,5	6.222,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	199,0	353,3
Abschreibungen auf Forderungen	48,2	68,0
Auflösung von Rückstellungen	-40,4	-12,2
Erträge aus Anlagenverkäufen (saldiert mit Buchverlusten)	-162,5	-206,6
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-6,2	-6,1
	4.076,6	6.419,2

Die Belastungen aus Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten betrugen in 2019 1.738,9 T€ (Vorjahr: 1.615,4 T€).

Das bereinigte Ergebnis entfällt mit 75,5 T€ (Vorjahr: 79,4 T€) auf Zinserträge und restlich überwiegend auf das Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Ergebnisveränderung haben maßgeblich folgende Faktoren geprägt:

	T€
Erhöhung der IST-Mieten	1.534
Erhöhung der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten	-3.502
gestiegene Personalaufwendungen	-279

3.2. Finanzlage

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

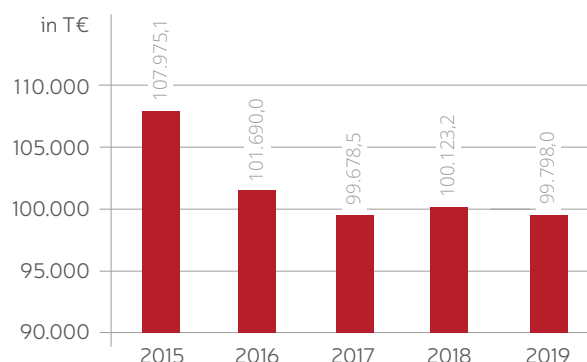
und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss/-freisetzung, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss/-bindung:

	2019 / T€	2018 / T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	4.038,5	6.222,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.729,6	8.269,3
Zinsaufwendungen	2.203,1	2.431,6
Zinserträge	-75,5	-79,4
Ertragsteueraufwand	199,0	353,3
Ertragsteuerzahlungen	-350,9	-103,4
Buchgewinne und -verluste aus Anlageverkäufen	-162,5	-206,6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-40,4	-12,2
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	48,2	68,0
Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva	143,9	138,7
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.733,0	17.082,1
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-10.459,5	-10.238,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	12.070,0	13.670,0
Vereinnahmte Zuschüsse für Bauleistungen	909,9	292,1
Außerplanmäßige Darlehenstilgung (einschl. Tilgungszuschuss)	-1.933,8	-2.863,0
Gezahlte Zinsen	-2.205,0	-2.555,9
Veränderungen der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	179,8	224,5
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.438,6	-1.470,3
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.304,3	-17.091,4
Veränderung der Forderungen/Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen und Veräußerungserlösen	32,7	383,5
Erhaltene Zinsen	76,9	74,6
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-15.194,7	-16.633,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.900,3	-1.021,5
Stand Finanzmittel am 31. Dezember	10.370,0	12.270,3

Die liquiden Mittel wurden für die Investitionsvorhaben verwendet und haben sich um 1.900,3 T€ auf 10.370,0 T€ verringert. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2019 ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Trotz des umfangreichen Investitionsprogrammes sind die Kreditverbindlichkeiten leicht um 323,3 T€ auf 99.759,0 T€ gesunken. Für die Investitionen wurden Darlehen von 12.070,0 T€ aufgenommen. Neben der planmäßigen Tilgung von 10.459,5 T€ wurden Sondertilgungen von 1.716,0 T€ sowie eine Tilgung durch einen Zuschuss der KfW von 217,7 T€ geleistet. Die durchschnittliche Verschuldung beträgt 183,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 187,00 €/m²).

Darlehensverbindlichkeiten

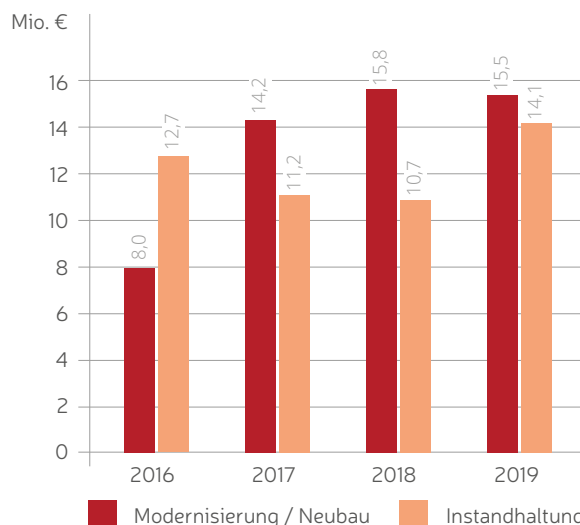


Das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt hat zu einer weiteren Senkung der Zinsaufwendungen um 227,5 T€ auf 2.203,1 T€ geführt. Die Zinsbelastung ist auf 6,6 % (Vorjahr 7,6 %) der Nettomietlöhre gesunken. Die Kapitaldienstbelastung ist geringfügig auf 37,7 % (Vorjahr 37,6 %) der Nettomietlöhre gestiegen.



Neubau Kräuterterrassen

Investitionen in den Bestand



Die umfangreichen Investitionen des Geschäftsjahres 2019 erfolgten auf der Grundlage des Bauplanes. Insgesamt wurden im Baubereich ca. 30,2 Mio. € Fremdleistungen und 0,2 Mio. € Eigenleistungen aufgewendet. Davon stellen 16,3 Mio. € aktivierungsfähigen Aufwand dar, wovon 0,8 Mio. € Baukostenzuschüsse abgesetzt wurden.

Das umfangreichste Vorhaben war der in 2017 begonnene Neubau der Kräuterterrassen. Im Geschäftsjahr 2019 fielen für alle drei Bauabschnitte Aufwendungen an. Im ersten Bauabschnitt wurden im Februar des Berichtsjahres die letzten 22 Wohnungen bezugsfertig. Die 48 Wohnungen des zweiten Bauabschnittes folgten vom Februar bis Juli 2019. Von Oktober bis Dezember wurden 48 Wohnungen des dritten Bauabschnittes fertig gestellt. Die letzten 22 Wohnungen werden Mitte März/Anfang April 2020 folgen. Für das Gesamtvorhaben wurden 2019 ca. 9,6 Mio. € aufgewandt.



Neubau Kräuterterrassen



Modernisierung und Umbau, Leutewitzer Ring 21/23



Sanierung Außenanlagen, Deubener Straße 34b-40c

Aktivierungsfähige Kosten für die Modernisierung von Wohngebäuden sind in Höhe von rd. 6,5 Mio. € entstanden. Komplettmodernisierungen mit Grundrissänderungen und Aufzugseinbau wurden an zwei Objekten der Höhenpromenade realisiert. Zwei Objekte in der Braunsdorfer Straße mit insgesamt acht Hauseingängen wurden unter bewohnten Bedingungen modernisiert. Dort erfolgte im Erdgeschoss der Umbau von Gewerberäumen zu großen Wohnungen. Insgesamt wurden im Jahr 2019 umfassende Modernisierungen an Gebäuden mit 118 Wohnungen abgeschlossen. Im Altbau wurden an 98 Wohnungen Balkone angebaut und gleichzeitig die Fassaden der Gebäude saniert.

Aufwandswirksam wurden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten von insgesamt 14,1 Mio. €. Davon entfielen ca. 8,4 Mio. € auf die laufende Instandhaltung und Instandsetzung und es entstanden 5,7 Mio. € nichtaktivierungsfähige Modernisierungskosten.

Die im Jahr 2019 für Instandhaltung und Instandsetzung eingesetzten 8,4 Mio. € lagen etwa auf

dem Vorjahresniveau. Dabei betrugen die Aufwendungen für laufende Instandhaltung ca. 2,54 Mio. €, was einer Steigerung von ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei der Sanierung von Wohnungen für die Wiedervermietung betrug der Gesamtaufwand 2,9 Mio. €, damit wurden rund 524 T€ mehr ausgegeben. Insgesamt wurden 175 Wohnungen im Plattenbau und 63 Wohnungen im Altbau umfangreicher instandgesetzt. Das sind 30 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Instandsetzungsmaßnahmen erfolgten mit einem Umfang von 2,93 Mio. € und damit 715 T€ weniger als im Vorjahr. Dabei stellten das langfristige Dachinstandsetzungsprogramm in Gorbitz mit 817 T€, der Ersatz älterer Gasheizungen durch moderne Brennwertanlagen mit 321 T€ sowie die Sanierung von Dächern und Fassaden im Altbau mit 295 T€ Schwerpunkte dar. Weitere größere Maßnahmen waren der Ersatz sogenannter Flex-Schläuche im Wohngebiet Ginstersiedlung mit 255 T€ und die Instandsetzung von Balkonen im Gebiet Kräutersiedlung mit 222 T€.



Dachsanierung in Gorbitz



Balkonanbau, Zschonerallee

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.

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
langfristiger Bereich				
Anlagevermögen	296.707,4	92,6	289.905,3	92,1
Forderungen	473,8	0,2	438,5	0,2
	297.181,2	92,8	290.343,8	92,3
kurzfristiger Bereich				
Vorräte, Forderungen	12.728,9	4,0	12.108,1	3,8
Finanzmittelbestand	10.370,0	3,2	12.270,3	3,9
Rechnungsabgrenzungsposten	5,1	0,0	7,0	0,0
	23.104,0	7,2	24.385,4	7,7
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	320.285,2	100,0	314.729,2	100,0
Kapitalstruktur				
langfristiger Bereich				
Eigenkapital	202.138,8	63,1	197.949,5	62,9
Verbindlichkeiten, Rückstellungen	99.836,1	31,2	100.151,7	31,8
	301.974,9	94,3	298.101,2	94,7
kurzfristiger Bereich				
Geschäftsguthaben (abfließend)	512,9	0,2	483,9	0,2
Rückstellungen	863,5	0,3	984,5	0,3
Verbindlichkeiten	16.933,9	5,3	15.159,6	4,8
	18.310,3	5,7	16.628,0	5,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	320.285,2	100,0	314.729,2	100,0

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen erhöhte sich um 0,5 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Gesamtkapital verringerte sich um 0,4 % auf 94,3 %. Die der Genossenschaft zum 31.12.2019 langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch 4.793,7 T€ Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung der kurzfristigen Geschäftsguthaben 63,3 %. Damit verfügt die EWG über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

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

	T€
Jahresüberschuss	
Geschäftsjahr 2019	4.038,5
Erhöhung Geschäftsguthaben	146,2
Erhöhung Kapitalrücklage	33,6
	4.218,3

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Mieten und Leerstand

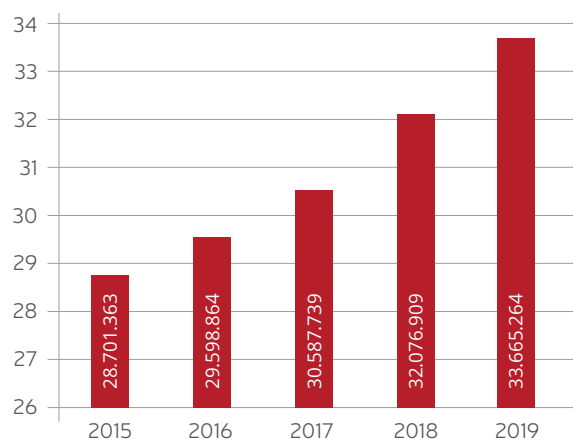
Die Sollmiete stieg im Geschäftsjahr um 1,6 Mio. €, das entspricht einer Steigerung um 4,8 %. Für Wohnungen lag diese Steigerung bei knapp 1.588 T€ und 5,0 %. Diese konnte mit 1.259 T€ insbesondere aus der Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen nach Neubau und Modernisierung generiert werden. Mietanpassungen nach Mietspiegel bewirkten einen Zuwachs der Sollmiete um 213 T€ und sonstige Faktoren einen Zuwachs um 116 T€. Diesen stehen erhöhte Erlösschmälerungen bei Wohnungsmiete von 64 T€ entgegen.

Die Ist-Miete für Wohnungen stieg um 4,9 % und damit weniger als die Sollmiete.

Die Erlösschmälerungen machten 3,3 % der Mieteinnahmen aus. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist nur durch eine ganz geringe Steigerung des Leerstandes wegen Modernisierung, hauptsächlich aber durch um 57 T€ höhere Mietminderungen wegen des Bauens im bewohnten Zustand, verursacht. Insgesamt hat sich der Leerstand im Jahr 2019 leicht günstiger entwickelt als in der Jahresplanung angenommen wurde. Er stieg um 0,3 % auf 4,0 % und damit auf insgesamt 353 Wohnungen. 147 Wohnungen standen wegen aktueller und zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen leer. 18 Wohnungen waren wegen ihres Zustandes nicht vermietbar und befanden sich gerade in Einzelwohnungsmodernisierungen.

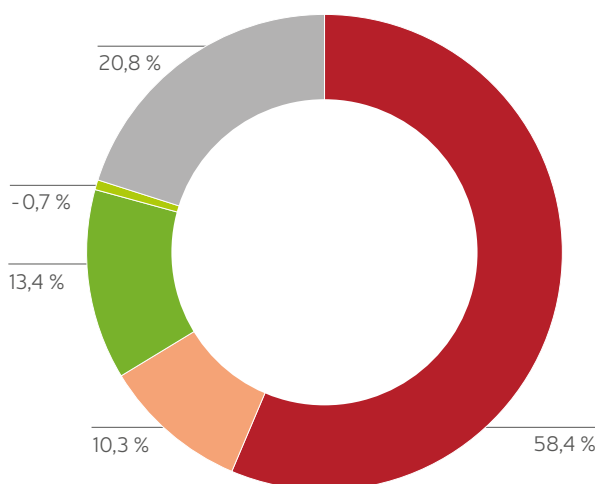
Die Durchschnittsmiete ist im Geschäftsjahr 2019 weiter angestiegen. Die durchschnittliche Miete stieg auf 5,76 €/m². Das ist eine Steigerung von 0,18 €/m² gegenüber dem Vorjahr. In den Platten-

Mio. € Entwicklung Sollmiete für Wohnungen



bauwohnungen stieg die Miete auf 5,38 €/m² und im Altbau wurde ein Wert von 6,13 €/m² erreicht. Im Neubau betrug die durchschnittliche Miete 9,14 €/m².

Ursachen der Mietsteigerung 2019



- Modernisierung
- Verkauf/Abgang von Wohnungen
- Erhöhung nach Mietspiegel
- Neuvermietung
- Zugang Neubau

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

	2015	2016	2017	2018	2019	Steigerung seit 2015
Altbau	5,65	5,72	5,89	6,10	6,15	8,8 %
modernisierte Platte	5,38	5,47	5,65	5,75	5,79	7,6 %
unmodernisierte Platte	4,34	4,53	4,71	4,91	5,00	15,2 %
Neubau	7,04	7,05	8,97	9,11	9,18	30,4 %
Gesamt	5,13	5,26	5,49	5,69	5,84	13,8 %

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Arbeitnehmerbelange

Per 31.12.2019 lag der Personalbestand einschließlich der beiden Vorstände bei 54 Beschäftigten. Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und eine Umschülerin beschäftigt. Neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren zum Ende des Geschäftsjahres in Teilzeit tätig.

Ende Juni 2019 wurden eine Auszubildende und eine Umschülerin nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung / Umschulung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Gemäß Vergütungsvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft erhöhte sich die Vergütung aller Angestellten zum 01.07.2019 um 2,7 %. Die Vergütung der Auszubildenden erhöhte sich zum gleichen Zeitpunkt um jeweils 50,00 €/Monat. Die betriebliche Regelung zur 38-Stunden-Woche hat weiterhin Bestand.

Umweltbelange

Die Genossenschaft wirkt weiterhin gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Forschung sowie der Landeshauptstadt Dresden am Verbundprojekt „Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten“ (HRC) mit. Ziel dieses vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projektes ist es, die Belastungen durch Sommerhitze zu reduzieren, indem Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden und in Freiräumen entwickelt, umgesetzt und bewertet werden.



Bürgerbeteiligung im HRC-Projekt



Hitzeschutz durch zusätzliche Verschattungselemente



Sommerbewuchs Retentionsmulden Hetzdorfer Straße

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 erforscht. Die gewonnenen Erkenntnisse können auch bei künftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Im Jahr 2019 hat die Genossenschaft begonnen, geeignete Grünflächen auf eine extensive Pflege umzustellen. Durch den weniger häufigen Rasenschnitt entwickeln sich standortangepasste Kräuter- und Blumenwiesen, die ökologische Vorteile wie eine größere Artenvielfalt und zugleich eine Aufwertung des Wohnumfeldes mit sich bringen.

LAVENDELHOF
KAMILLENWEG 1-3

Wohnen mit Zukunft

Kräuterterrassen, Fertigstellung 1. Bauabschnitt 2019

III. Prognosebericht 2020

Alle nachstehend beschriebenen Planungsprämissen beinhalten noch nicht die – bisher noch nicht einzuschätzenden – Auswirkungen der Corona-Krise.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2020 ist unter der Prämisse der kaufmännischen Vorsicht erstellt worden. Die Sollmietenentwicklung basiert auf den Werten zum Jahresende 2019. In die Steigerungen sind nur sichere Aspekte aus Modernisierung und Neubau eingeflossen. Mieterhöhungen nach Mietspiegel, nach Einzelwohnungsmodernisierung und bei Neuvermietung sind nicht eingeplant worden.

Die Fertigstellungstermine beim Neubau Kräuterterrassen und bei Modernisierungen unbewohnter Gebäude, ab denen mit Mieteinnahmen gerechnet wird, sind vertraglich gebunden und nach den bisherigen Erfahrungen realistisch. Bei den Modernisierungsmaßnahmen in bewohnten Gebäuden werden die Abrechnungszeiträume bis zum Wirksamwerden der Modernisierungsumlage berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wird mit einem Anstieg des Ertrages aus Sollmieten auf knapp 36 Mio. € gerechnet.

Die Erlösschmälerungen basieren ebenfalls auf dem Stand des Vorjahres und werden zur Sicherheit mit einer pauschalen Erhöhung von 0,1 % pro Quartal geplant. Während der Modernisierung in

bewohnten Gebäuden ist objektkonkret ein entsprechender Leerstand auf Grund bisheriger Erfahrungen enthalten. Bei Vermietung nach Umbauten oder Neubaufertigstellung wird mit einem Zeitraum von mehreren Monaten bis zum Erreichen von 2 % Leerstand gerechnet. Die Planung geht von Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand in Höhe von 1,2 Mio. € aus.

Für die Fertigstellung des Neubauvorhabens sind für 2020 Baukosten von 1,4 Mio. € geplant. Die Aufwendungen für die Modernisierungsvorhaben sind mit realistischen Werten unteretzt worden, welche auf Submissionsergebnissen beruhen. Die Modernisierungsinvestitionen werden gegenüber dem Vorjahr leicht auf ca. 14,6 Mio. € steigen.

Die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung sind mit 8,3 Mio. € budgetiert. Größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie das Dachprogramm in Gorbitz und der Ersatz von Heizungsanlagen im Altbau, wurden bereits im Vorjahr vertraglich gebunden.

Der Finanzmittelbestand gewährleistet, dass alle Zahlungsverpflichtungen ausgeglichen werden können.

Die Bauvorhaben 2020 werden anteilig über die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 6.400 T€ finanziert. Vertraglich ist bereits ein Darlehensvolumen von 4.350,0 T€ gebunden.



Wohnen mit Zukunft

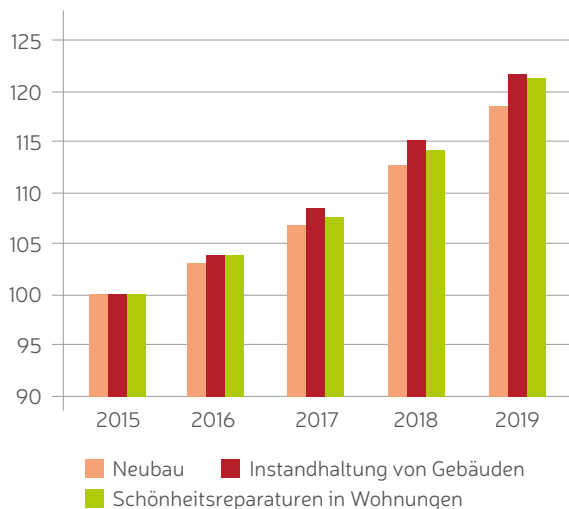
Kräuterterrassen, Fertigstellung 2. Bauabschnitt 2019

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Das aktuell größte Risiko sind die 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. Dieser Kapazitätsengpass lässt nicht nur die Baupreise steigen, sondern birgt mit dem zunehmend nicht gedeckten Bedarf an Handwerkern und Baufachkräften ein Risiko für die kontinuierliche Bewirtschaftung der Bestände. In den nächsten Jahren sind neue, passende Leistungsbindungsstrategien notwendig, um auf dem angespannten Bauleistungsmarkt erfolgreich zu sein.

Baupreisindizes in Sachsen
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen
%



Ein wesentliches Risiko besteht weiterhin in der sozialen Entwicklung in der Großwohnsiedlung Gorbitz. Die Belegungspolitik der Landeshauptstadt Dresden befördert die Konzentration von Flüchtlingen und Asylsuchenden in einem Stadtteil, der bereits überdurchschnittlich durch Inanspruchnahme von SGB II, Arbeitslosigkeit und Armut geprägt ist. Diese Entwicklung ist imageschädigend, stigmatisiert den Stadtteil und wirkt sich perspektivisch negativ auf die Vermietungssituation auch in den Quartieren der Genossenschaft aus.

Langfristige Risiken bestehen für die Bestandsentwicklung des industriellen Plattenbaus in 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 in bewohnten Gebäuden und damit eine Reduzierung des Leistungsumfangs vorgesehen, um die Mietsteigerungen in einem sozial vertretbaren Rahmen zu halten.

Parallel dazu entstehen Risiken durch regelmäßig neue Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht, die wirtschaftliches Bauen und Modernisieren immer schwieriger machen. Nach Absenkung des Umlagesatzes und Einführung einer Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage sieht der Koalitionsvertrag der sächsischen Staatsregierung vor, noch im Jahr 2020 die rechtlichen Voraussetzungen zur Einführung einer Mietpreisbremse in Sachsen zu schaffen.

Weitere Unsicherheiten für die Wohnungswirtschaft ergeben sich aus der Diskussion zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie aus den möglichen Auswirkungen des Klimaschutzgesetzes. Dieses Gesetz weist den Gebäuden mit -41 % die höchste Einsparung aller Sektoren zu. Das zur Umsetzung des Klimaschutzgesetzes beschlossene Klimaschutzprogramm 2030 kann im Kern mit einem „weiter so“ beschrieben werden. Es enthält u.a. keine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom. Die Beseitigung steuerlicher Hemmnisse wird nicht angegangen.

Die langfristige Planung ist das Hauptinstrument zum Ausschluss zukünftiger Risiken. Durch Nutzung eines modernen Planungsprogramms können die wesentlichen Bedingungen, wie Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, Kapitaldienstentwicklung, Mietentwicklung, Leerstandentwicklung sowie sonstiger Aufwand und Personalkosten, detailliert und in Varianten durchgeplant werden. Wichtigster Bestandteil der langfristigen Planung ist die Bauplanung. Sie wird jährlich entsprechend erkannter Veränderungen innerer und äußerer Bedingungen aktualisiert.



Bestandsentwicklung in Gorbitz:
Braunsdorfer Straße, 2018



Bestandsentwicklung in Gorbitz:
Braunsdorfer Straße, 2020

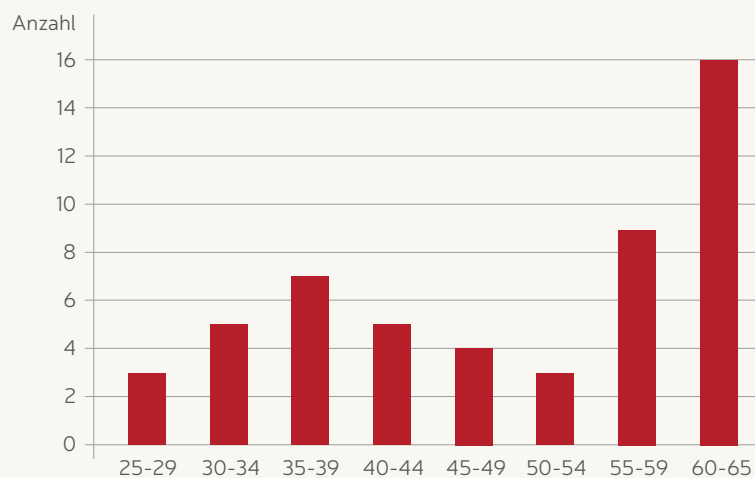
Für den Leerstand als Hauptrisiko für Wohnungsunternehmen erfolgt eine laufende monatliche Überwachung, nicht nur auf Unternehmensebene im Plan-Ist-Vergleich, sondern bis auf Objektebene.

Die durchgängige Nutzung eines Budgetierungssystems auch bei der ungeplanten Instandhaltung mit monatlicher Auswertung verhindert unbemerkte Ausgabensteigerungen.

Die aktuelle Corona-Krise wird Einfluss auf viele Faktoren des Geschäftsprozesses haben. Wahrscheinlich sind u.a. steigende Kosten durch verzögerte oder verschobene Bauvorhaben, spätere Mieteinnahmen und steigende Erlösschmälerungen durch Mietausfälle. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können der zu erwartende Umfang und die Auswirkungen nicht eingeschätzt werden. Branchenspezifisch kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen nicht in Größenordnungen gefährdet sind und dadurch kein existentielles Risiko für die Genossenschaft entsteht.

Altersverteilung der Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres lag das Durchschnittsalter aller Beschäftigten bei 50 Jahren. Im Jahr 2020 werden nach jetzigem Stand voraussichtlich fünf Beschäftigte das Unternehmen altersbedingt verlassen. Dieser Trend setzt sich in den Folgejahren fort. Damit bedarf es in den nächsten Jahren erhöhter Anstrengungen, um Personalabgänge durch qualifizierte Neueinstellungen zu ersetzen.





neu entstandene Tagespflege, Braunsdorfer Straße (li./re.)

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.

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. Sanierete Wohnungen mit sozial vertäglichen Mieten in einem attraktiven Wohnumfeld fördern den Zuzug neuer Mitglieder aus mittleren Einkommensschichten. 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.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hat bisher einen Anstieg der Kreditzinsen verhindert. Durch die niedrige Inflation und eine gebremste wirtschaftliche Entwicklung ist keine wesentliche Änderung bei der Kreditbeschaffung und den Zinskonditionen zu erwarten. Die Finanzierungskonditionen für die künftigen Baumaßnahmen werden mittelfristig auf einem weiterhin günstigen Niveau bleiben. Ein Zinsänderungsrisiko ist durch die langen Zinsbindungsfristen der Darlehensverträge und die hohen Tilgungsanteile nicht gegeben.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Jahr 2012 hat die Genossenschaft ein Zinssicherungsgeschäft mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2034 abgeschlossen. Das Zinssicherungsgeschäft sichert ein Kreditvolumen von 5.893,9 T€ (Vorjahr 6.182,3 T€).

Michael Reichel
Vorstand

Antje Neelmeijer
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Bilanz

AKTIVSEITE	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Anlagevermögen		
<i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	279.302.442,29	262.007.441,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.268.610,52	10.436.941,88
Grundstücke ohne Bauten	902.630,54	902.630,54
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	197.336,10	197.336,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.005,19	244.904,14
Anlagen im Bau	5.042.145,58	14.660.898,50
Bauvorbereitungskosten	571.250,45	296.645.420,67
Finanzanlagen		
Beteiligungen	26.500,00	26.500,00
Andere Finanzanlagen	200,00	26.700,00
Anlagevermögen insgesamt	296.707.360,37	289.905.300,72
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	12.267.075,42	11.617.182,59
Andere Vorräte	4.636,01	5.617,63
Geleistete Anzahlungen	0,00	12.271.711,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	111.866,36	116.864,18
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	493.548,02	461.252,76
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	313,57	264,76
Sonstige Vermögensgegenstände	325.212,92	930.940,87
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.251.893,08	12.154.268,68
Bausparguthaben	118.125,60	10.370.018,68
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.134,51	7.019,83
Bilanzsumme	320.285.165,86	314.729.154,49

PASSIVSEITE	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	477.080,00	444.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	10.428.414,08	10.311.296,43
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	35.840,00	39.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Anteile	(200,00)	(3.470,50)
Kapitalrücklage	2.925.586,28	2.891.965,28
Ergebnisrücklagen		
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	109.352.951,86	109.352.951,86
Gesetzliche Rücklage	42.510.057,92	38.471.596,59
- davon aus Jahresüberschuss des		
Geschäftsjahres eingestellt	(4.038.461,33)	(6.222.848,75)
Bauerneuerungsrücklage	34.205.426,85	34.205.426,85
Andere Ergebnisrücklagen	2.716.318,44	2.716.318,44
Bilanzergebnis		
Jahresüberschuss	4.038.461,33	6.222.848,75
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-4.038.461,33	0,00
Eigenkapital insgesamt	202.651.675,43	198.433.435,45
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	109.090,00
Sonstige Rückstellungen	940.632,61	944.660,35
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.798.011,33	100.123.197,27
Erhaltene Anzahlungen	12.774.097,34	12.664.117,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.842,65	113.617,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.730.223,19	1.946.783,49
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,		
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.577,50	16.618,35
Sonstige Verbindlichkeiten	239.105,81	377.634,66
- davon aus Steuern	(109.965,10)	(158.972,96)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(856,80)
Bilanzsumme	320.285.165,86	314.729.154,49

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	45.312.407,36		43.524.714,03
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>44.211,18</u>	45.356.618,54	44.333,29
Erhöhung des Bestandes an			
unfertigen Leistungen		649.892,83	305.578,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		237.821,22	215.282,32
Sonstige betriebliche Erträge		654.335,90	805.563,46
Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-26.254.760,68	-22.172.353,17
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-2.908.454,46		-2.683.248,08
- soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung und für Unterstützung	-571.132,92		-517.458,33
• davon für Altersversorgung	<u>(-20.837,85)</u>	-3.479.587,38	(-16.463,95)
Abschreibungen auf immaterielle			
Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.729.566,12	-8.269.298,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.074.403,39	-1.325.848,16
Sonstige Zinserträge		75.549,29	79.386,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.203.135,97	-2.431.599,05
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-199.041,68</u>	<u>-353.293,95</u>
Ergebnis nach Steuern		5.033.722,56	7.221.759,59
Sonstige Steuern		<u>-995.261,23</u>	<u>-998.910,84</u>
Jahresüberschuss		4.038.461,33	6.222.848,75
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
in Ergebnisrücklagen		-4.038.461,33	-6.222.848,75
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 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 179,3 T€,
- Fremdkapitalzinsen für den Fremdmiteinsatz während der Bauphase in Höhe von 58,5 T€ einbezogen.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 843,1 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 bis 4,0
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 31.12.2019 629,4 T€. Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 26,1 T€.

Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 12.267,1 T€ (Vorjahr 11.617,2 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 16,6 T€ (Vorjahr 8,0 T€) und in den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 457,2 T€ (Vorjahr 430,5 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. 224 T€ aus dem Saldo von aktiven latenten Steuern aus der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge (ca. 516 T€) sowie aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen in den Bilanzposten „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und „sonstige Rückstellungen“ (ca. 11 T€) und passiven latenten Steuern (ca. 303 T€) aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bilanzposten „Grundstücke mit Wohnbauten“. 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 33,6 T€ zugeführt. Sie erhöhte sich auf 2.925,6 T€. In die gesetzliche Rücklage wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 4.038,5 T€ eingestellt. Zum Bilanzstichtag beträgt die gesetzliche Rücklage 42.510,1 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 719,6 T€ und für Archivierungskosten von 77,1 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. 228,3 T€ (Vj: 322,6 T€),
- Erträge aus Anlagenverkäufen
i. H. v. 162,5 T€ (Vj: 206,6 T€),
- Kostenerstattungen aus Weiterberechnung
i. H. v. 126,0 T€ (Vj: 111,8 T€),
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
i. H. v. 40,4 T€ (Vj: 12,2 T€),
- Sonstige Zuschüsse und Fördermittel
i. H. v. 29,4 T€ (Vj: 60,1 T€),
- Erträge aus Sachbezügen
i. H. v. 23,3 T€ (Vj: 0,00 T€),
- Erträge aus früheren Jahren
i. H. v. 15,6 T€ (Vj: 64,8 T€).

Sonstige Angaben

Das Treuhandvermögen zum 31.12.2019 aus Mietkautionen beträgt 203,2 T€.

Bei einem Darlehensbestand mit einem Volumen von 5.893,9 T€ (31.12.2019) 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 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	37
technische Mitarbeiter	9
Projektleiter und sonstiges Personal	4
Mitarbeiter Unternehmenskommunikation/Marketing	3
gesamt	53

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 0,3 Mio. € noch nicht erbracht waren. Der Bauabschnitt 3 wurde im März 2018 beauftragt. Das Volumen beträgt 11,2 Mio. €, von denen zum Bilanzstichtag 1,2 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 % Fremdmiteinsatz finanziert.

Für Modernisierungsvorhaben der Jahre 2020 und 2021 wurden bereits in 2019 Verträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 15,4 Mio. € geschlossen, von denen zum Bilanzstichtag Leistungen über 9,8 Mio. € noch nicht erbracht waren. Die Finanzierung erfolgt zu ca. 50 % mit Fremdmitteln.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.038,5 T€ ab. Gemäß §§ 28 und 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 4.038,5 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Mitgliederbewegung

Anfang	10.752
Zugang	662
Abgang	-666
Ende	10.748

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 117,1 T€ erhöht.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Michael Reichel
Antje Neelmeijer

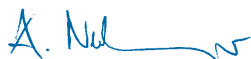
Mitglieder des Aufsichtsrates

Claus Ludwig Meyer-Wyk, Vorsitzender
Dieter Kummer (bis 27.06.2019)
Prof. Thomas Naumann (ab 27.06.2019)
Winfried Ripp
Manfred Wiemer
Thomas Winkler

Dresden, den 16.03.2020



Michael Reichel
Vorstand



Antje Neelmeijer
Vorstand

Anlage 1

Anlagenspiegel 2019

Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene					
Konzessionen	607.563,54	7.080,50	0,00	0,00	614.644,04
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	447.354.901,01	11.754.323,33	221.657,79	14.148.599,44	473.036.165,99
Grundstücke mit Geschäfts-					
und anderen Bauten	15.256.995,33	9.375,55	0,00	0,00	15.266.370,88
Grundstücke ohne Bauten	1.379.508,70	0,00	0,00	0,00	1.379.508,70
Grundstücke mit Erbbau-					
rechten Dritter	197.336,10	0,00	0,00	0,00	197.336,10
Betriebs- und					
Geschäftsausstattung	1.035.902,60	172.210,34	16.365,32	0,00	1.191.747,62
Anlagen im Bau	14.660.898,50	3.617.839,19	0,00	-13.236.592,11	5.042.145,58
Bauvorbereitungskosten	1.374.994,06	108.263,72	0,00	-912.007,33	571.250,45
Sachanlagen gesamt	481.260.536,30	15.662.012,13	238.023,11	0,00	496.684.525,32
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	481.894.799,84	15.669.092,63	238.023,11	0,00	497.325.869,36

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	
01.01.2019				31.12.2019	31.12.2019
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
554.109,84	25.294,50	0,00	0,00	579.404,34	35.239,70
185.347.459,21	8.470.455,42	84.190,93	0,00	193.733.723,70	279.302.442,29
4.820.053,45	177.706,91	0,00	0,00	4.997.760,36	10.268.610,52
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
790.998,46	56.109,29	16.365,32	0,00	830.742,43	361.005,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.042.145,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	571.250,45
191.435.389,28	8.704.271,62	100.556,25	0,00	200.039.104,65	296.645.420,67
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
191.989.499,12	8.729.566,12	100.556,25	0,00	200.618.508,99	296.707.360,37

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel 2019 (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
			Restlaufzeit		gesichert	
	unter		1 bis 5	über		
	1 Jahr		Jahre	5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten						
gegenüber	99.798.011,33	11.148.645,70	32.369.895,41	56.279.470,22	99.798.011,33	Grundpfandrechte
Kreditinstituten	(100.123.197,27)	(11.511.670,58)	(35.040.251,06)	(53.571.275,63)	(100.123.197,27)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	12.774.097,34	12.774.097,34	0,00	0,00	0,00	
	(12.664.117,78)	(12.664.117,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten						
aus Vermietung	136.842,65	136.842,65	0,00	0,00	0,00	
	(113.617,14)	(113.617,14)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	3.730.223,19	3.730.223,19	0,00	0,00	0,00	
	(1.946.783,49)	(1.946.783,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber	14.577,50	14.577,50	0,00	0,00	0,00	
Unternehmen, mit denen ein	(16.618,35)	(16.618,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Beteiligungsverhältnis besteht						
Sonstige Verbindlichkeiten	239.105,81	239.105,81	0,00	0,00	0,00	
	(377.634,66)	(377.634,66)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	116.692.857,82	28.043.492,19	32.369.895,41	56.279.470,22	99.798.011,33	
	(115.241.968,69)	(26.630.442,00)	(35.040.251,06)	(53.571.275,63)	(100.123.197,27)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Genossenschaft ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortgesetzt und die langfristigen Unternehmensziele kontinuierlich verfolgt. Neben der Instandhaltung des Bestandes standen weiterhin die Modernisierung der Objekte am Leutewitzer Ring und der Braunsdorfer Straße sowie das Neubauprojekt „Kräuterterrassen“ im Vordergrund. Die Planungen für die in den Folgejahren umzusetzenden Projekte wurden begonnen.

Das Marktumfeld mit niedrigen Zinsen einerseits und steigenden Baupreisen andererseits blieb unverändert. Aufgrund der stabilen Nachfrage nach Wohnraum konnte der Leerstand weiterhin niedrig gehalten werden.

In Übereinstimmung mit der Wirtschafts- und Finanzplanung wurde der Bauplan entwickelt, gemeinsam mit dem Vorstand beraten und vom Aufsichtsrat beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat haben darüber hinaus in vier gemeinsamen Sitzungen die laufende Geschäftsentwicklung erörtert und über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten. Die Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates floss in die Beratung ein. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend und erteilte alle erbetenen Auskünfte. Der Aufsichtsrat prüfte die ihm vorliegenden Informationen und fasste auf dieser Grundlage die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse.

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

Am 27. Juni 2019 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Jahresabschluss 2018 mit dem Bericht des Prüfungsverbandes lag vor. Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2018 einschließlich Lagebericht sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zu. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Der Prüfungsverband hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft und festgestellt, dass dieser unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Auf der Grundlage von Art. 2, § 3, Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 und abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 des Genossenschaftsgesetzes stellt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme von EUR 320.285.165,86 fest. Der Jahresüberschuss von EUR 4.038.461,33 wird in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie findet in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 keine Vertreterversammlung statt. Es ist vorgesehen, dies in der zweiten Jahreshälfte 2020 nachzuholen. Die der Vertreterversammlung vorbehaltenen Beschlüsse werden erst zu diesem Zeitpunkt gefasst.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre Leistungen im Umgang mit den Herausforderungen der COVID-19-Pandemie, aber auch für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Dank gilt ebenso den Vertretern und allen Mitgliedern, die immer wieder mit ihrem Engagement das Zusammenleben in der Genossenschaft gestalten.

Dresden, den 4. Juni 2020



Claus Ludwig Meyer-Wyk
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnen mit Zukunft

Kräuterterrassen, Parkband mit Spiellandschaft



Vertreter der EWG

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	01169 Dresden	Leutewitzer Ring 7
	Uhl	Hans	01159 Dresden	Braunsdorfer Straße 89
	Wiemeyer	Norbert	01159 Dresden	Am Gorbitzbach 11
	Kießlich	Ines	01159 Dresden	Braunsdorfer Straße 53
	Weckert	Marion	01159 Dresden	Am Gorbitzbach 15
	Herrmann (EV)	Roswitha	01159 Dresden	Hörigstraße 33
	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	Herzogswalder Straße 28
	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
	Fritzsche	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	Thymianweg 6
	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	Omsewitzer Ring 38
	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	01169 Dresden	Ebereschenstraße 17
	Hobl	Mario	01169 Dresden	Kamillenweg 20
	Baldauf	Gerd	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: Archiv EWG
Seite 02, archlab.de
Seite 08, Steffen Füssel
Seite 09, unten links, Franziska Pilz
Seite 10/34, Jens Kirchschräger
Seite 13 unten rechts, Jens Kirchschräger
Seite 14 oben links, Jens Kirchschräger
Seite 17 oben rechts, Jens Kirchschräger
Seite 22 oben rechts, Jens Kirchschräger
Seite 23, Jürgen Männel