

# Geschäfts- bericht 2020

---

Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                         |    |                                                                                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b>                                                          | 3  | <b>III. Prognosebericht 2021</b>                                                     | 19 |
| <b>Organe der Genossenschaft</b>                                        | 4  | <b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>                                                | 21 |
| Vertreterversammlung                                                    | 4  | 1. Risikobericht                                                                     | 21 |
| Aufsichtsrat                                                            | 4  | 2. Chancenbericht                                                                    | 23 |
| Vorstand                                                                | 4  | <b>V. Risikoberichterstattung<br/>über die Verwendung<br/>von Finanzinstrumenten</b> | 23 |
| <b>Unternehmensdaten</b>                                                | 5  | <b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020</b>                                    | 24 |
| <b>I. Grundlagen des Unternehmens</b>                                   | 7  | Bilanz                                                                               | 24 |
| 1. Geschäftsmodell                                                      | 7  | Gewinn- und Verlustrechnung                                                          | 26 |
| 2. Ziele und Strategien                                                 | 7  | Anhang                                                                               | 27 |
| <b>II. Wirtschaftsbericht</b>                                           | 9  | Anlage 1 – Anlagenspiegel                                                            | 30 |
| 1. Gesamtwirtschaftliche und branchen-<br>spezifische Rahmenbedingungen | 9  | Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel                                                    | 32 |
| 2. Geschäftsverlauf 2020                                                | 10 | <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                                                    | 33 |
| 3. Lage                                                                 | 11 | <b>Vertreter der EWG</b>                                                             | 35 |
| 3.1. Ertragslage                                                        | 11 |                                                                                      |    |
| 3.2. Finanzlage                                                         | 12 |                                                                                      |    |
| 3.3. Vermögenslage                                                      | 15 |                                                                                      |    |
| 4. Finanzielle Leistungsindikatoren                                     | 16 |                                                                                      |    |
| 5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren                                | 17 |                                                                                      |    |



# *Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020

# Vorwort

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2020 wird uns besonders in Erinnerung bleiben, war es doch von ganz gegensätzlichen Tendenzen gekennzeichnet.

Langfristigkeit und Stabilität prägen die Immobilienwirtschaft und stehen in positiver Hinsicht für Sicherheit, Planbarkeit und Kontinuität. In diesen Kontext passt der für unsere Genossenschaft wichtigste Meilenstein des Jahres 2020: der „letzte Hammerschlag“ beim Umbau des Quartiers „Höhenpromenade“. Aus 425 unsanierten, nicht marktfähigen Plattenbauwohnungen entstanden zwischen 2008 und 2020 schrittweise 376 barrierearme, seniorengerechte Wohnungen, begleitet von 15 Jahren voller Ideen, Diskussionen und Pläne. Was einst mit der Überlegung begann, einen Doppelwürfel zu einem Gebäude mit Seniorenwohnungen zu gestalten, mündete schließlich im Umbau eines ganzen Quartiers. Das Konzept sollte der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen riesigen Nachfrage nach Wohnungen für Senioren gerecht werden und eine der großen Aufgaben der Wohnungswirtschaft in Angriff nehmen – den altersgerechten Bestandsumbau. Entstanden ist ein begehrtes Wohngebiet mit Grünflächen und Höfen, mit passenden Dienstleistungen und dem Nachbarschaftshilfeverein. Mit einer Gesamtinvestition von 28,5 Mio. Euro erfüllt das Quartier im besten Sinne den Satzungszweck der Genossenschaft: Die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Waren wir bisher stolz darauf, für die zukunftsfähige Entwicklung unserer Quartiere einer langfristigen, strategischen Planung zu folgen, hat uns das Jahr 2020 auch ganz andere Lösungen und Prozesse abverlangt. Kurzfristigkeit, Bewegung und Veränderung, Anpassung und Korrektur, Unsicherheit

und Kreativität bestimmten viele Abläufe. Die Arbeitswelt veränderte sich in einem Tempo, das noch ein Jahr zuvor undenkbar gewesen wäre. Unsere Geschäftsprozesse mussten laufend angepasst werden, um unter den jeweiligen Bedingungen bestmöglich ansprechbar für Mitglieder, Mieterinteressenten und Geschäftspartner zu bleiben. Die bereits eingeleitete Digitalisierung von Akten und Geschäftsprozessen erhielt zusätzliche Dynamik.

Mit einem sehr guten Geschäftsergebnis im veränderlichen, hürdengespickten und außergewöhnlichen Jahr 2020 haben wir bewiesen, auch für die zukünftigen Aufgaben in der Wohnungswirtschaft gerüstet zu sein. Diesen Erfolg verdanken wir vor allem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatz, Durchhaltevermögen und Flexibilität die vergangenen Monate nicht zu bewältigen gewesen wären. Trotz teils schwieriger Arbeitsbedingungen, Doppelbelastung und Abstandsregeln haben alle an einem Strang gezogen und dafür gesorgt, dass der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten und geplante Projekte umgesetzt werden konnten. Ein großer Dank gilt ebenfalls unseren Mitgliedern, ihren Vertreterinnen und Vertretern, den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates sowie unseren Geschäftspartnern. Sie alle haben mit Geduld und Sachverstand auf die besondere Situation reagiert, und ihren wachen Blick für die Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Quartiere behalten.

Dass auch die kommenden Jahre mit großen Herausforderungen aufwarten, ist bereits absehbar. So stellen ambitionierte Klimaziele und die weitere Digitalisierung hohe Ansprüche an die Wohnungswirtschaft, für die wir Lösungen finden müssen. Aber wir sind uns sicher: Gemeinsam mit Ihnen werden wir auch in Zukunft bei allen anstehenden Veränderungen unser Hauptziel nicht aus dem Blick verlieren – attraktive, zukunftsfähige und vor allem bezahlbare Wohnungen zu gestalten.

Ihr Vorstand

Antje Neelmeijer

Michael Reichel

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

Vom 25.03.-22.04.2020 fand die Neuwahl der Vertreter und Ersatzvertreter statt.

Der Vertreterversammlung gehören 77 Vertreter an.

Die ursprünglich für den 25.06.2020 bzw. 29.10.2020 vorgesehene ordentliche Vertreterversammlung musste coronabedingt als Präsenzveranstaltung abgesagt werden. Stattdessen wurde von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen.

Mit dem Stichtag 23.11.2020 endete die Amtszeit für alle im Jahr 2015 gewählten Vertreter.

## 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               | 23.11.2020 |
| Prof. Thomas Naumann, stellv. Schriftführer | 27.06.2019 |
| Martin Seidel, Mitglied                     | 23.11.2020 |
| Winfried Ripp, Mitglied (bis 23.11.2020)    |            |

## 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.

|                                             | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Wohnungen gesamt</b>                     | 8.733        | 8.721        |
| Plattenbau                                  | 5.725        | 5.735        |
| Altbau                                      | 2.750        | 2.750        |
| Neubau                                      | 258          | 236          |
| <b>Gewerbe</b>                              | 57           | 68           |
| <b>Garagen und Stellplätze</b>              | 2.521        | 2.499        |
| <b>Sonstige</b>                             | 95           | 95           |
| <b>Mitglieder</b>                           | 10.588       | 10.748       |
| <b>Mitarbeiter</b>                          | 57+4 Azubis  | 54+3 Azubis  |
| <b>Bilanzsumme</b>                          | 314,7 Mio. € | 320,3 Mio. € |
| <b>Anlagevermögen</b>                       | 293,2 Mio. € | 296,7 Mio. € |
| <b>Eigenkapital</b>                         | 205,5 Mio. € | 202,7 Mio. € |
| Geschäftsguthaben                           | 10,9 Mio. €  | 10,9 Mio. €  |
| <b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b> | 47,2 Mio. €  | 45,3 Mio. €  |
| <b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b> | 28,3 Mio. €  | 26,3 Mio. €  |



# *Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020

# 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- und Modernisierungsmaßnahmen.

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 Modernisierung, Umbau und Neubau 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. 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.

## 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.



# *Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020

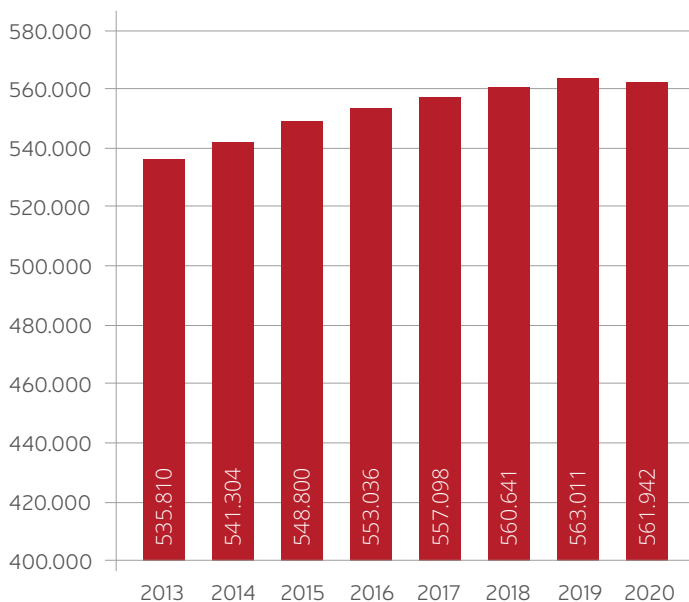
## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie und ihre wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen geprägt. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft in eine Rezession geraten, die mit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 vergleichbar ist und nahezu alle Wirtschaftsbereiche betrifft. Das Bruttoinlandsprodukt ist 2020 kalenderbereinigt um 5,3 % zurückgegangen. Vor allem die privaten Konsumausgaben haben deutlich abgenommen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen strukturellen Herausforderungen, vor allem durch die Digitalisierung, die Anforderungen des Klimaschutzes und die steuerliche Gesetzgebung.

Einwohnerzahlen der Landeshauptstadt Dresden  
Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden



Die Landeshauptstadt Dresden hat im Jahr 2020 erstmals seit zwanzig Jahren einen leichten Bevölkerungsverlust verzeichnet. Am 31.12.2020 lebten 561.942 Einwohner in Dresden, 1.069 Personen weniger als im Vorjahr. Zu diesem Einwohnerrückgang haben sowohl Wanderungsverluste als auch ein negativer Saldo aus Geburten und Sterbefällen beigetragen. Das Durchschnittsalter der Dresdner ist leicht angestiegen und beträgt 43,2 Jahre. Die

Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt geht für die kommenden 15 Jahre insgesamt von einer positiven Einwohnerentwicklung aus. Demnach werden im Jahr 2035 etwa 578.000 Personen in Dresden leben, das entspricht einem Einwohnerplus von ca. 17.300 Personen bzw. 3,1 %.

Auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt besteht ein relativ ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, wobei sich die Situation in den Stadtteilen und Marktsegmenten unterschiedlich darstellt. Die Leerstandsquote in Dresden lag Ende 2019 bei 6,9 % und ist damit das zweite Jahr in Folge leicht angestiegen. Die Leerstandsentwicklung spricht zusammen mit dem leichten Einwohnerrückgang und der anhaltend hohen Neubautätigkeit in der Stadt für eine tendenzielle Entspannung am Wohnungsmarkt. Der Angebotsüberhang im Segment der 1-Raum-Wohnungen ist deutlich angewachsen, auch weil die Nachfrage von Studenten und Auszubildenden durch die Corona-Pandemie eingebrochen ist. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum für 1- und 2-Personen-Haushalte und an 4- und 5-Raum-Wohnungen für Familien ist dagegen anhaltend hoch.



Höhenpromenade, Leutewitzer Ring 11–17

## 2. Geschäftsverlauf 2020

Trotz Corona-Pandemie war das Geschäftsjahr 2020 wieder ein erfolgreiches. Zwar mussten Geschäftsabläufe und vor allem Teile der Arbeitsorganisation entsprechend der jeweils gültigen Bestimmungen zur Corona-Pandemie angepasst werden, dies hatte jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf die Ergebnisse. Der Jahresüberschuss fällt gegenüber der Planung um 0,4 Mio. € höher aus. Hauptgründe sind um 0,2 Mio. € gesunkene Instandhaltungskosten und um 0,1 Mio. € höhere Umsatzerlöse.



Kräuterterrassen, Schlehenstraße 3–5

Alle Neubau- und Modernisierungsprojekte konnten trotz coronabedingter Einschränkungen im Wesentlichen im vorgesehenen Zeitraum realisiert werden. Die umfangreiche Neubautätigkeit seit 2017 wurde mit der Fertigstellung der letzten 22 Wohnungen erfolgreich beendet. Die entstandenen Wohnungen konnten fristgerecht vermietet und die kalkulierten Neuvertragsmieten erzielt werden.

Der Bestand gliedert sich zum Bilanzstichtag 31.12. wie folgt:

|                        | 2020          | 2019          |
|------------------------|---------------|---------------|
| <b>Wohnungen</b>       | <b>8.733</b>  | <b>8.721</b>  |
| <b>Garagen</b>         | <b>575</b>    | <b>575</b>    |
| <b>PKW-Stellplätze</b> | <b>1.946</b>  | <b>1.924</b>  |
| <b>Gewerbe</b>         | <b>57</b>     | <b>68</b>     |
| <b>Gesamt</b>          | <b>11.311</b> | <b>11.288</b> |

Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 12 Wohnungen erhöht. Abgängen durch Wohnungszusammenlegung bei Modernisierung stan-

den Zugänge durch Neubau und Umbau von Gewerberäumen in Wohngebäuden zu Wohnungen gegenüber. Die Zahl der Stellplätze erhöhte sich durch Neubau und Neuanlage um 22. Die Wohnfläche stieg um 2.553,11 m<sup>2</sup>.

Nach Baualter setzt sich der Wohnungsbestand per 31.12.2020 wie folgt zusammen:

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| <b>Altbau</b>                           | <b>2.750 Wohnungen</b> |
| <b>Plattenbau</b>                       | <b>5.725 Wohnungen</b> |
| <b>Neubau<br/>(nach 2000 errichtet)</b> | <b>258 Wohnungen</b>   |

Ende 2020 waren 99,5 % des Wohnungsbestandes seit 1992 modernisiert oder instandgesetzt worden bzw. die Gebäude nach 2000 errichtet. Bei 22,9 % des Bestandes ist noch eine energetische Sanierung der Gebäudehülle notwendig.

Negativ auf den Geschäftsverlauf wirkte sich vor allem die durch den Plattenbau verstärkt schwierige Vermietungssituation bei den 1-Raum-Wohnungen aus. Schon in den Vorjahren war dieses Segment ein Leerstandsschwerpunkt. Durch den ausbleibenden Zuzug von Studierenden nach Dresden in 2020 hat sich die Situation deutlich verschärft. Zum 31.12.2020 standen in Gorbitz ungeplant fast doppelt so viele 1-Raum-Wohnungen leer wie zum Vorjahresstichtag.

Wegen der Corona-Pandemie wurden die ab Frühjahr 2020 geplanten Erhöhungen von Bestandsmieten nicht durchgeführt. In einer Situation mit Einkommenseinbußen und wirtschaftlicher Unsicherheit wären Mieterhöhungen schwer mit dem Ziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung vereinbar gewesen. Die Mieterhöhungen sollen im Jahr 2021 nachgeholt werden.

Die Baukonjunktur wurde 2020 in Sachsen ab dem zweiten Quartal durch die Pandemie und die damit verbundenen Umsatz- und Nachfragerückgänge geprägt. Im vergangenen Jahr stagnierten die Baupreise erstmals seit 2002 wieder. Diese Entwicklung und die Senkung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr hatten einen kostenentlastenden Einfluss bei Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung.

## Bestand an Wohnungen und anderen Objekten

Per 31.12.2020 ergab sich folgender Wohnungsbestand (einschließlich eigengenutzter Wohnungen) getrennt nach Größen:

Die Fläche der eigenen Wohnungen betrug per 31.12.20 495.337,28 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 492.784,17 m<sup>2</sup>).

|                           | Insgesamt    | Plattenbau   | Altbau       | Neubau     |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 1-Raum-Wohnung            | 1.825        | 1.737        | 88           | –          |
| 2-Raum-Wohnung            | 2.518        | 1.244        | 1.208        | 66         |
| 3-Raum-Wohnung            | 3.329        | 2.018        | 1.221        | 90         |
| 4-Raum-Wohnung            | 970          | 660          | 224          | 86         |
| 5-Raum-Wohnung            | 73           | 49           | 8            | 16         |
| 6-Raum-Wohnung und größer | 18           | 17           | 1            | –          |
| <b>Insgesamt</b>          | <b>8.733</b> | <b>5.725</b> | <b>2.750</b> | <b>258</b> |

## 3. Lage

### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgendes bereinigtes Jahresergebnis gekennzeichnet:

|                                                  | 2020 / T€ | 2019 / T€ |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Jahresüberschuss                                 | 2.869,3   | 4.038,5   |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                 | 121,9     | 199,0     |
| Abschreibungen auf Forderungen                   | 49,9      | 48,2      |
| Auflösung von Rückstellungen                     | -7,1      | -40,4     |
| Buchgewinne und -verluste aus Anlageverkäufen    | 1,1       | -162,5    |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten | -24,0     | -6,2      |
|                                                  | 3.011,1   | 4.076,6   |

Das bereinigte Ergebnis entfällt mit 90,2 T€ (Vorjahr: 75,5 T€) auf Zinserträge und restlich überwiegend auf das Hausbewirtschaftungsergebnis.

Die Belastungen aus Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten betrugen in 2020 1.839,3 T€ (Vorjahr: 1.738,9 T€).

Die Ergebnisveränderung haben maßgeblich folgende Faktoren geprägt:

|                                                                     | T€            |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Erhöhung der IST-Mieten</b>                                      | <b>1.243</b>  |
| <b>Erhöhung der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten</b> | <b>-2.107</b> |
| <b>gestiegene Personalaufwendungen</b>                              | <b>-141</b>   |

## 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:

|                                                         | 2020 / T€       | 2019 / T€        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>                      |                 |                  |
| Jahresergebnis                                          | 2.869,3         | 4.038,5          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens      | 9.186,1         | 8.729,6          |
| Zinsaufwendungen                                        | 2.021,2         | 2.203,1          |
| Zinserträge                                             | -90,2           | -75,5            |
| Ertragsteueraufwand                                     | 121,9           | 199,0            |
| Ertragsteuerzahlungen                                   | -186,5          | -350,9           |
| Buchgewinne und -verluste aus Anlageverkäufen           | 1,1             | -162,5           |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen            | -7,1            | -40,4            |
| Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und               |                 |                  |
| Abschreibungen auf Forderungen                          | 49,9            | 48,2             |
| Ertragswirksame Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen  | -190,6          | 0,0              |
| Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva                | -17,4           | 143,9            |
| <b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>       | <b>13.757,7</b> | <b>14.733,0</b>  |
| <u>Finanzierungstätigkeit</u>                           |                 |                  |
| Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten                 | -10.903,3       | -10.459,5        |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten                | 5.214,0         | 12.070,0         |
| Zuschüsse für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen         | 1.484,7         | 909,9            |
| Außerplanmäßige Darlehenstilgung                        | -1.915,7        | -1.933,8         |
| Gezahlte Zinsen                                         | -2.023,2        | -2.205,0         |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage | -9,3            | 179,8            |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>             | <b>-8.152,8</b> | <b>-1.438,6</b>  |
| <u>Investitionstätigkeit</u>                            |                 |                  |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen    | --8.333,6       | -15.304,3        |
| Veränderung der Forderungen/Anzahlungen                 |                 |                  |
| aus Grundstücksverkäufen und Veräußerungserlösen        | 61,2            | 32,7             |
| Erhaltene Zinsen                                        | 82,6            | 76,9             |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>              | <b>-8.189,8</b> | <b>-15.194,7</b> |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes                   | -2.584,9        | -1.900,3         |
| Stand Finanzmittel am 31. Dezember                      | 7.785,1         | 10.370,0         |

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Genossenschaft ihre finanziellen Verpflichtungen fristgerecht erfüllen.

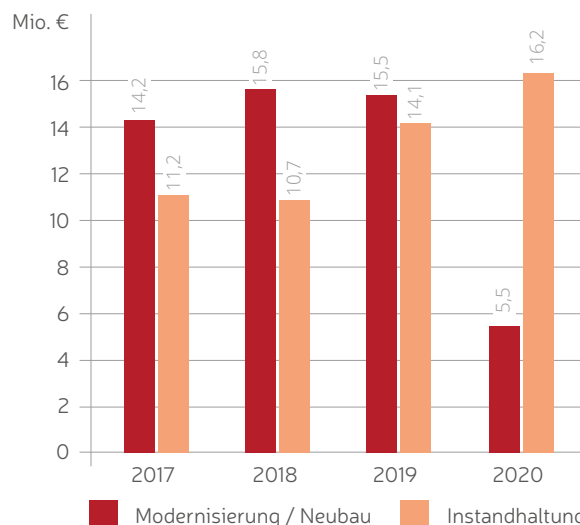
Der Finanzmittelbestand hat sich um 2.584,9 T€ auf 7.785,1 T€ reduziert. Die Höhe der Finanzmittel wurde durch die verwahrtgeltfreien Verfügungsrahmen der Geschäftsbanken bestimmt.

Die Darlehensverbindlichkeiten sind trotz des hohen Investitionsvolumens um 7.606,9 T€ auf 92.191,1 T€ gesunken. Diese Entwicklung ist durch die planmäßige Tilgung von 10.903,3 T€, Sondertilgungen von 1.430,2 T€ sowie Tilgungszuschüsse der KfW von 485,5 T€ begründet. Für die Investitionen wurden Darlehen von 5.214,0 T€ aufgenommen. Die durchschnittliche Verschuldung beträgt 168,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 183,00 €/m<sup>2</sup>).

Die Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten und das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt haben zu einer weiteren Senkung der Zinsaufwendungen um 181,9 T€ auf 2.021,2 T€ geführt. Die Zinsbelastung ist auf 5,8 % (Vorjahr 6,6 %) der Nettomieterlöhse gesunken und die Kapitaldienstbelastung auf 37,1 % (Vorjahr 37,7 %) der Nettomieterlöhse. Diese Entwicklung wird auch durch die gestiegenen Nettomieterlöhse gestützt.

Die umfangreiche Bautätigkeit des Geschäftsjahres 2020 erfolgte auf der Grundlage des Bauplanes. Insgesamt wurden im Baubereich ca. 23,4 Mio. € Fremdleistungen und 0,16 Mio. € Eigenleistungen aufgewendet. Davon stellen 7,5 Mio. € aktivierungsfähigen Aufwand dar, wovon knapp 2,0 Mio. € Baukostenzuschüsse abgesetzt wurden.

## Investitionen in den Bestand



Das in 2017 begonnene Neubauvorhaben Kräuterterrassen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2020 fielen für alle 3 Bauabschnitte restliche Aufwendungen von 1,3 Mio. € an.

Aktivierungsfähige Kosten für die Modernisierung von Wohngebäuden sind in Höhe von rd. 5,5 Mio. € entstanden. Im Geschäftsjahr wurden Modernisierungen mit Grundrissänderungen und Aufzugseinbau an zwei Objekten der Höhenpromenade im leeren Zustand durchgeführt. An der Braunsdorfer und Malterstraße wurden 6 Hauseingänge im bewohnten Zustand modernisiert. Zusätzlich erfolgte in der Braunsdorfer Straße im Erdgeschoss der Umbau von Gewerberäumen zu großen Wohnungen. Außerdem wurden Restleistungen an einem Objekt des Vorjahres und Vorbereitungsleistungen für Bauvorhaben des Folgejahres erbracht.



Modernisierung, Braunsdorfer Straße, Mietergärten



Höhenpromenade, modernisiertes Denkmal Leutewitzer Ring 31



Sanierung Außenanlagen, Zauckeroder Straße 16–22



Modernisierung und Umbau, Braunsdorfer Straße 23–29

Insgesamt wurden im Jahr 2020 umfassende Modernisierungen an Gebäuden mit 151 Wohnungen abgeschlossen.

Aufwandswirksam wurden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten von knapp 16,2 Mio. €. Davon entfielen ca. 10,5 Mio. € auf die laufende Instandhaltung und Instandsetzung und es entstanden 5,7 Mio. € nichtaktivierungsfähige Modernisierungskosten.

Die im Jahr 2020 für Instandhaltung und Instandsetzung eingesetzten 10,5 Mio. € lagen etwa 24,4 % über dem Vorjahresniveau. Dabei betrugen die Aufwendungen für laufende Instandhaltung ca. 2,6 Mio. €, was einer Steigerung von ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei der Sanierung von Wohnungen für die Wiedervermietung betrug

der Gesamtaufwand 2,8 Mio. €, damit wurden rund 100 T€ weniger ausgegeben. Insgesamt wurden 145 Wohnungen im Plattenbau und 71 Wohnungen im Altbau umfangreich instandgesetzt. Das sind 30 Wohnungen im Plattenbau weniger und 8 Wohnungen im Altbau mehr als im Vorjahr.

Instandsetzungsmaßnahmen erfolgten mit einem Umfang von 5,0 Mio. € und damit 2,1 Mio. € mehr als im Vorjahr. Dabei stellten Fassadensanierungen mit fast 2,2 Mio. € und das langfristige Dachinstandsetzungsprogramm mit 443 T€ die Schwerpunkte dar. Für die Modernisierung vorhandener Heizungsanlagen wurden 519 T€ sowie für Außenanlagenerneuerungen 359 T€ eingesetzt. Die schrittweise Umrüstung auf digitale Schließanlagen wurde mit 324 T€ realisiert.



Sanierung Dach und Fassade, Clara-Zetkin-Straße



Sanierung Fassade, Döhlener Straße 30

### 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.

|                                   | 31.12.2020       |              | 31.12.2019       |              |
|-----------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                   | T€               | %            | T€               | %            |
| <b>Vermögensstruktur</b>          |                  |              |                  |              |
| <b>langfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |
| Anlagevermögen                    | 293.238,9        | 93,2         | 296.707,4        | 92,6         |
| Forderungen                       | 408,1            | 0,1          | 473,8            | 0,2          |
|                                   | 293.647,0        | 93,3         | 297.181,2        | 92,8         |
| <b>kurzfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |
| Vorräte, Forderungen              | 13.259,5         | 4,2          | 12.728,9         | 4,0          |
| Finanzmittelbestand               | 7.785,1          | 2,5          | 10.370,0         | 3,2          |
| Rechnungsabgrenzungsposten        | 5,5              | 0,0          | 5,1              | 0,0          |
|                                   | 21.050,1         | 6,7          | 23.104,0         | 7,2          |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b> | <b>314.697,1</b> | <b>100,0</b> | <b>320.285,2</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Kapitalstruktur</b>            |                  |              |                  |              |
| <b>langfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |
| Eigenkapital                      | 205.027,0        | 65,2         | 202.138,8        | 63,1         |
| Verbindlichkeiten, Rückstellungen | 92.239,9         | 29,3         | 99.836,1         | 31,2         |
|                                   | 297.266,9        | 94,5         | 301.974,9        | 94,3         |
| <b>kurzfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |
| Geschäftsguthaben (abfließend)    | 484,7            | 0,1          | 512,9            | 0,1          |
| Rückstellungen                    | 940,5            | 0,3          | 863,5            | 0,3          |
| Verbindlichkeiten                 | 16.005,0         | 5,1          | 16.933,9         | 5,3          |
|                                   | 17.430,2         | 5,5          | 18.310,3         | 5,7          |
| <b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>  | <b>314.697,1</b> | <b>100,0</b> | <b>320.285,2</b> | <b>100,0</b> |

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen erhöhte sich um 0,5 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Gesamtkapital erhöhte sich um 0,2 % auf 94,5 %. Die der Genossenschaft zum 31.12.2020 langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch 3.619,9 T€ Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung der kurzfristigen Geschäftsguthaben 65,3 %. Damit verfügt die EWG über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

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

|                                       | T€             |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Jahresüberschuss</b>               |                |
| <b>Geschäftsjahr 2020</b>             | <b>2.869,3</b> |
| <b>Verringerung Geschäftsguthaben</b> | <b>-35,9</b>   |
| <b>Erhöhung Kapitalrücklage</b>       | <b>26,6</b>    |
|                                       | <b>2.860,0</b> |

## 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

### Mieten und Leerstand

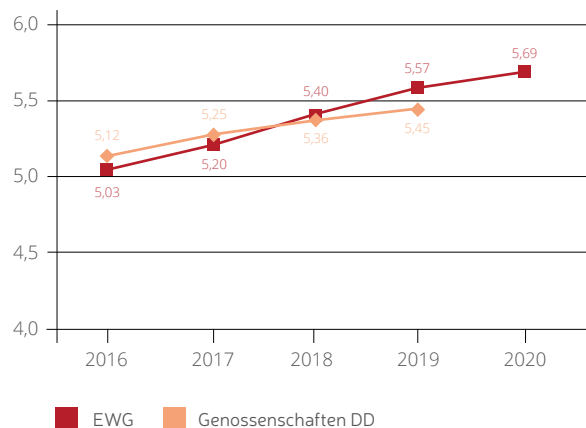
Die Sollmiete stieg im Geschäftsjahr um 1,33 Mio. €, das entspricht einer Steigerung um 3,8 %. Für Wohnungen lag diese Steigerung bei 1,31 Mio. € und 3,9 %. Diese konnte mit 1.267 T€ insbesondere aus der Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen nach Neubau und Modernisierung generiert werden. Sonstige Faktoren bewirkten einen Zuwachs der Sollmiete um 52 T€. Den Erhöhungen stehen gestiegene Erlösschmälerungen bei Wohnungsmieten von 109 T€ entgegen.

Die Ist-Miete für Wohnungen stieg um 3,7 % und damit weniger als die Sollmiete.

Die Erlösschmälerungen machten 3,5 % der Mieteinnahmen aus. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr wurde durch eine deutliche Steigerung des Leerstandes wegen Modernisierung, bei gleichzeitig gesunkenen Mietminderungen wegen des Bauens im bewohnten Zustand verursacht. Insgesamt hat sich der Leerstand im Jahr 2020 etwas ungünstiger entwickelt, als in der Jahresplanung angenommen worden war. Er stieg um 0,6 % auf 4,6 % und damit auf insgesamt 398 Wohnungen. Die Ursache dafür liegt in Problemen bei der Vermarktung von Kleinstwohnungen. 109 Wohnungen standen wegen aktueller und zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen leer. 28 Wohnungen waren wegen ihres Zustandes nicht vermietbar und befanden sich gerade in Einzelwohnungsmodernisierungen.

Die Durchschnittsmiete ist im Geschäftsjahr 2020 weiter angestiegen. Die durchschnittliche Miete stieg auf 5,90 €/m<sup>2</sup>, das sind 0,14 €/m<sup>2</sup> mehr ge-

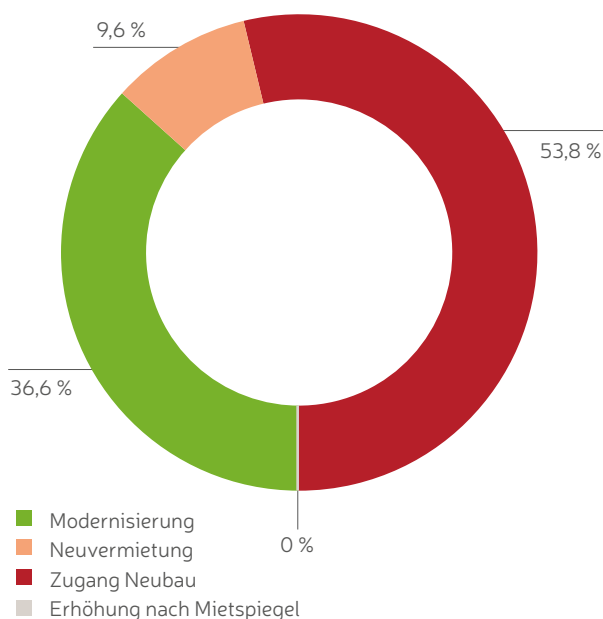
Vergleich der durchschnittlichen Nettomietelerlöse (€/m<sup>2</sup> und Monat)



Quelle: Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG)

genüber dem Vorjahr. In den Plattenbauwohnungen stieg die Miete auf 5,48 €/m<sup>2</sup>, im Altbau wurde ein Wert von 6,20 €/m<sup>2</sup> erreicht.

Herkunft der Mietmehrerlöse 2020



### Die durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wfl. zum Stichtag 31. Dezember:

|                        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | Steigerung seit 2016 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Altbau                 | 5,72        | 5,89        | 6,10        | 6,15        | 6,25        | 9,1 %                |
| modernisierte Platte   | 5,47        | 5,65        | 5,75        | 5,79        | 5,85        | 6,9 %                |
| unmodernisierte Platte | 4,53        | 4,71        | 4,91        | 5,00        | 5,10        | 12,6 %               |
| Neubau                 | 7,05        | 8,97        | 9,11        | 9,18        | 9,20        | 30,5 %               |
| <b>Gesamt</b>          | <b>5,26</b> | <b>5,49</b> | <b>5,69</b> | <b>5,84</b> | <b>5,96</b> | <b>13,3 %</b>        |

## 5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Arbeitnehmerbelange

Zum 31.12.2020 waren insgesamt 57 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und vier Auszubildende in der EWG beschäftigt. Vier langjährig Beschäftigte wurden im Laufe des Geschäftsjahres in den Ruhestand verabschiedet. Im Juli 2020 haben eine Auszubildende und eine Umschülerin erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen und wurden in ein unbefristetes bzw. ein befristetes Arbeitsverhältnis (Elternzeitvertretung) übernommen. Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich zum Jahresende in Elternzeit, elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren in Teilzeit beschäftigt.

Auf der Grundlage des Tarifabschlusses vom 13.08.2020 wurde allen Beschäftigten mit der Vergütung im Monat Oktober 2020 zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn auf Grund der Mehrbelastungen in der Coronakrise eine Unterstützung gemäß § 3 Nr. 11a EStG gezahlt. Die betriebliche Regelung zur 38-Stunden-Woche hat weiterhin Bestand.

### Umweltbelange

Die Genossenschaft wirkt weiterhin gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Forschung sowie der Stadt Dresden am Verbundprojekt „Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten“ mit. Ziel dieses vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projektes ist, die Belastungen durch Sommerhitze zu reduzieren, indem Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden und in Freiräumen entwickelt, umgesetzt und bewertet werden. Im Rahmen des Projektes wurden an drei genossenschaftseigenen Gebäuden auf der Höhenpromenade zusätzliche baukonstruktive und gebäudetechnische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes umgesetzt.

Seit 2019 werden schrittweise geeignete Grünflächen auf eine extensive Pflege umgestellt. Durch den selteneren Rasenschnitt entwickeln sich standortangepasste Wiesen, die ökologische Vorteile und zugleich eine Aufwertung des Wohnumfeldes mit sich bringen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird verstärkt auf die Auswahl klimaangepasster, hitze- und trockenheitstoleranter Arten geachtet.



Höhenpromenade, Lesegarten



Höhenpromenade, Freiflächen



Extensive Pflege auf renaturierter Parkplatzfläche



*Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020

### III. Prognosebericht 2021

Die in die Planung für das Folgejahr einbezogenen Annahmen für die Mietentwicklung basieren im Soll auf den Werten zum Jahresende 2020 und nur aus sicheren Entwicklungen aus Modernisierung und Neubau, wobei für die Modernisierungsumlage innerbetriebliche Festlegungen zu Obergrenzen berücksichtigt wurden. Mieterhöhungen nach Mietspiegel, nach Einzelwohnungsmodernisierungen und bei Neuvermietung sind nicht als sichere Mehreinnahmen eingeplant worden.

Die Fertigstellungstermine bei Modernisierungen sind vertraglich gebunden und nach den bisherigen Erfahrungen realistisch. Bei diesen Modernisierungsmaßnahmen werden die Abrechnungszeiträume bis zum Wirksamwerden der Modernisierungsumlage berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wird mit einem Anstieg des Ertrages aus Sollmieten auf reichlich 36,8 Mio. € gerechnet.

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 im bewohnten Zustand ist objektkonkret ein entsprechender Leerstand auf Grund bisheriger Erfahrungen kalkuliert. Für zukünftig in leerem Zustand zu modernisierende Objekte ist eine objektkonkrete Leerstandsentwicklung geplant. Bei Vermietung nach Modernisierung wird mit einem Zeitraum von mehreren Monaten bis zum Erreichen von 2 %

Leerstand gerechnet. Die Planung geht von Erlösschmälerungen in Höhe von 1,5 Mio. € aus.

Die Aufwendungen für die Modernisierungsvorhaben sind gegen Ende des Vorjahres mit realistischen Werten untersetzt worden, welche auf Submissionsergebnissen beruhen. Im Bauplan ist auch die Vorbereitung einer Reihe von Vorhaben der nächsten Jahre enthalten. Der Gesamtaufwand für die Modernisierungsobjekte ist mit ca. 12,5 Mio. € geplant.

Die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung sind budgetiert und sollen einschließlich Aufträgen aus Versicherungsfällen und Mieterbelastungen, denen entsprechende Einnahmen gegenüber stehen, 8,6 Mio. € betragen. Größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie das Dachprogramm in Gorbitz, wurden bereits im Vorjahr vertraglich gebunden.

Der Finanzmittelbestand gewährleistet in den kommenden Jahren, dass alle Zahlungsverpflichtungen ausgeglichen werden können.

Die Bauinvestitionen 2021 werden anteilig durch Darlehensaufnahmen von 6.325,0 T€ finanziert. Die Darlehen sind bei den jeweiligen Geschäftsbanken beantragt.

Das voraussichtliche Jahresergebnis liegt leicht über dem Vorjahresniveau.

# *Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020



## IV. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nicht absehbar und bewirken ein hohes Maß an Unsicherheit hinsichtlich Vermietungspotenzial, Kündigungsgeschehen und Mietzahlungsfähigkeit. 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.

Es ist zu befürchten, dass sich in dieser Situation die soziale Segregation in Dresden weiter verstärkt. Negativ betroffen davon wäre vor allem der Standort Gorbitz mit seiner ohnehin schwierigen Sozialstruktur. Ein wesentliches Risiko ergibt sich aus der Belegungspolitik der Landeshauptstadt Dresden, welche die Konzentration von Flüchtlingen, Asylsuchenden und armutsgefährdeten Haushalten in Gorbitz befördert. Das negative Image und die Stigmatisierung von Gorbitz können die Vermietungssituation in den Gorbitzer Quartieren der Genossenschaft erheblich beeinträchtigen.

Auch die für die nachhaltige Stabilisierung des Standortes Gorbitz wichtige Bestandsentwicklung des industriellen Plattenbaus ist mit langfristigen

Risiken behaftet. Die Schwellenmiete für einfaches und mittleres Wohnen begrenzt das mögliche Investitionsvolumen in diesen Quartieren. Qualitätsverbessernde Modernisierungen mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis gestalten sich zunehmend schwieriger. Zukünftig sind mehr Modernisierungen in bewohnten Gebäuden und damit eine Reduzierung des Leistungsumfangs vorgesehen, um die Mietsteigerungen in einem sozial vertretbaren Rahmen zu halten, damit gehen jedoch keine Bestandsveränderungen einher.

Unverändert besteht die Unsicherheit für die Wohnungswirtschaft aus den Auswirkungen des Klimaschutzgesetzes. Seit 1. Januar 2021 gilt ein CO<sub>2</sub>-Preis bei Gebäuden und im Verkehr von 25 €/t. Bis 2025 wird dieser Preis bei 55 €/t CO<sub>2</sub> liegen und sich damit mehr als verdoppeln. Eine gerechtere Verteilung der Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, ist erforderlich. Eine differenzierte Betrachtung der Vermieter danach, ob diese bereits energetisch modernisiert haben oder dies noch tun müssen, ist erforderlich und ergibt sich bereits aus Art. 3 GG. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet, dass wesentlich Ungleiches nicht gleichbehandelt werden darf.

Die Wohnungswirtschaft will bis zum Jahr 2050 ihren Wohnungsbestand weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral bewirtschaften und damit wirksam zum Klimaschutz beitragen. Geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß bedeutet mehr Ausgaben. Damit gerät die Genossenschaft in einen Zielkonflikt, denn gemäß ihrer Satzung ist sie ver-



Höhenpromenade, Fitness-Oase



Höhenpromenade, Leutewitzer Ring 37



Höhenpromenade, Leutewitzer Ring 1–3



Höhenpromenade, Leutewitzer Ring 57

pflichtet, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum bereitzustellen. Um das Ziel CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen zu können, bedarf es auf jeden Fall verbesserter Rahmenbedingungen, u.a. für Mieterstrom, und damit einhergehend auch der Beseitigung steuerlicher Hemmnisse.

Ein weiteres finanzielles Risiko besteht in dem teilweise politisch vorhandenen Willen, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Die EWG würde dann jährliche Mindereinnahmen von knapp 1,0 Mio. € verzeichnen. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer darf nicht in Frage gestellt werden, da sie ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind, ist.

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, Leerstandsentwicklung 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.

Geplante Modernisierungsmaßnahmen sind die Grundlage für angenommene zukünftige Mietsteigerungen. Die Planansätze erfolgen mit der entsprechenden kaufmännischen Vorsicht.

Zum Ende des Geschäftsjahres lag das Durchschnittsalter aller Beschäftigten (ohne Auszubildende) bei 47 Jahren. Im Jahr 2021 sind altersbedingt vier Personalabgänge zu erwarten. Dieser Verlauf setzt sich in den nächsten Jahren fort, so dass höhere Anstrengungen notwendig sind, um offene Stellen durch fachlich geeignetes Personal zu ersetzen.



Höhenpromenade, barrierearme Badgestaltung

## 2. Chancenbericht

Die stabile Einwohnerentwicklung 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 verträglichen Mieten in einem attraktiven Wohnumfeld fördern den Zuzug neuer Mitglieder aus mittleren Einkommensschichten, die das soziale Gefüge im Quartier schrittweise verbessern.

Aus dem genossenschaftlichen Grundgedanken gegenüber den Mitgliedern heraus werden die umlagefähigen Betriebskosten so gering wie möglich gehalten. Alle Kostenpositionen unterliegen einer ständigen Kostenkontrolle und -optimierung. Um auf die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten

Jahren zu reagieren, hat sich die Genossenschaft nach einer umfangreichen Projektphase entschlossen, ab dem Jahr 2021 die Kalt-, Warmwasser- und Heizkostenabrechnung schrittweise selbst zu erstellen. Auch das dazugehörige Gerätemanagement soll durch die Genossenschaft erfolgen. Hilfe bei der Umsetzung und damit eine Risikominimierung sichert ein Kooperationsvertrag mit einem mittelständischen Unternehmen. Finanzielle Einsparungen und die gewonnene Unabhängigkeit sind ebenso Vorteile wie die zukünftige Hoheit der Genossenschaft über die Messdaten.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hat bisher einen sprunghaften Anstieg der Kapitalmarktzinsen verhindert. Auch liegt die Inflation auf einem niedrigen Niveau, wenngleich eine höhere Inflation mit dem Abklingen der Corona-Pandemie erwartet wird. Mittelfristig werden die Finanzierungskonditionen für die künftigen Baumaßnahmen auf einem 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

Die Genossenschaft hat 2012 ein Zinssicherungsgeschäft mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2034 vereinbart. Das Zinssicherungsgeschäft sichert ein Kreditvolumen von 5.593,0 T€ (Vorjahr 5.893,9 T€).



Michael Reichel  
Vorstand



Antje Neelmeijer  
Vorstand

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

## Bilanz

| AKTIVSEITE                                                                  | 31.12.2020                   | 31.12.2019                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                             | Euro                         | Euro                         |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                       |                              |                              |
| <i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>              |                              |                              |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                              |                              |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                                  | 280.490.797,30               | 279.302.442,29               |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                               | 10.224.810,01                | 10.268.610,52                |
| Grundstücke ohne Bauten                                                     | 902.630,54                   | 902.630,54                   |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 197.336,10                   | 197.336,10                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                          | 442.567,80                   | 361.005,19                   |
| Anlagen im Bau                                                              | 0,00                         | 5.042.145,58                 |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 865.379,54                   | 571.250,45                   |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | <u>999,60</u>                | <u>293.124.520,89</u>        |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                              |                              |
| Beteiligungen                                                               | 26.500,00                    | 26.500,00                    |
| Andere Finanzanlagen                                                        | <u>200,00</u>                | <u>26.700,00</u>             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                             | <b>293.238.938,13</b>        | <b>296.707.360,37</b>        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                       |                              |                              |
| <b>Andere Vorräte</b>                                                       |                              |                              |
| Unfertige Leistungen                                                        | 12.125.611,17                | 12.267.075,42                |
| Andere Vorräte                                                              | <u>4.584,17</u>              | <u>12.130.195,34</u>         |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                              |                              |
| Forderungen aus Vermietung                                                  | 89.710,90                    | 111.866,36                   |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                    | 432.358,20                   | 493.548,02                   |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 180,71                       | 313,57                       |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                               | <u>1.015.115,15</u>          | <u>1.537.364,96</u>          |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                  |                              |                              |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                | 7.664.826,16                 | 10.251.893,08                |
| Bausparguthaben                                                             | <u>120.275,41</u>            | <u>7.785.101,57</u>          |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                           |                              |                              |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                           | 5.548,89                     | 5.134,51                     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                          | <b><u>314.697.148,89</u></b> | <b><u>320.285.165,86</u></b> |

| PASSIVSEITE                                      | 31.12.2020            | 31.12.2019            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | Euro                  | Euro                  |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                         |                       |                       |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres             |                       |                       |
| ausgeschiedenen Mitglieder                       | 450.946,64            | 477.080,00            |
| - der verbleibenden Mitglieder                   | 10.420.695,19         | 10.428.414,08         |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen              | 33.760,00             | 35.840,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Anteile    | (752,02)              | (200,00)              |
| <b>Kapitalrücklage</b>                           | 2.952.206,28          | 2.925.586,28          |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                         |                       |                       |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG          | 109.352.951,86        | 109.352.951,86        |
| Gesetzliche Rücklage                             | 45.379.386,66         | 42.510.057,92         |
| - davon aus Jahresüberschuss des                 |                       |                       |
| Geschäftsjahres eingestellt                      | (2.869.328,74)        | (4.038.461,33)        |
| Bauerneuerungsrücklage                           | 34.205.426,85         | 34.205.426,85         |
| Andere Ergebnisrücklagen                         | 2.716.318,44          | 2.716.318,44          |
| <b>Bilanzergebnis</b>                            |                       |                       |
| Jahresüberschuss                                 | 2.869.328,74          | 4.038.461,33          |
| Einstellung in gesetzliche Rücklage              | -2.869.328,74         | 0,00                  |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                    | 205.511.691,92        | 202.651.675,43        |
| <b>Rückstellungen</b>                            |                       |                       |
| Steuerrückstellungen                             | 5.581,00              | 0,00                  |
| Sonstige Rückstellungen                          | 1.020.808,90          | 940.632,61            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                         |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 92.191.068,43         | 99.798.011,33         |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 13.164.358,44         | 12.774.097,34         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 137.657,23            | 136.842,65            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.435.503,08          | 3.730.223,19          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,         |                       |                       |
| mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht     | 15.712,20             | 14.577,50             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 214.767,69            | 239.105,81            |
| - davon aus Steuern                              | (39.341,68)           | (109.965,10)          |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit        | (1.285,20)            | (0,00)                |
| <b>Bilanzsumme</b>                               | <b>314.697.148,89</b> | <b>320.285.165,86</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

|                                                                                          | Geschäftsjahr       |                     | Vorjahr             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                          | Euro                | Euro                | Euro                |
| Umsatzerlöse                                                                             |                     |                     |                     |
| - aus der Hausbewirtschaftung                                                            | 47.218.802,70       |                     | 45.312.407,36       |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                 | <u>43.930,28</u>    | 47.262.732,98       | 44.211,18           |
| Veränderung des Bestandes                                                                |                     |                     |                     |
| an unfertigen Leistungen                                                                 |                     | -141.464,25         | 649.892,83          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                        |                     | 166.337,13          | 237.821,22          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |                     | 743.255,81          | 654.335,90          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                     |                     |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                   |                     | -28.262.553,09      | -26.254.760,68      |
| Personalaufwand                                                                          |                     |                     |                     |
| - Löhne und Gehälter                                                                     | -3.026.162,68       |                     | -2.908.454,46       |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung            | -594.713,14         |                     | -571.132,92         |
| • davon für Altersversorgung                                                             | <u>(-20.959,96)</u> | -3.620.875,82       | (-20.837,85)        |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                     | -9.186.078,30       | -8.729.566,12       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |                     | -1.044.858,79       | -1.074.403,39       |
| Sonstige Zinserträge                                                                     |                     | 90.241,62           | 75.549,29           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |                     | -2.021.191,92       | -2.203.135,97       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                     |                     | <u>-121.851,88</u>  | <u>-199.041,68</u>  |
| Ergebnis nach Steuern                                                                    |                     | 3.863.693,49        | 5.033.722,56        |
| Sonstige Steuern                                                                         |                     | <u>-994.364,75</u>  | <u>-995.261,23</u>  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                  |                     | <b>2.869.328,74</b> | <b>4.038.461,33</b> |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen                               |                     | -2.869.328,74       | -4.038.461,33       |
| <b>Bilanzergebnis</b>                                                                    |                     | <b><u>0,00</u></b>  | <b><u>0,00</u></b>  |

# 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.

terhin wurden Förderzuschüsse von 24,3 T€ von den Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände abgesetzt.

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.

## 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 159,5 T€,
- Fremdkapitalzinsen für den Fremdmiteinsatz während der Bauphase in Höhe von 6,8 T€

einbezogen.

Baukostenzuschüsse in Höhe von 1.984,9 T€ wurden unmittelbar von den Herstellungskosten gekürzt. Wei-

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 31.12.2020 664,4 T€. Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 34,9 T€.

#### Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 12.125,6 T€ (Vorjahr 12.267,1 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 7,0 T€ (Vorjahr 16,6 T€) und in den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 401,1 T€ (Vorjahr 457,2 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. 883 T€ aus dem Saldo von aktiven latenten Steuern aus der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge (ca. 1.186 T€) sowie aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen in den Bilanzposten „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und „sonstige Rückstellungen“ (ca. 13 T€) und passiven latenten Steuern (ca. 316 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 in Anwendung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht berücksichtigt. Aufgrund des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB erfolgt kein Ansatz von aktiven latenten Steuern.

#### **Rücklagen**

Der Kapitalrücklage wurden Eintrittsgelder in Höhe von 26,6 T€ zugeführt. Sie erhöhte sich auf 2.952,2 T€. In die gesetzliche Rücklage wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 2.869,3 T€ eingestellt. Zum Bilanzstichtag beträgt die gesetzliche Rücklage 45.379,4 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 764,3 T€ und für Archivierungskosten von 85,9 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. 296,6 T€ (Vj: 228,3 T€),
- Erträge aus Anlagenverkäufen  
i. H. v. 190,6 T€ (Vj: 0,00 T€),
- Kostenerstattungen aus Weiterberechnung  
i. H. v. 105,8 T€ (Vj: 126,0 T€),
- Erträge aus früheren Jahren  
i. H. v. 44,4 T€ (Vj: 15,6 T€),
- Erträge aus Sachbezügen  
i. H. v. 24,6 T€ (Vj: 23,3 T€),
- Sonstige Zuschüsse und Fördermittel  
i. H. v. 23,9 T€ (Vj: 29,4 T€),
- Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten  
i. H. v. 21,2 T€ (Vj: 2,5 T€).

## **Sonstige Angaben**

Das Treuhandvermögen zum 31.12.2020 aus Mietkautionen beträgt 207,8 T€.

Bei einem Darlehensbestand mit einem Volumen von 5.593,0 T€ (31.12.2020) wurde die Zinssicherung auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die Laufzeit dieser Swapvereinbarung geht bis 2034. Die Grundgeschäfte und die derivaten Finanzinstrumente wurden als Bewertungseinheit behandelt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>kaufmännische Mitarbeiter</b>            | <b>41</b> |
| <b>technische Mitarbeiter</b>               | <b>9</b>  |
| <b>Projektleiter und sonstiges Personal</b> | <b>4</b>  |
| <b>gesamt</b>                               | <b>54</b> |

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für Modernisierungsvorhaben der Jahre 2021 und 2022 wurden bereits in 2020 Verträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 10,2 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 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüber-

schuss in Höhe von 2.869,3 T€ ab. Gemäß §§ 28 und 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2.869,3 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

#### **Mitgliederbewegung**

|        |        |
|--------|--------|
| Anfang | 10.748 |
| Zugang | 527    |
| Abgang | -687   |
| Ende   | 10.588 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7,7 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  
Prof. Thomas Naumann  
Winfried Ripp, bis 23.11.2020  
Martin Seidel, ab 23.11.2020  
Manfred Wiemer  
Thomas Winkler

Dresden, den 18.03.2021



Michael Reichel  
Vorstand



Antje Neelmeijer  
Vorstand

# Anlage 1

## Anlagenspiegel 2020

| Anlagen                                  | Anschaffungs- / Herstellungskosten |                     |                  |               |                       |
|------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------|---------------|-----------------------|
|                                          | Stand                              | Zugänge             | Abgänge          | Umbuchungen   | Stand                 |
|                                          | 01.01.2020                         |                     |                  |               | 31.12.2020            |
|                                          | Euro                               | Euro                | Euro             | Euro          | Euro                  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                                    |                     |                  |               |                       |
|                                          | 614.644,04                         | 73.571,61           | 20.322,83        | 0,00          | 667.892,82            |
| <b>Sachanlagen</b>                       |                                    |                     |                  |               |                       |
| Grundstücke mit                          |                                    |                     |                  |               |                       |
| Wohnbauten                               | 473.036.165,99                     | 4.507.070,47        | 0,00             | 5.610.367,48  | 483.153.603,94        |
| Grundstücke mit Geschäfts-               |                                    |                     |                  |               |                       |
| und anderen Bauten                       | 15.266.370,88                      | 119.005,55          | 2.657,18         | 0,00          | 15.382.719,25         |
| 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                     | 1.191.747,62                       | 155.747,37          | 51.833,57        | 0,00          | 1.295.661,42          |
| Anlagen im Bau                           | 5.042.145,58                       | 0,00                | 0,00             | -5.042.145,58 | 0,00                  |
| Bauvorbereitungskosten                   | 571.250,45                         | 862.350,99          | 0,00             | -568.221,90   | 865.379,54            |
| Geleistete Anzahlungen                   | 0,00                               | 999,60              | 0,00             | 0,00          | 999,60                |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>                | <b>496.684.525,32</b>              | <b>5.645.173,98</b> | <b>54.490,75</b> | <b>0,00</b>   | <b>502.275.208,55</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                     |                                    |                     |                  |               |                       |
| Beteiligungen                            | 26.500,00                          | 0,00                | 0,00             | 0,00          | 26.500,00             |
| Andere Finanzanlagen                     | 200,00                             | 0,00                | 0,00             | 0,00          | 200,00                |
| <b>Finanzanlagen gesamt</b>              | <b>26.700,00</b>                   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>   | <b>26.700,00</b>      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>          | <b>497.325.869,36</b>              | <b>5.718.745,59</b> | <b>74.813,58</b> | <b>0,00</b>   | <b>502.969.801,37</b> |

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

| Abschreibungen |                       |             |                      | Buchwerte      |                |
|----------------|-----------------------|-------------|----------------------|----------------|----------------|
| kumuliert      | im Ge-<br>schäftsjahr | auf Abgänge | auf Um-<br>buchungen | kumuliert      |                |
| 01.01.2020     |                       |             |                      | 31.12.2020     | 31.12.2020     |
| Euro           | Euro                  | Euro        | Euro                 | Euro           | Euro           |
| 579.404,34     | 21.094,07             | 20.322,83   | 0,00                 | 580.175,58     | 87.717,24      |
| 193.733.723,70 | 8.929.082,94          | 0,00        | 0,00                 | 202.662.806,64 | 280.490.797,30 |
| 4.997.760,36   | 161.716,53            | 1.567,65    | 0,00                 | 5.157.909,24   | 10.224.810,01  |
| 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     |
| 830.742,43     | 74.184,76             | 51.833,57   | 0,00                 | 853.093,62     | 442.567,80     |
| 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 0,00           |
| 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 865.379,54     |
| 0,00           | 0,00                  | 0,00        | 0,00                 | 0,00           | 999,60         |
| 200.039.104,65 | 9.164.984,23          | 53.401,22   | 0,00                 | 209.150.687,66 | 293.124.520,89 |
| 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      |
| 200.618.508,99 | 9.186.078,30          | 73.724,05   | 0,00                 | 209.730.863,24 | 293.238.938,13 |

## Anlage 2

### Verbindlichkeitspiegel 2020 (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                      | 92.191.068,43           | 11.655.328,31          | 30.768.859,25          | 49.766.880,87          | 92.191.068,43          |
| Kreditinstituten               | (99.798.011,33)         | (11.148.645,70)        | (32.369.895,41)        | (56.279.470,22)        | (99.798.011,33)        |
|                                |                         |                        |                        |                        | Grundpfandrechte       |
| Erhaltene Anzahlungen          | 13.164.358,44           | 13.164.358,44          | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                | (12.774.097,34)         | (12.774.097,34)        | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                 |
| Verbindlichkeiten              |                         |                        |                        |                        |                        |
| aus Vermietung                 | 137.657,23              | 137.657,23             | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                | (136.842,65)            | (136.842,65)           | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                 |
| Verbindlichkeiten aus          |                         |                        |                        |                        |                        |
| Lieferungen und Leistungen     | 2.435.503,08            | 2.435.503,08           | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                | (3.730.223,19)          | (3.730.223,19)         | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber    | 15.712,20               | 15.712,20              | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| Unternehmen, mit denen ein     | (14.577,50)             | (14.577,50)            | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                 |
| Beteiligungsverhältnis besteht |                         |                        |                        |                        |                        |
| Sonstige Verbindlichkeiten     | 214.767,69              | 214.767,69             | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                | (239.105,81)            | (239.105,81)           | (0,00)                 | (0,00)                 | (0,00)                 |
| <b>Gesamtbetrag</b>            | <b>108.159.067,07</b>   | <b>27.623.326,95</b>   | <b>30.768.859,25</b>   | <b>49.766.880,87</b>   | <b>92.191.068,43</b>   |
|                                | <b>(116.692.857,82)</b> | <b>(28.043.492,19)</b> | <b>(32.369.895,41)</b> | <b>(56.279.470,22)</b> | <b>(99.798.011,33)</b> |

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2020 war auch für die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG durch die CoViD-19-Pandemie gekennzeichnet. Dies bedeutete für die Genossenschaft einen erhöhten organisatorischen Aufwand, um den hieraus resultierenden Anforderungen gerecht zu werden. Andererseits blieben die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Genossenschaft gering, insbesondere waren nur geringe Mietausfälle zu verzeichnen.

Die Genossenschaft konnte auch alle geplanten Bauvorhaben fortsetzen, wenngleich bei einigen Maßnahmen geringe Zeitverzögerungen eintraten. Die Finanzierungskosten blieben durch das niedrige Zinsniveau weiterhin günstig. Die der Bauplanung zugrunde liegende Wirtschafts- und Finanzplanung wurde in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat erörtert und der Bauplan verabschiedet. Auch alle weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle waren Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand umfassend informiert und alle erbetenen Auskünfte wurden erteilt.

Der Aufsichtsrat trat im abgelaufenen Geschäftsjahr pandemiebedingt nur zu zwei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen, darüber hinaus wurden jedoch alle erforderlichen Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Daneben fanden Beratungen mit dem Finanzausschuss, dem Ausschuss Wohnungswirtschaft/Marketing und dem Baubeauftragten statt.

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.

Die für den 25. Juni 2020 vorgesehene Vertreterversammlung konnte pandemiebedingt nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. An ihre Stelle trat eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren, die mit der schriftlichen Stimmabgabe am 23. November 2020 erfolgreich abgeschlossen wurde. Die Vertreter konnten Einsicht in den

Jahresabschluss 2019 mit Lagebericht der Genossenschaft und das zusammengefasste Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nehmen und hatten Gelegenheit, schriftliche Anfragen zu stellen. Der Jahresabschluss 2019 war 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 unter Abweichung von § 48 Abs. 1 S. 1 des Genossenschaftsgesetzes durch den Aufsichtsrat festgestellt worden. Die Vertreterversammlung erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und mit dem Prüfungsverband erörtert. Der Prüfungsverband gelangte zur Feststellung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

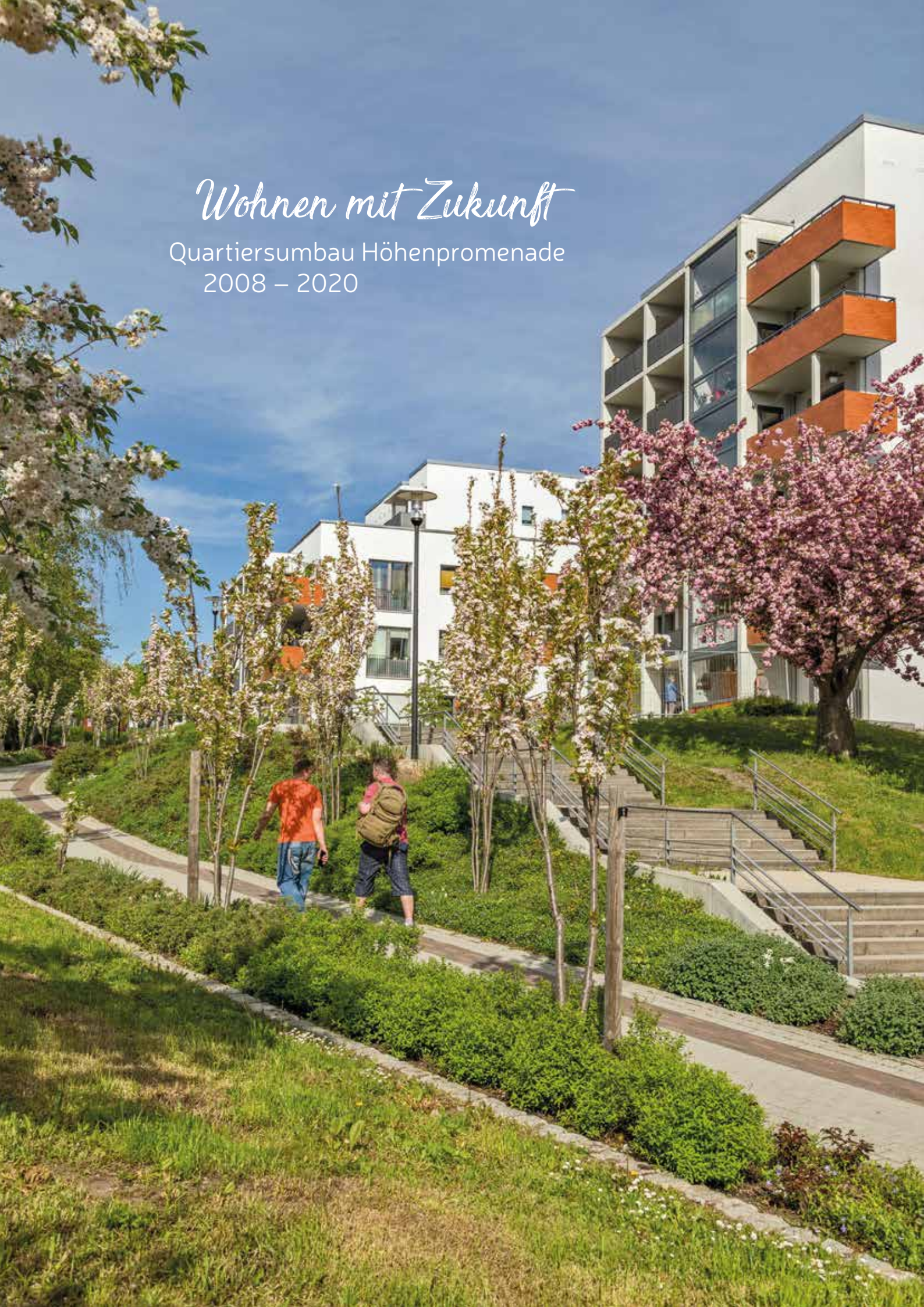
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 mit einer Bilanzsumme von 314.697.148,89 € festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von 2.869.328,74 € zuzustimmen und den Mitgliedern des Vorstands für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, den Mitarbeitern und dem Vorstand der Genossenschaft für ihren Beitrag zur Bewältigung der Herausforderung durch die CoViD-19-Pandemie. So war es möglich, auch das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich für die Genossenschaft abzuschließen.

Dresden, den 21. Mai 2021



Claus Ludwig Meyer-Wyk  
Aufsichtsratsvorsitzender



# *Wohnen mit Zukunft*

Quartiersumbau Höhenpromenade  
2008 – 2020

## Vertreter der EWG

|              |               |           |               |                         |
|--------------|---------------|-----------|---------------|-------------------------|
| Wahlbezirk 1 | Kühne         | Sylvia    | 01159 Dresden | Asternweg 14            |
|              | Gerngroß      | Helga     | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 15       |
|              | Liebe         | Franziska | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 97  |
|              | Handrick      | Bernd     | 01159 Dresden | Dahlienweg 20           |
|              | Hauptmann     | Dietmar   | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 57  |
|              | Uhl           | Hans      | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 89  |
|              | Wiemeyer      | Norbert   | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 11       |
|              | Weckert       | Marion    | 01159 Dresden | Am Gorbitzbach 15       |
|              | Ahlers        | Henrik    | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 35  |
|              | Schober (EV)  | Torsten   | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 35  |
|              | Kutschke (EV) | Kirsten   | 01159 Dresden | Sonnenblumenweg 4       |
|              | Meitzner (EV) | Hans      | 01159 Dresden | Braunsdorfer Straße 27  |
| Wahlbezirk 2 | Uepach        | Carola    | 01169 Dresden | Hetzdorfer Straße 6     |
|              | Müller        | Andreas   | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 49     |
|              | Arndt         | Martina   | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 7      |
|              | Bölke         | Wolfgang  | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 55     |
|              | Lange         | Rosmarie  | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 40 |
|              | Schwenke      | Roland    | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 28 |
|              | Gerull        | Gerd      | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 72     |
|              | Krause        | Harry     | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 37     |
|              | Fritsche      | Bernd     | 01169 Dresden | Leutewitzer Ring 53     |
|              | Herrmann (EV) | Wolfgang  | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 40 |
|              | Eder (EV)     | Roland    | 01169 Dresden | Herzogswalder Straße 42 |
|              | Miehle (EV)   | Jürgen    | 01169 Dresden | Hetzdorfer Straße 10    |
| Wahlbezirk 3 | Schubert      | Angelika  | 01169 Dresden | Harry-Dember-Straße 9   |
|              | Böser         | Yvonne    | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 19     |
|              | Filla         | René      | 01169 Dresden | Birkenstraße 1          |
|              | Hartmann      | Waltraud  | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 29     |
|              | Hörnig        | Gerd      | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 32     |
|              | Hauswald      | Peter     | 01169 Dresden | Birkenstraße 1          |
|              | Helbig        | Karin     | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 68      |
|              | Fritzsche     | Harry     | 01169 Dresden | Maulbeerenstraße 7      |
|              | Grimm         | Alexander | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 26      |
|              | Koch          | Wolfgang  | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 17     |
|              | Frenzel       | Erzsébet  | 01169 Dresden | Ginsterstraße 2         |
|              | Kammradt      | Roland    | 01169 Dresden | Maulbeerenstraße 22     |
|              | Branski       | Lothar    | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 38      |
|              | Schöne        | Werner    | 01169 Dresden | Maulbeerenstraße 1      |
|              | Jungrichter   | Maria     | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 36      |
|              | Wagner        | Ulrich    | 01169 Dresden | Birkenstraße 4          |
|              | Hoppe         | Bernd     | 01169 Dresden | Ginsterstraße 4         |
|              | Bernhardt     | Hannelore | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 74      |
|              | Hoyer         | Falk      | 01169 Dresden | Ginsterstraße 38        |
|              | Sonntag (EV)  | Wolfgang  | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 32      |
|              | Liewald (EV)  | Wolfgang  | 01169 Dresden | Birkenstraße 33         |
|              | Kunick (EV)   | Steffen   | 01169 Dresden | Hainbuchenstraße 17     |
|              | Denke (EV)    | Christian | 01169 Dresden | Omsewitzer Ring 30      |
|              | Semeniuk (EV) | Waldemar  | 01169 Dresden | Ginsterstraße 44        |

|              |                    |              |               |                          |
|--------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| Wahlbezirk 4 | Buttenberg         | Maximilian   | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 3       |
|              | Patzak             | Barbara      | 01169 Dresden | Forsythienstraße 8       |
|              | Grimm              | Irene        | 01169 Dresden | Wilsdruffer Ring 4       |
|              | Lange              | Margit       | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 54     |
|              | Leuteritz          | Gunter       | 01169 Dresden | Altgorbitzer Ring 54     |
|              | Ullmann            | Stefan       | 01169 Dresden | Schlehenstraße 1         |
|              | Mühle              | Werner       | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 21      |
|              | Scholz             | Gerd-Peter   | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 17      |
|              | Grimm              | Hubert       | 01169 Dresden | Kamillenweg 6            |
|              | Baldauf            | Gerd         | 01169 Dresden | Forsythienstraße 20      |
|              | Remisch            | Klaus-Jürgen | 01169 Dresden | Ebereschenstraße 21      |
|              | Brückner           | Heidi        | 01169 Dresden | Thymianweg 6             |
|              | Brenner            | Michael      | 01169 Dresden | Thymianweg 5             |
|              | Hoffmeier          | Anita        | 01169 Dresden | Thymianweg 6             |
|              | Darnstädt          | Christine    | 01169 Dresden | Thymianweg 1             |
|              | Cierpinsky (EV)    | Ronald       | 01169 Dresden | Thymianweg 5             |
|              | Trentzsch (EV)     | Stephan      | 01169 Dresden | Thymianweg 6             |
|              | Beulig (EV)        | Lothar       | 01169 Dresden | Kamillenweg 7            |
|              | Schneider (EV)     | Arndt        | 01169 Dresden | Forsythienstraße 3       |
|              | Hobl (EV)          | Mario        | 01454 Wachau  | Lichtenberger Straße 13  |
|              | Dehnert (EV)       | Jens         | 01169 Dresden | Thymianweg 3             |
|              | Müller (EV)        | Michael      | 01169 Dresden | Harthaer Straße 54       |
| Wahlbezirk 5 | Prof. Dr. Freitag  | Georg        | 01159 Dresden | Frankenbergstraße 35     |
|              | Melzer             | Regina       | 01159 Dresden | Dölzschener Straße 11    |
|              | Deutschmann        | Kathleen     | 01159 Dresden | Mohorner Straße 16       |
|              | Menschner          | Andreas      | 01159 Dresden | Saalhausener Straße 37 d |
|              | Opitz              | Rocco        | 01159 Dresden | Frankenbergstraße 42     |
|              | Prof. Dr. Klingner | Matthias     | 01187 Dresden | Südwesthang 13           |
|              | Vetter             | Josefine     | 01159 Dresden | Dölzschener Straße 10    |
|              | Fröhlich           | Knut         | 01159 Dresden | Frankenbergstraße 36     |
|              | Borck              | Martin       | 01159 Dresden | Deubener Straße 38 b     |
|              | Nestler            | Hansjörg     | 01159 Dresden | Deubener Straße 20       |
|              | Koppen             | Frank        | 01159 Dresden | Mülheimer Straße 10      |
|              | Mieth              | Beate        | 01187 Dresden | Naußlitzer Straße 16     |
|              | Müller             | Thomas       | 01159 Dresden | Saalhausener Straße 33   |
|              | Hanack (EV)        | Lothar       | 01159 Dresden | Malterstraße 67 b        |
|              | Treske (EV)        | Ulrich       | 01159 Dresden | Clara-Zetkin-Straße 66   |
|              | Zinnert (EV)       | Frank-Rainer | 01159 Dresden | Deubener Straße 38 b     |
|              | Fischer (EV)       | Uwe          | 01159 Dresden | Dölzschener Straße 14    |
|              | Kochert (EV)       | Ingrid       | 01187 Dresden | Südwesthang 7            |
|              | Staroske (EV)      | Wolfgang     | 01187 Dresden | Südwesthang 11           |
| Wahlbezirk 6 | Geipel             | Jana         | 01157 Dresden | Pennricher Straße 18     |
|              | Dr. Albrecht       | Peter        | 01157 Dresden | Zöllmener Straße 11      |
|              | Ahlers             | Karsten      | 01157 Dresden | Borngraben 30            |
|              | Mai                | Renate       | 01157 Dresden | Zschonerallée 13         |
|              | Weinhold           | Rita         | 01157 Dresden | Steinbacher Straße 18    |
|              | Funke              | Thomas       | 01157 Dresden | Gottfried-Keller-Platz 4 |
|              | Kletzsch           | Gerd         | 01157 Dresden | Steinbacher Straße 18 b  |
|              | Werner             | Marco        | 01157 Dresden | Auf der Scheibe 24       |
|              | Sommer             | Peter        | 01157 Dresden | Wilhelm-Raabe-Straße 11  |
|              | Winkler            | Günter       | 01157 Dresden | Borngraben 8             |
|              | Eichhorn           | Harald       | 01157 Dresden | Schulberg 15             |
|              | Börner             | Ingolf       | 01157 Dresden | Klaus-Groth-Straße 37    |
|              | Kircher (EV)       | Kathrin      | 01159 Dresden | Conertplatz 17           |
|              | Gröschel (EV)      | Michael      | 01157 Dresden | Gohliser Straße 41       |



## Impressum

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

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

Registergericht: Registergericht Dresden  
Gen.-Register 69

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

---