



**EIN RUNDGANG DURCH DEN
SÜDEN DRESDNER
GLÜCKAUF**



Wohnungsgenossenschaft
»Glückauf« Süd Dresden

**GESCHÄFTSBERICHT
2020**

CUNNERSDORF

NÖTHNITZ

ROSENTITZ

UNSERE SPAZIERGÄNGE:


- A** Plauen/Coschütz
VOM MÜLLERBRUNNEN IN PLAUEIN ENTLANG DER WEISSERITZ HINAUF ZUM „HOHEN STEIN“ NACH COSCHÜTZ
- B** Südvorstadt
DIE DENKMALTUR – VOM SCHWEIZER VIERTEL ÜBER DEN FRITZ-FÖRSTER-PLATZ ZUM MÜNCHNER PLATZ UND ZUM NÜRNBERGER EI
- C** Zschertnitz
EINE PARKTOUR MIT BESTER AUSSICHT – VOM RÄCKNITZER VOLKSPARK ÜBER DEN BEUTLERPARK, ZUM GROSSEN GARTEN UND ZURÜCK ÜBER DIE SÜDHÖHE
- D** Räcknitz/Kleinpestitz
VON TURM ZU TURM – VOM BISMARCKTURM ÜBER DEN SÜDPARK ZUM FICHTETURM UND ÜBER DIE KAITZER HÖHE ZUM KAITZER WEINBERG

- E** Strehlen
GESCHICHTE VOR DER HAUSTÜR – VON DER CHRISTUSKIRCHE ÜBER DEN WASAPLATZ IN DAS HERZ VON LEUBNITZ ZUM KLOSTERTEICHPLATZ UND ÜBER MOCKRITZ AM KAITZBACH ZURÜCK
- F** Leubnitz
WURZELN BIS INS MITTELALTER – VON LEUBNITZ ZUR QUELLE DES HEILIGEN BORNIS VORBEI AN MALERISCHEN GEHÖFTEN IN ALTLEUBNITZ
- G** Reick
VON DER SIEDLUNG REICK ÜBER DEN WOHNPARK REICK ZU ERLWEINS GASOMETER BIS ZUR GALOPPRENNBAHN SEIDNITZ
- H** Prohlis
EINE ZEITREISE DER ANDEREN ART – EIN EHEMALIGES SCHLOSS, EIN BLICK IN DIE DDR-ZEIT UND AUF EINEN KOMETENENTDECKER IM HEIMAT- UND PALITZSCH-MUSEUM

WILLKOMMEN IM DRESDNER SÜDEN

Für eine gute und solide Bausubstanz sorgen wir: Ihre Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. In die Wohnungen, Häuser und die grünen, ansprechend gestalteten und gepflegten Grünanlagen im Wohngebiet investieren wir Engagement und Freude. Wir scheuen keinen Aufwand, damit unsere Mitglieder es so schön wie möglich haben.

Dennoch bieten unsere Wohngebiete viel mehr als das. Denn innerhalb eines Stadtteils gibt es viel mehr zu entdecken als nur die Rabatten und Bäume vor der eigenen Haustür. In einigen Stadtteilen blickt man auf historische Ereignisse zurück, kann viel über Personen und Helden erfahren oder auch Denkmäler, Kulturschätze oder Naturhighlights entdecken. Augen auf, es lohnt sich! In acht Stadtteilspaziergängen erkunden wir unsere Umgebung zu Fuß. Wir laden Sie ein, unseren Empfehlungen zu folgen und den Blick auf verborgenes, besonderes, fantastisches, geschichtliches und auch manch strahlendes Kulturgut zu werfen



*Gehen Sie mit uns
auf Entdeckungstour!*

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Dresden Süd e. G. auf einen Blick

	31.12.2019	31.12.2020
Verwalteter Bestand		
Wohnungen	12 989	12 973
Garagen/Stellplätze	4 046	4 103
Gewerbliche Einheiten	93	93
Verwaltete Eigentumswohnungen	1 563	1 587
Mitglieder	14 600	14 592
Anzahl der Mitarbeiter(innen)		
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	65	63
Technische Mitarbeiter(innen)	13	14
Gewerbliche Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	6	5
Jahresüberschuss (TEUR)	6.250	13.471
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEUR)	68.546	69.900
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (TEUR)	38.467	36.305
Anlagevermögen (TEUR)	394.098	388.328
Geschäftsguthaben (TEUR)	17.016	17.034
Eigenkapital (TEUR)	220.649	234.143
Bilanzsumme (TEUR)	421.401	415.728

Gründung: 10. März 1955

Genossenschaftsregistereintragung: 5. August 1991 / Genossenschaftsregister-Nr. 31

INHALT

Lagebericht 2020	12
Bilanz 2020	32
Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020	40
Anlagenspiegel	50
Verbindlichkeitspiegel	56
Vertreter der Genossenschaft	62
Bericht des Aufsichtsrates	68
Bestätigungsvermerk	76



ROUTE
A

Ein Spaziergang durch den Fichtepark lohnt sich immer. Die Bäume rascheln angenehm und spenden Schatten, der angelegte Bach plätschert gemütlich und der Fichteturm als Teil des Parks kann von Donnerstag bis Sonntag besichtigt werden.

Plauen/Coschütz
**VOM MÜLLERBRUNNEN IN PLAUEN
ENTLANG DER WEISSERITZ HINAUF ZUM
„HOHEN STEIN“ NACH COSCHÜTZ**

Dieser Spaziergang startet in Plauen auf dem F.-C.-Weiskopf-Platz am 1902 errichteten **Müllerbrunnen** 1, der im Sommer im belebten Umfeld für angenehmes, frisches Plätschern sorgt. Über die Müllerbrunnenstraße laufen wir auf die Zwickauer Straße und folgen der Bienertstraße bis an die Weißeritz. Entlang der Weißeritz an der Hofmühlenstraße stehen heute noch die ältesten Plauener Häuser aus dem 19. Jahrhundert, liebevoll restauriert und teilweise noch mit dem Charme vergangener Zeiten. Auch an der geschichtsträchtigen Bienertmühle gibt es historische Bausubstanz zu entdecken. Der Müller Gottlieb Traugott Bienert gelangte

🕒 1h 13min 📏 5,6 km



Müllerbrunnen

durch sein Schaffen für den Stadtteil Plauen als Großindustrieller zu immenser Bedeutung. Direkt unterhalb der Bienertmühle führt ein Weg durch den Plauenschen Grund entlang der Weißeritz und bietet viel Sehenswertes. Mit ein bisschen Geduld und Glück lassen sich hier viele Tiere entdecken: Eisvogel, Gänsesäger, Kormoran und Graureiher leben und rasten am Wasser. Auf der Dölzschener Seite gibt es im eisigen Winter ein fantastisches Naturschauspiel zu entdecken: Eiszapfen ragen entlang der Felsmauer in den Plauenschen Grund.

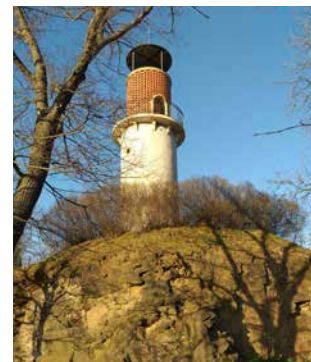
Nach dem kleinen Spaziergang durch den bewaldeten Park erreichen wir die **Hegereiterbrücke 2** am Bienertwehr, wo die Weißeritz gemütlich durch ihr Flussbett plätschert. Von hier aus – dem Felsenkellerareal – gibt es zwei



Die Hegereiterbrücke am Bienertwehr im Plauenschen Grund

Wege „nach oben“. Man kann über den Coselweg in den historischen alten Dorfkern nach Coschütz gelangen, wo es Gebäude aus dem 16. Jahrhundert zu entdecken gibt. Die erste urkundliche Erwähnung von Coschütz ist von 1279 bekannt.

Wer sportlich und trittsicher ist, kann alternativ die reichlich 200 Stufen durch den Felsenkeller am Eismurlager in Richtung „Hoher Stein“ bewältigen. 1857 wurde im Plauenschen Grund der Grundstein der Felsenkellerbrauerei gelegt. Der Name entstand, weil in den Uferfelsen der Weißeritz Stollen für die Lagerung des Biers geschlagen wurden. Inzwischen sind in der ehemaligen Brauerei im Plauenschen Grund verschiedene Gewerbe angesiedelt.



Aussichtsturm „Hoher Stein“

Man erreicht über den steilen Weg die Streuobstwiese am „Hohen Stein“, die jeden Spätsommer ein reichliches Angebot an Äpfeln und Birnen bietet. Am zwölf Meter hohen Aussichtsturm „**Hoher Stein**“ 3 oder auf verschiedenen gesicherten Plattformen an den Felskanten wird man durch eine fantastische Aussicht auf das Felsenkellerareal und das Weißeritztal belohnt.



Leibnizstraße 8 – 14

Das Gymnasium Dresden-Plauen, welches 1896 gebaut wurde, glänzt frisch renoviert als Denkmal. Die Schulsternwarte auf der Anhöhe des Bienertparks wurde erst 1961 errichtet.

In östlicher Richtung geht es nun über unser denkmalgeschütztes Wohngebiet Leibnizstraße 8 – 14, Albert-Schweitzer-Straße 7 – 11 und Bernhardstraße 134 – 140, erbaut 1927 vom ehemaligen Bauverein „Gartenheim“, weiter im Stadtteil. Entlang der Bernhardstraße (stadteinwärts) kann man die

wunderschöne Aussicht über die Stadt genießen und viele Denkmäler entdecken. Über den Plauenschen Ring gelangt man zurück zum Ausgangspunkt am Müllerbrennen.



Bernhardstraße 134 – 140

LAGEBERICHT 2020

1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) wurde am 10. März 1955 gegründet. Die WGS bewirtschaftet vorrangig selbst errichtete Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Zur marktgerechten Ergänzung des Bestandes werden Neubaumaßnahmen in punktuell ausgewählten Lagen durchgeführt. Darüber hinaus verwaltet die WGS Eigentumswohnungen.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf das Dresdner Stadtgebiet.

Die WGS ist zu 100 % an der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH (HWH GmbH) beteiligt. Diese führt vor allem die Instandhaltungsaufträge der WGS in hoher Qualität und zu marktüblichen Preisen aus.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen, bedingt durch die Coronavirus-Pandemie, zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände feststellbar.

2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2020 wohnten in Dresden 561 942 Einwohner, 1 069 Personen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Einwohnerzahl erstmals seit 20 Jahren. Nach den vorläufigen Angaben aus dem Melderegister sind etwa 700 Personen mehr fort- als zugezogen. Im Jahr 2019 gab es noch einen Wanderungsüberschuss von ca. 2 000 Personen. Darüber hinaus ging auch die Zahl der Geburten zurück und die Sterbefälle nahmen zu. In der Bevölkerungsentwicklung von Dresden zeigen sich damit die Besonderheiten des Coronajahres 2020.¹

¹ Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2021/01/pm_045.php

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2019 vor. Es zeigt sich im Jahr 2019 eine leicht steigende Zahl der Haushalte (+1 414) gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt hat sich in den letzten Jahren nicht verändert.² Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2020 mit einem leichten Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden gibt für das Jahr 2019 einen durchschnittlichen Wohnungsleerstand von 6,6 % an (Vorjahr: 6,4 %).³ Hierin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund des Bauzustands nicht vermietbar sind. Der leichte Anstieg der Leerstandszahlen resultiert vor allem aus der hohen Neubautätigkeit der letzten Jahre. So wurden im Jahr 2019 2 620 Wohnungen neu errichtet. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen ist damit höher als die Zunahme der Haushalte.⁴

Vor allem aufgrund der Coronavirus-Pandemie ist die Arbeitslosenquote seit langer Zeit in Dresden wieder gestiegen. Insbesondere die Zahl der Kurzarbeiter hat sich deutlich erhöht. Nach Einschätzung der Agentur für Arbeit wird es noch bis mindestens Ende des Jahres 2021 dauern, bis der Arbeitsmarkt wieder zu normalen Verhältnissen zurückfindet.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Wohnungsbestand

	Anzahl 31.12.2019	Anzahl 31.12.2020	Bewirtschaftete Verwaltungseinheiten
Wohnungen	12 989	12 973	
Gewerbereinheiten	93	93	
Garagen	1 221	1 290	
Stellplätze	2 825	2 813	
Gesamt	17 128	17 169	

Die WGS stellte im Jahr 2020 ein Wohngebäude mit 9 Wohnungen und 4 Stellplätzen fertig. Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 24 Wohnungen und einem Reihenhauses in Dresden-Reick.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Änderung der Nutzungsart.

Durch die Übernahme von verpachteten Garagen auf einem Flurstück der WGS erhöhte sich die Garagenanzahl. Ein Stellplatzgrundstück wurde verkauft.

² Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Haushalte nach Haushaltstyp 2010 bis 2019, 06.08.2020

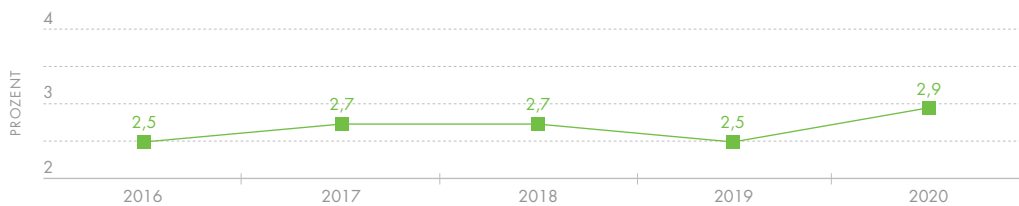
³ Quelle: https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_3209_Leerstand_ST_25_26.pdf, 07.12.2020

⁴ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Bauen und Wohnen 2019

2.3.2 Vermietungssituation

Der Wohnungsleerstand am 31.12.2020 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 57 Wohnungen erhöht. Dabei ist die Zahl der leer stehenden Einraumwohnungen überproportional gestiegen. Diese wurden gern von Studenten der Hochschulen und der Technischen Universität Dresden angemietet. Bedingt durch die Onlinesemester ist der Bedarf an diesen kleinen Wohnungen deutlich gesunken.

Entwicklung des prozentualen Leerstands zu den Stichtagen zum 31.12.



Von den 382 leeren Wohnungen haben 137 weniger als 90 Tage leer gestanden. Schwerpunkt bleibt der Leerstand in den Wohnungen der 5. und 6. Etagen in Gebäuden ohne Aufzug, insbesondere in Prohlis. Für Wohnungen in Gebäuden mit nachträglich angebauten Aufzügen besteht eine hohe Nachfrage. Die Leerstandsentwicklung wird weiter beobachtet und auf dieser Grundlage über weitere Aufzugsanbauten im Bestand entschieden.

Darüber hinaus standen am 31.12.2020 52 Wohnungen leer, in denen 2020 die Modernisierung der Heizungsanlagen vorgesehen war. Diese Baumaßnahme musste coronabedingt in das Jahr 2021 verschoben werden.

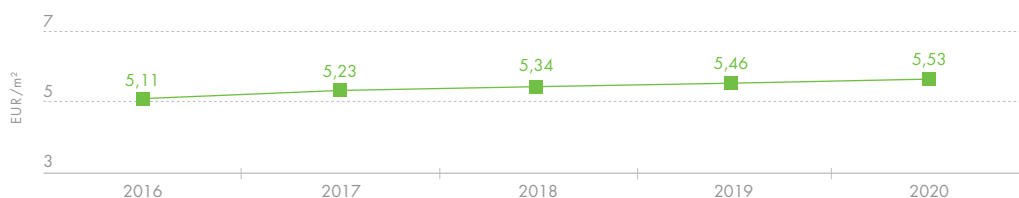
Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die kumulierten monatlichen Leerstände die wesentliche Grundlage für die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Im Geschäftsjahr 2020 liegt diese Zahl auf Vorjahresniveau und entspricht der Planzahl. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2020 haben 1.374 TEUR betragen. Die Erlösschmälerungsquote betrug 2,7 % (Vorjahr: 2,6 %).

Im Geschäftsjahr 2020 fanden 773 Vertragsabschlüsse statt. Dem standen 853 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 6,6 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr hat am 31.12.2020 5,53 EUR/m² betragen. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um ein Prozent und entspricht dem Planwert.

Entwicklung der Nutzungsgebühren in den vergangenen Jahren



Die Nutzungsgebühren des Jahres 2020 betragen 51.511 TEUR (Vorjahr: 50.464 TEUR). Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen nach Wiedervermietung, die Erstvermietung der neu gebauten Wohnungen in der Leubnitzer Straße 28 a und Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen. Aufgrund der coronabedingten Belastungen der Mitglieder wurden die Erhöhungen nach Mietspiegel für das Jahr 2020 ausgesetzt. Die am 01.07.2020 verlängerte sächsische Kappungsgrenzenverordnung, mit einem maximalen Erhöhungsbetrag von 15 % in einem Zeitraum von drei Jahren, hat auf die Mietentwicklung bei der WGS keine negativen Auswirkungen, da die WGS die möglichen Erhöhungsbeträge nicht ausschöpft.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 6,52 EUR/m². Die Spanne reicht dabei durchschnittlich von 5,98 EUR/m² in Prohlis bis 6,98 EUR/m² im Wohngebiet Plauen. Diese Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 7,92 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.⁵

Trotz der für viele Mieter schwierigen Situation in der Zeit der Coronavirus-Pandemie sind die Forderungen aus Mieten und Nutzungsgebühren nur geringfügig gestiegen und bleiben mit 0,1 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die WGS hatte im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie nur sehr wenige Anfragen auf Stundung der Mieten.

2.3.4 Investition und Instandhaltung

Die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe der WGS. Im Geschäftsjahr 2020 investierte die WGS in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte 21.853 TEUR. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 25,95 EUR/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Der Neubau in der Leubnitzer Straße 28 a wurde planmäßig im April 2020 fertiggestellt. Mit diesem Objekt wurde die Nutzung der Baulandreserven in der Südvorstadt aus heutiger Sicht abgeschlossen.

Zur Verbesserung der Wohnqualität soll mit investiven Maßnahmen dem Wunsch der älter werdenden Mitglieder nach barrierearmen Zugängen zu den Wohnungen entsprochen werden. In Umsetzung der im Unternehmenskonzept beschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden 17 Aufzüge angebaut.

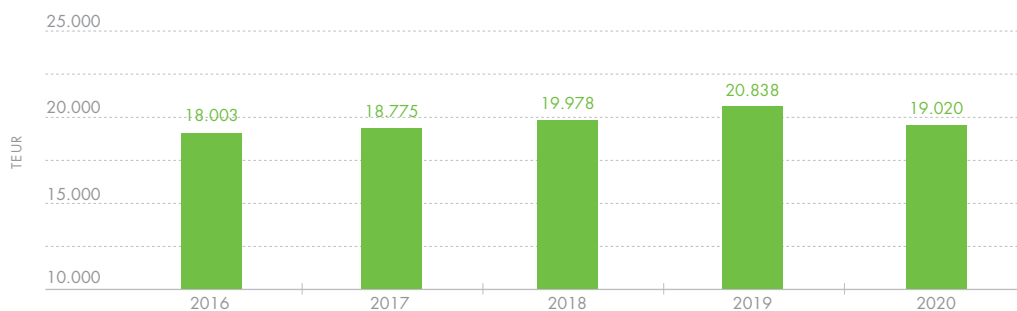
Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 55 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Aufgrund der Einschränkungen im Jahr 2020 durch die Coronavirus-Pandemie wurde entschieden, die Modernisierung der Heizungsanlagen im Jahr 2020 auszusetzen und im Jahr 2021 fortzuführen. Die Kosten für die planmäßige Instandhaltung sind vor allem deswegen 1.981 TEUR niedriger als geplant.

⁵ Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, Datum 12.04.2021

Im Jahr 2020 erfolgten in 184 Wohnungen kleinere Modernisierungsarbeiten, wie der Badumbau, Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren oder der Anbau von Rollläden.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in den letzten fünf Jahren



Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen 2020 und im Vorjahr

	2019		2020	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Laufende Instandhaltung	3.626	4,31	3.861	4,58
Instandsetzung für Leerwohnungen	6.203	7,37	6.109	7,25
Planmäßige Instandhaltung	11.009	13,08	9.050	10,75
Instandhaltung gesamt	20.838	24,76	19.020	22,58

825 Wohnungen wurden bei Mieterwechsel instand gesetzt und an die Markterfordernisse angepasst. Hierfür wurden 6.109 TEUR ausgegeben.

Die HWH GmbH, das Tochterunternehmen der WGS, erbringt einen wesentlichen Anteil der laufenden Instandhaltung und der Leerwohnungsinstandsetzung. Aufgrund dieser Auftragsstruktur hatten die coronabedingten Einschränkungen im Jahr 2020 keine negativen Folgen auf die Auftragsausführung und damit auf die Umsatzerlöse. Der Jahresumsatz hat 4.190 TEUR und damit 140 TEUR mehr als im Vorjahr betragen. Das liegt vor allem an Mehrleistungen und Preissteigerungen. Die höheren Umsatzerlöse wirken sich positiv auf den Jahresüberschuss aus. Es wurde ein Jahresüberschuss von 222 TEUR erzielt, 43 TEUR mehr als im Vorjahr.

2.3.5 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Im Jahr 2020 sind die Zugänge an Mitgliedern geringfügig niedriger als die Zahl der Abgänge. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 56 Jahren und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr.

	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung der Mitgliederzahlen
Mitgliederzugänge	831	804	803	820	695	
Mitgliederabgänge	-778	-780	-771	-734	-703	
verbleibende Mitglieder per 31.12.	14 458	14 482	14 514	14 600	14 592	
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	108 843	109 066	109 183	109 813	109 936	

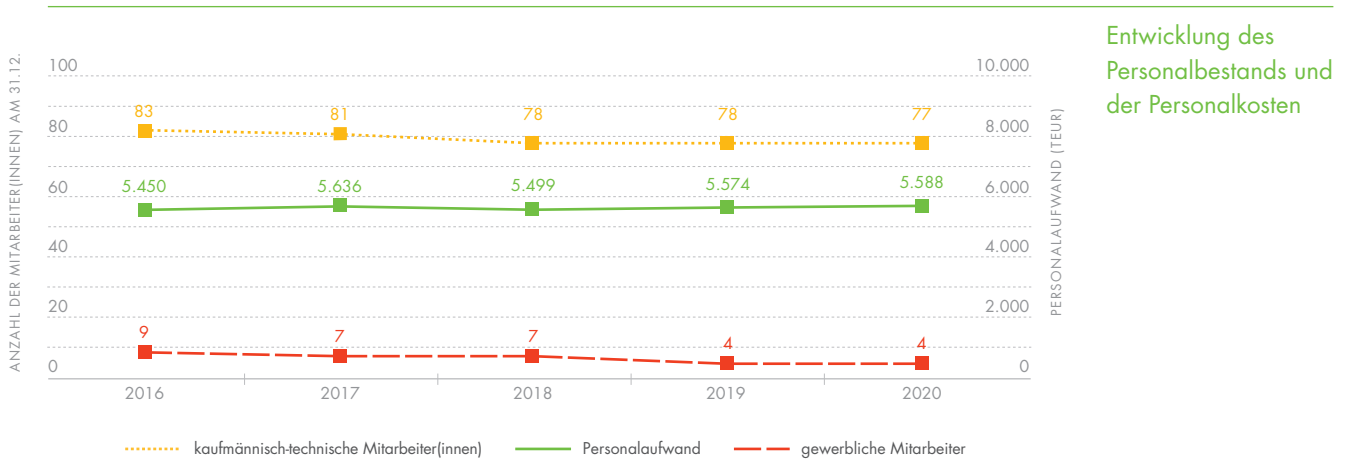
Das Geschäftsguthaben ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Aufgrund der Änderungen durch die Genossenschaftsnovelle 2017 und der daraus abgeleiteten Mustersatzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) wurde eine neue Satzung für die WGS erarbeitet. In der Vertreterversammlung, die in diesem Jahr aufgrund der Coronavirus-Pandemie erst im September 2020 stattgefunden hat, wurde die neue Satzung einstimmig beschlossen.

2.3.6 Mitarbeiter

Der Personalbestand von insgesamt 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewährleistet eine service- und qualitätsorientierte Betreuung des Wohnungsbestandes und der Mitglieder.

Die Berufsausbildung nimmt in der WGS einen hohen Stellenwert ein. Die Auszubildenden durchlaufen alle wesentlichen Unternehmensbereiche und lernen das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen. Darüber hinaus können sie einzelne Einsatzbereiche gezielt vertiefen und somit die Ausbildung aktiv mitgestalten. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.



Die Qualifizierung der Mitarbeiter wird durch Seminare und Schulungen unterstützt. Diese wurden im Jahr 2020 coronabedingt vermehrt als Online-Veranstaltungen durchgeführt. Die Aktivitäten fördern die berufliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter und sind vor allem an der weiteren Digitalisierung der Geschäftsprozesse ausgerichtet.

Die umfassenden Angebote an verschiedenen Sozialleistungen – von der Gesundheitsvorsorge bis zur freiwilligen Unterstützung bei der Altersvorsorge – werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut angenommen.

Die Gehaltsentwicklung orientiert sich am Tarif für die Angestellten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als Leistungsanreiz ist ein Teil der Vergütung erfolgsorientiert gestaltet.

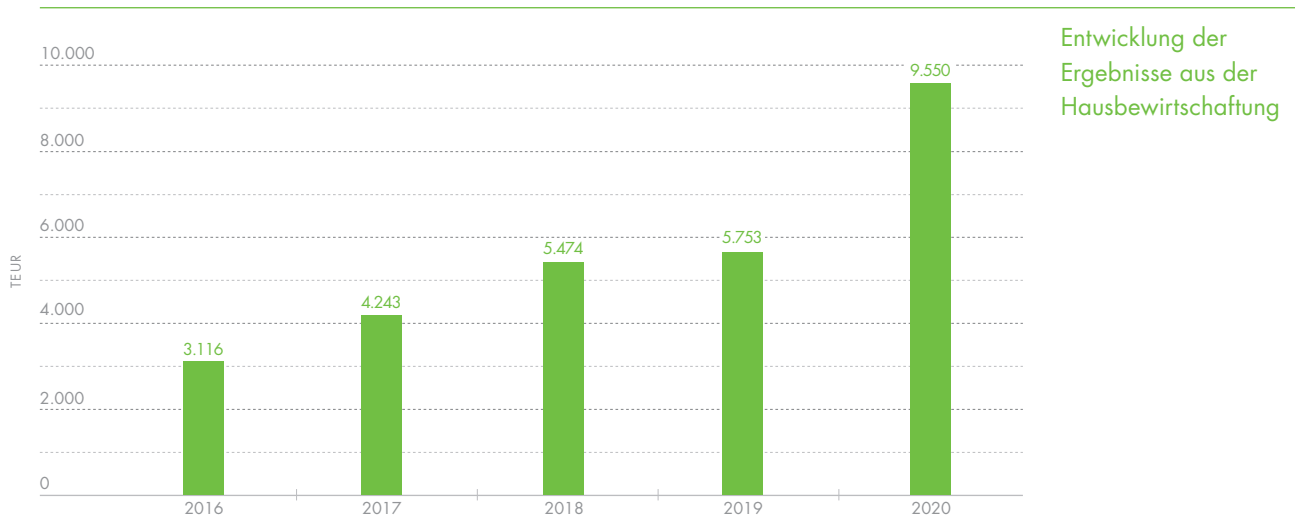
2.3 DARSTELLUNG DER LAGE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss von 13.471 TEUR (Vorjahr: 6.250 TEUR) deutlich besser als geplant abgeschlossen. Das Ergebnis ist teilweise von Sondereffekten geprägt, die zusätzliche Ergebnisverbesserungen ermöglichten. Das geplante Ergebnis in Höhe von 7.320 TEUR wurde, ohne Berücksichtigung der Sondereffekte, um 354 TEUR übertroffen.

Erwirtschaftung der Jahresüberschüsse in den Leistungsbereichen	2019 TEUR	2020 TEUR
Hausbewirtschaftung	5.753	9.550
Verwaltung für Dritte	-5	-54
Verkäufe Anlagevermögen	717	918
Sonstiger Bereich/Zinsbereich	-215	3.057
Jahresüberschuss	6.250	13.471

Im Wesentlichen wird das Unternehmensergebnis im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, erzielt. Die positive Entwicklung resultiert unter anderem aus gestiegenen Nettomieten (+1.184 TEUR) und deutlich geringeren Zinsaufwendungen (-885 TEUR). Darüber hinaus sind die Instandhaltungskosten um 1.828 TEUR, vor allem aufgrund der coronabedingten Verschiebung der geplanten Modernisierung der Heizungsanlagen in 822 Wohnungen, gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Verwaltungskosten betragen 393 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 402 EUR/Verwaltungseinheit).



Die WGS verwaltet 16 Eigentümergemeinschaften mit 2 228 Wohnungen. In diesen Gemeinschaften gehören der WGS noch 641 Wohnungen. Die Sondereigentumsverwaltung wurde für 63 Wohnungen übernommen. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund von Preisanpassungen um 20 TEUR gestiegen.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. In den Eigentümergemeinschaften werden die Wohnungen nur bei Leerstand verkauft. Damit wird dem Schutzbedürfnis der wohnenden Genossenschaftsmitglieder entsprochen. Aufgrund der nur noch geringen Leerstände und der wenigen Mieterwechsel wurden im Jahr 2020 nur 24 Wohnungen veräußert. Mit dem Verkauf der Wohnungen werden Buchgewinne erzielt. Diese tragen zum positiven Ergebnis der WGS bei.

Im sonstigen Bereich sind die den anderen Bereichen nicht zuzuordnenden einmaligen oder periodenfremden Erlöse oder Aufwendungen enthalten. Ebenfalls sind hier die Rückstellungen für die Körperschaftssteuer berücksichtigt. Im Jahr 2020 wurde geprüft, ob für die in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebenen Objekte Zuschreibungsbedarf besteht. Aufgrund der positiven Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Vollvermietung und der in Folge der planmäßigen Abschreibungen geringeren Buchwerte erfolgt im Jahr 2020 eine Zuschreibung von 3,6 Mio. EUR insbesondere für die Objekte in der Südvorstadt und in Strehlen. Auch diese Erträge wurden im sonstigen Bereich berücksichtigt.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

LAGEBERICHT 2020

Kapitalflussrechnung	2019 TEUR	2020 TEUR
Jahresüberschuss	6.250	13.471
Abschreibungen	11.852	12.018
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-3.629
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-171	-83
Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva	-1.144	475
Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen	-982	-1.266
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.937	4.051
Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	-269	-363
Ertragssteueraufwand/-ertrag	435	683
Ertragssteuerzahlungen	-331	-632
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.577	24.725
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	1.813	2.143
Einzahlung von verbundenem Unternehmen	300	200
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.660	-3.495
Erhaltene Zinsen	3	3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.544	-1.149
Veränderungen der Geschäftsguthaben	71	-7
Einzahlung auf Kapitalrücklagen	36	30
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.835	1.650
Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen	-10.128	-10.689
Sondertilgung von Darlehen	-2.705	-10.418
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien	-1	1
gezahlte Zinsen	-4.939	-4.054
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.831	-23.487
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	202	89
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.761	4.963
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.963	5.052

Der Finanzmittelfonds zum Jahresende hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht und wird so gesteuert, dass ein Betrag von ca. einer Monatsmiete jederzeit verfügbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Darlehen in entsprechender Höhe nach Zinsbindungs-ende zurückgezahlt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt um 2.843 TEUR unter dem Plan. Das liegt an der geringeren Neuaufnahme von Förderdarlehen durch die Verschiebung der Heizungsumstellung in das Jahr 2021. Der WGS steht eine freie Kreditlinie von 4.000 TEUR zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.148 TEUR erhöht. Ursachen hierfür sind die höheren Mieteinnahmen und die geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit des Jahres 2019 war durch hohe Ausgaben für Neubau gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2020 sind in den Investitionen in das Anlagevermögen die Restzahlungen für den Neubau auf der Leubnitzer Straße 28 a und sonstige Auszahlungen für wertsteigernde aktivierbare Investitionen enthalten. Weiterhin sind hier die Erträge aus der Beteiligung der HWH GmbH erfasst.

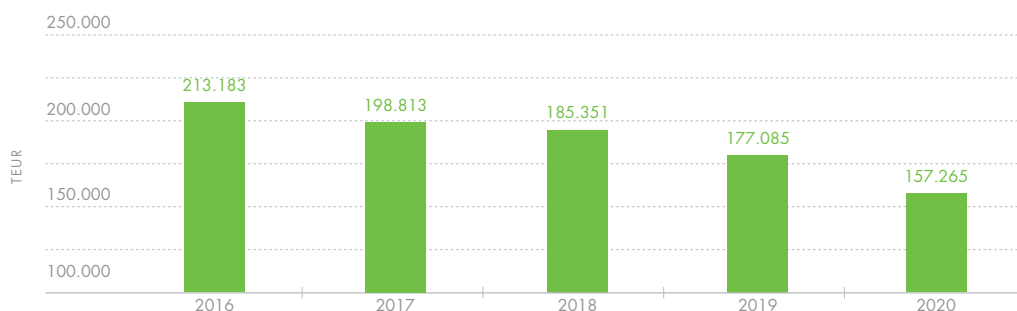
2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 hat sich um 5.673 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert. Diese Verringerung resultiert vor allem aus den Veränderungen des Sachanlagevermögens.

	2019 TEUR	2020 TEUR	Veränderung des Sachanlagevermögens
Neubau	6.715	628	
Bestandsinvestitionen	2.837	2.833	
andere Investitionen	101	34	
Investitionen gesamt	9.653	3.495	
Zuschreibung	0	3.629	
Abgänge Anlagevermögen	755	876	
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	11.835	12.018	
Verminderung des Sachanlagevermögens gesamt	2.937	5.770	

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich auf vier Kreditinstitute. Neben den marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios ein wesentliches Kriterium bei der Auswahl des Finanzierungspartners. Da die Nord LB entschieden hat, ihre Geschäftstätigkeit im Bereich der Wohnungswirtschaft künftig nicht weiter zu verfolgen, werden die betroffenen Darlehen zum Zinsbindungsende zu den anderen drei Kreditinstituten umgeschuldet. Die Bonität der WGS wurde von allen Hauptgläubigern als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2020 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Aufgrund der guten Bonität der WGS und der weiteren Darlehensrückzahlungen sind die Umschuldungen zu den verbleibenden Kreditinstituten jederzeit möglich.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten von 19.820 TEUR im Jahr 2020 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und dem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 4,0 auf 56,3 %.

2.3.4 Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals.

3 Prognosebericht

Die Landeshauptstadt Dresden hat eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Bis dahin soll demnach die Zahl der Haushalte um ca. 19 000 steigen. Dabei verringert sich die Zunahme im Lauf der Jahre. Dafür verantwortlich sind die Bevölkerungsdynamik und die altersstrukturellen Verschiebungen. Mit der deutlichen Zunahme der Baufertigstellungen spielen Einzüge in Neubauten wieder eine bedeutendere Rolle für die Leerstandsentwicklung. In Dresden sind einige größere Neubaugebiete für mehrere Hundert bis mehrere Tausend Einwohner geplant. Nach den Angaben der Stadt Dresden wird der Neubaubezug in etwa so hoch wie die Zahl der Zuwächse an Haushalten sein.⁶

Die WGS hat im Jahr 2020 das Unternehmenskonzept fortgeschrieben. Es wurden die Schwerpunkte des Handelns in den nächsten Jahren beschrieben. Die WGS wird an ihrer Strategie des punktuellen Neubaus in ausgewählten Lagen festhalten. Der Neubau eines weiteren Gebäudes wurde im Frühjahr 2020 beendet. In den nächsten zehn Jahren sind größere Neubauvorhaben an drei Standorten mit insgesamt 240 Wohnungen geplant. Alle Neubauten werden barrierearm unter Berücksichtigung des jeweils geltenden energetischen Standards errichtet.

Die WGS entspricht mit der Gestaltung der Nutzungsgebühren dem in der Satzung formulierten Anspruch der Versorgung der Mitglieder mit qualitativ hochwertigem und preiswertem Wohnraum. In der Planung der WGS wird von weiter moderat steigenden Mieten und Nutzungsgebühren ausgegangen. Hinsichtlich der Wohnungssollmieten wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. einem Prozent gerechnet. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen.

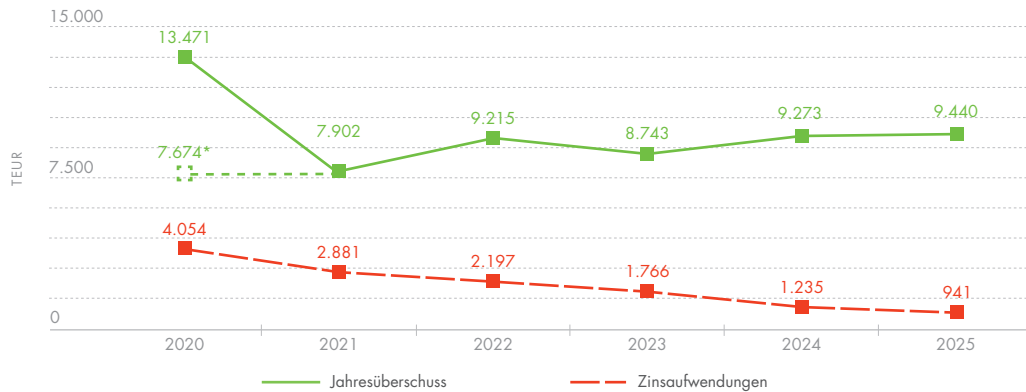
Die Leerstände befinden sich auf einem sehr geringen Niveau. Sie werden weiterhin in gleichbleibender Höhe prognostiziert und spiegeln, außer im Wohngebiet Prohlis, nur den Leerstand bei Mieterwechsel wider. Die in den Verkaufsbeständen nach Auszug leer stehenden Wohnungen werden weiterhin verkauft.

Schwerpunkte der Instandhaltung der Gebäude bleiben energetische Modernisierungen, die Instandsetzung der Fassaden, Treppenhäuser und die Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel. Aufgrund von Preissteigerungen werden die Instandhaltungskosten leicht steigen.

Zusätzlich zur planmäßigen Tilgung werden Darlehen nach dem Zinsbindungsende zurückgezahlt. Bis zum Jahr 2025 beträgt diese Sonderrückzahlung 40,8 Mio. EUR. Die Verschuldung der WGS wird sich in diesem Zeitraum voraussichtlich um 74,6 Mio. EUR verringern. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der geplanten Erhöhungen der Nutzungsgebühren und Mieten sowie weiter rückläufigen Zinsaufwendungen ist in den folgenden Jahren mit steigenden Jahresüberschüssen zu rechnen.

⁶ Quelle: Statistische Mitteilungen der Landeshauptstadt Dresden, Bevölkerungsprognose 2018

Entwicklung der Jahresüberschüsse und der Zinsaufwendungen



* Jahresüberschuss in Höhe von 7.674 TEUR ohne Sondereffekte

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts qualitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

4 Risiko- und Chancenbericht

Unter Risiken werden negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen verstanden. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken werden die Istwerte kontinuierlich analysiert und mit den Planwerten verglichen.

4.1 Risikobericht

Das Risikomanagementsystem umfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet neben dem internen Überwachungssystem auch die Risikoberichterstattung. Die periodische Berichterstattung ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken zeitig zu erkennen. Dadurch können Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet und die Wirksamkeit der Maßnahmen überwacht werden. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung durch Kennzahlen auch Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Auch das Tochterunternehmen der WGS berichtet periodisch über die Entwicklung. Dadurch kann bei Abweichungen kurzfristig gegengesteuert werden.

Wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich über einen Zeitraum von fünf Jahren erstreckt. Im Jahr 2020 wurde das zuletzt im Jahr 2015 aktualisierte Unternehmenskonzept der WGS überarbeitet und umfasst jetzt den Zeitraum bis zum Jahr 2029. Es wurden die Planungsprämissen geprüft und an die aktuelle Entwicklung angepasst.

Für die WGS sind folgende Risikobereiche von großer Bedeutung:

Coronavirus-Pandemie

Aus der anhaltenden Coronavirus-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den künftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Für die WGS waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Markt- und Objektrisiken

Unerwartete und unvorhersehbare Verschlechterungen der baulichen Substanz zählen zu den Objektrisiken. Zur Risikominimierung finden regelmäßige Bestands- und Verkehrssicherungsbegehungen statt. Die WGS hat Wartungs- und Arbeitspläne erstellt, in denen die zu prüfenden Gebäudeteile genau beschrieben sind. Veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder bislang nicht geplante Maßnahmen notwendig machen. Durch entsprechend lange Umsetzungsfristen sind die Auswirkungen von veränderten Auflagen oder Gesetzen in der Regel im Voraus berechenbar und finden Eingang in die regelmäßige Wirtschaftsplanung. Durch die Änderung von Nachfragestrukturen und die Entwicklung der Marktmieten können Marktrisiken entstehen. In Bezug auf das Angebot an Mietwohnraum kann eine stärkere Konkurrenzsituation – zum Beispiel durch starken Neubau – dazu führen, dass Wohnraum in ähnlicher oder besserer Qualität zu vergleichbaren oder geringeren Preisen angeboten wird. Permanente Beobachtung der Marktdaten, der sehr hohe Bekanntheitsgrad und das hervorragende Image der WGS mindern diese Risiken.

Finanzierungsrisiken

Die Verschuldungsquote der WGS entwickelt sich weiter positiv. Durch die konsequente Entschuldungsstrategie der WGS werden die Auswirkungen von Zinsänderungen weiter minimiert. Vor dem Hintergrund des schon längerfristig niedrigen Zinsniveaus, vor allem für Darlehen mit kurzen Zinsbindungsfristen, werden Prolongationen oft mit variablem Zins vereinbart. Den Risiken steigender Zinsen begegnet die WGS durch eine stetige Beobachtung des Kapitalmarktes. Das Risiko wieder steigender Zinsen wird durch die Marktteilnehmer in den nächsten Jahren als nur gering eingeschätzt.

Die WGS hält stets in ausreichender Höhe liquide Mittel vor. Die Neubaumaßnahmen werden aus eigenen Mitteln finanziert. Durch die freien Beleihungsspielräume können jederzeit Darlehen zur Finanzierung der Bauvorhaben akquiriert werden.

Steuerrisiken

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können eine relevante Größenordnung erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ab dem Jahr 2019 hat das Ergebnis der Prüfung wesentlichen Einfluss auf die Jahresergebnisse der Folgejahre. Die nächste Betriebsprüfung wird für den Zeitraum der Jahre 2016 bis 2019 erfolgen.

Personalrisiken

Durch den demografischen und technologischen Wandel werden an das Personalmanagement große Herausforderungen gestellt. Diesen wird die WGS unter anderem durch qualifizierte Aus- und Weiterbildung gerecht. Die planmäßig altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen vorrangig durch die bei der WGS ausgebildeten Immobilienkaufleute sowie BA-Studentinnen und -Studenten ersetzt werden. Auch Umsetzungen und Neueinstellungen sind ein wichtiges Instrument, die altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter adäquat zu ersetzen.

4.2 Chancenbericht

Bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren in den bestehenden Vertragsverhältnissen orientiert sich die WGS maßvoll am Dresdner Mietspiegel. Aus dem zum 01.01.2021 in Kraft getretenen Mietspiegel ergeben sich weitere Erhöhungsspielräume. Diese sind bei Weitem nicht ausgeschöpft. Damit entspricht die WGS dem satzungsgemäßen Förderauftrag im Sinne ihrer Mitglieder und verfügt über entsprechende Ertragsreserven.

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Es gilt, den Wohnungsbestand auf Entwicklungspotenziale zu prüfen und nachfrageorientiert zu verbessern. Zusammen mit der HWH GmbH, dem Tochterunternehmen der WGS, werden die gesamten Hauswartleistungen für die Wohnungsbestände der WGS erbracht. Diese Verfahrensweise erfährt eine hohe Zustimmung durch die Mitglieder der WGS. Ebenso tragen auch die durch die HWH GmbH erbrachten Instandhaltungsleistungen zur Stärkung der Kundenzufriedenheit bei.

Die Möglichkeiten der weiteren Digitalisierung werden sowohl zur Verbesserung der Geschäftsprozesse als auch zur Verbesserung des Service für die Mitglieder eingesetzt. Dazu werden bis zum Jahr 2024 in den Häusern der WGS elektronische Haustafeln das Angebot an moderner Dienstleistung ergänzen.

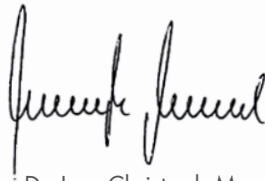
Die aktuelle Situation an den Finanzmärkten, die weiterhin historisch niedrige Zinsen generiert, begünstigt die Handlungsoptionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen. Insgesamt werden die Chancen deutlich höher eingeschätzt als die Risiken. Die WGS wird die Entwicklung zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleister fortsetzen und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiter aktiv gestalten.

Dresden, 19. April 2021

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Dr. Olaf Brandenburg



Dr.-Ing. Christoph Menzel



*Besichtigen Sie die Kirchen
auch im Innenbereich!
Die meisten Kirchen haben
tagsüber geöffnet und dürfen
„leise bestaunt“ werden.*

ROUTE **B**

Südvorstadt

DIE DENKMALTOUR – VOM SCHWEIZER VIERTEL ÜBER DEN FRITZ-FÖRSTER-PLATZ ZUM MÜNCHNER PLATZ UND ZUM NÜRNBERGER EI

Die Südvorstadt erstreckt sich südlich vom Hauptbahnhof. 1855 wurden die Hohe Straße, 1856 die Kaitzer und die Schweizer Straße angelegt. Den Namen Schweizer Straße erhielt sie nach der erbauten Wirtschaft „Schweizerei“ bzw. später „Schweizerhäuschen“, von der man eine schöne Aussicht in die Sächsische Schweiz genoss. Dieser Name hat sich hier auf das ausbreitende Villenviertel – Schweizer Viertel – übertragen. Hier startet der Spaziergang.

Durch die Südvorstadt führen kleine, teils enge Straßen mit wundervoller alter Bausubstanz. Wie an einer Perlenkette aufgereiht, findet man entlang der Leubnitzer Straße, der Liebigstraße

🕒 1h 12 min

🚶 5,7 km

oder auch der Bernhardstraße prachtvolle Villen: Dazu gehören die Lingnervilla (Leubnitzer Straße 30), die Villa Möckel (Leubnitzer Straße 28) oder die Villa Rübsamen (Liebigstraße 7). Viele Lücken wurden in den letzten Jahren durch Neubauten geschlossen. Auch die WGS hat in der Südvorstadt vier kleinere Häuser gebaut, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Dazu gehören die Leubnitzer Straße 28 a, die Liebigstraße 10 und 14 sowie die Hübnerstraße 7.



Leubnitzer Straße 28 a



Lukaskirche



Russisch-Orthodoxe Kirche

Ein „Abstecher“ nach der Villenschau lohnt sich in Richtung Osten. An der Fritz-Löffler-Straße wurde 1872 – 1874 die **Russisch-Orthodoxe Kirche des Heiligen Simeon 1**, nach Plänen von Harald Julius von Bosse, durch Karl Weißbach errichtet. Das Gesamtbild der Kirche entspricht dem Moskauer Kirchentyp der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts: Der quadratische, von fünf Kuppeln bekrönte Kernbau ist mit einer Vorkirche und dem vorangestellten Glockenturm verbunden. Die Kirche ist ein Ziegelbau, die Außenwände sind mit Sandstein verkleidet. Von da aus ist es nur einen „Katzensprung“ bis zur **Lukaskirche 2**. Diese erbaute Georg Weidenbach 1898 – 1903 im Neurenaissancestil.



Gedenkstätte Münchner Platz Dresden

Von hier aus führt der Spaziergang in Richtung Fritz-Förster-Platz. Das Gelände südlich des Fritz-Förster-Platzes bildet heute das Zentrum der Technischen Universität. Hier befinden sich das Hörsaalzentrum und die Chemischen Institute. Viele alte Ziegelbauten sind noch gut erhalten bzw. restauriert. Über die Mommsenstraße laufen wir zur Helmholtzstraße in Richtung Münchner Platz.

Am Münchner Platz wurde 1902 – 1907 das Landgericht vom Architekten Kramer gebaut. Es ist auch heute noch ein prägnanter Teil der Technischen Universität. Die **Gedenkstätte Münchner Platz Dresden 3** erinnert an die Opfer von Gewaltherrschaft. Hier gab es in Zeiten des Nationalsozialismus ein Gefängnis. Direkt am Münchner Platz schließt sich ein weiteres Wohngebiet der WGS an: Unsere Münchner Wohnanlage (Georg-Schumann-Straße 2 – 28, Münchner Platz 5, Münchner Straße 27 – 33, Nöthnitzer Straße 45 – 49 und Regensburger Straße 1 – 23). Das langgestreckte, geschlossene, ehemalige „Professorenviertel“ ist ein beliebtes Familienwohngebiet. Das Wohnumfeld wurde neu gestaltet und die Fassaden wirken freundlich und einladend. Über das **Nürnberger Ei 4** – ein markanter Punkt der Südvorstadt – geht es zurück zum Ausgangspunkt ins Schweizer Viertel.



Münchner Wohnanlage

BILANZ 2020

BILANZ 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.431,00	7.105,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	370.565.664,97		373.137.272,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.216.502,81		14.631.550,44
Grundstücke ohne Bauten	2.567.197,59		3.251.888,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03		545.579,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.273,00		204.769,00
Anlagen im Bau	177.034,64		2.215.773,37
Bauvorbereitungskosten	27.103,11	388.272.355,15	54.170,64
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	400,00	50.400,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt		388.328.186,15	394.098.508,15
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	17.729.589,58		18.150.305,36
Geleistete Anzahlungen	994.004,19	18.723.593,77	1.029.532,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.770,80		88.962,15
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	577,02		2.208,58
Sonstige Vermögensgegenstände	3.337.293,87	3.421.641,69	2.855.188,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.221.524,52	5.138.684,61
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		32.926,82	37.121,29
BILANZSUMME		415.727.872,95	421.400.511,56

BILANZ 2020

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	633.330,00		660.365,00
- der verbleibenden Mitglieder	17.034.230,26		17.015.664,26
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.025,00	17.691.585,26	22.630,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(6.122,74)		(6.064,74)
Kapitalrücklage		1.001.792,32	971.392,32
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	107.726.029,84		107.726.029,84
Gesetzliche Rücklage	45.319.453,11		38.347.543,16
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(1.347.066,57)		(624.982,60)
- davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres	(5.624.843,38)		(4.659.349,23)
Andere Gewinnrücklagen	50.280.747,00	203.326.229,95	50.280.747,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	13.470.665,66		6.249.825,98
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	-1.347.066,57	12.123.599,09	-624.982,60
Eigenkapital insgesamt		234.143.206,62	220.649.214,96
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	51.800,00		124.803,00
Sonstige Rückstellungen	2.474.510,57	2.526.310,57	2.432.167,61
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.268.905,10		177.174.353,99
Erhaltene Anzahlungen	19.076.491,23		18.508.400,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.387,14		293.524,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.080.722,77		1.844.146,45
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.775,98		10.953,39
Sonstige Verbindlichkeiten	347.073,54	179.058.355,76	362.946,85
- davon aus Steuern	(61.522,99)		(81.712,33)
BILANZSUMME		415.727.872,95	421.400.511,56

BILANZ 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.899.597,85		68.545.691,99
b) aus Betreuungstätigkeit	571.059,65		551.553,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.597,16	70.519.254,66	48.597,16
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-420.715,78	209.538,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		93.432,87	174.416,13
Sonstige betriebliche Erträge		5.832.158,59	1.893.485,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		36.305.432,22	38.466.715,27
ROHERGEBNIS		39.718.698,12	32.956.567,73
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	4.594.876,38		4.580.635,83
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	992.728,61	5.587.604,99	992.974,94
davon für Altersversorgung	(123.229,90)		(122.311,01)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.017.552,88	11.852.305,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.428.778,44	2.532.321,57
Erträge aus Beteiligung an verbundenen Unternehmen	200.000,00		300.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.347,20	2.584,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.055.167,45	4.940.189,73
Steuern vom Einkommen und Ertrag		683.360,62	434.585,37
ERGEBNIS NACH STEUERN		15.149.580,94	7.926.139,06
Sonstige Steuern		1.678.915,28	1.676.313,08
JAHRESÜBERSCHUSS		13.470.665,66	6.249.825,98
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.347.066,57	624.982,60
BILANZGEWINN		12.123.599,09	5.624.843,38



ROUTE



Der öffentliche Spielplatz im Beutlerpark ist ein „Magnet“ für alle Kinder. Für Eltern und Großeltern gibt es lauschige Plätzchen zum Sitzen im Park.

Zschertnitz

EINE PARKTOUR MIT BESTER AUSSICHT – VOM RÄCKNITZER VOLKSPARK ÜBER DEN BEUTLERPARK, ZUM GROSSEN GARTEN UND ZURÜCK ÜBER DIE SÜDHÖHE

Der Spaziergang startet an der Räcknitzhöhe, oberhalb des Paradiesgartens. Hier befindet sich eine alte Wegesäule aus Sandstein. Das erste kleine Ziel ist der Volkspark Räcknitz, in welchem Reste eines imposanten Wasserspeichers beherbergt sind. Während des Park-Rundgangs kann man herrlichem Vogelgezwitscher lauschen und einen fantastischen Blick über die Innenstadt genießen. Den Park verlassen wir im unteren Teil oberhalb der

 1h 8 min

 5,5 km



Heinrich-Greif-Straße 20 – 20 b

Heinrich-Greif-Straße 20 – 20 b. Die drei Häuser mit dem nahezu unverbaubarem Stadtblick errichtete die WGS im Jahr 2017. Aber auch die gegenüberliegenden – in den 1970er-Jahren erbauten – Häuser Heinrich-Greif-Straße 21–41, Paul-Wiegler-Straße 5 – 11 und Paradiesstraße 16 – 38 erfreuen sich großer Beliebtheit bei den Zschertnitzern. Von hier aus laufen wir östlich über die Paul-Wiegler-Straße auf die Paradiesstraße.

Wir halten uns nun weiter stadteinwärts. Die Paradiesstraße wurde 1886 aus dem alten Fahrweg vom Zelleschen Weg herauf ausgebaut. Es entstand ebenfalls der später so beliebte „Paradiesgarten“ ① aus dem alten Berghof Zschertnitz. Das Dorf Zschertnitz entstand an einem Steilhang aus einem Vorwerk, das schon 1349 erwähnt wurde. Später, im 19. Jahrhundert, entstanden große Ziegeleien.

Wir erreichen den **Beutlerpark** ②, der von 1866 bis 1926 Schanzenpark genannt wurde. Hier kann man wie in einer grünen Oase eine „Runde drehen“. Wer noch genügend Kraft hat, bindet den Großen Garten in die Spazierrunde mit ein. Anschließend führt uns der Weg wieder an den Zelleschen Weg und zurück über die Caspar-David-Friedrich-Straße. Diese zieht sich an unserem Wohnungsbestand (Rungestraße 6–18 und 9–39, Tizianstraße 1–15, Pestitzer Weg 1–3 und 8–34, Zschertnitzer Weg 1–21 und 2–28, Räcknitzer Weg 1–29, Räcknitzhöhe 37–57 und 56–74, Rubensweg 2–4 und 5–17) entlang bis auf die Südhöhe zur Kreuzung Münzmeisterstraße.

Zwischen Alt-Zschertnitz, Münzmeisterstraße, Südhöhe und Caspar-David-Friedrich-Straße lag die Lehmgrube der früheren Vereinigten Dresdner Baugesellschaft, die 1945 mit Beginn der Entrümmung der Innenstadt mit Bauschutt ausgefüllt wurde. Die Landschaft ging immer mehr zurück und um 1900 verblieben nur noch einige Gärtnereien. Die Reste des **alten Dorfkernes Zschertnitz** ③ wurden 1972/73 Opfer dieses Wohnungsbauprogramms. Das Wohngebiet entstand zentrumsnah und verkehrsgünstig angebunden und ist noch heute bei allen Generationen beliebt.

Das **Vitzthum-Gymnasium** ④ ist für den Stadtteil Zschertnitz enorm wichtig, denn hier lernen über 1000 Schülerinnen und Schüler für ihre und unsere Zukunft. Es zeigt außerdem, wie sich eine moderne Bauart mit der vorhandenen Architektur verbindet.

An der Kreuzung Münzmeisterstraße laufen wir wieder nördlich in Richtung Räcknitzhöhe und beenden so den Spaziergang durch Zschertnitz am Startpunkt.



Rungestraße 9 – 39



Räcknitzer Weg 9 – 19



Gedenksäule Zschertnitz

ANHANG
DES JAHRES-
ABSCHLUSSES
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2020

A Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden (Reg.-Nr. 31).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (längstens sechs Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Modernisierungskosten, die gemäß § 255 Abs. 2 HGB angefallen sind, wurden als nachträgliche Herstellungskosten von Wohnbauten aktiviert. In diesen sind auch aktivierte Eigenleistungen von 93,4 TEUR einbezogen.

Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben.

Abschreibungssätze auf das Sachanlagevermögen

Abschreibung p. a. in Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten

■ Wohnbauten			
Fertigstellung vor dem 01.01.1925			2,5
Fertigstellung nach dem 31.12.1924			2,0
■ Geschäftsbauten			3,0
■ Garagen und Stellplätze	5,0	bis	10,0
■ Außenanlagen	5,3	bis	11,2
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0	bis	33,3

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden im Zugangsjahr zeitanteilig jeweils entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit einem Wert bis 150,00 EUR (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 bis 800,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung aktiviert und vollständig abgeschrieben.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden Abschläge für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert und soweit erforderlich mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Alle erkennbaren Risiken wurden durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind direkt abgeschrieben worden.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ausschließlich vorausgezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden sowie deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in den späteren Geschäftsjahren wieder umkehren.

Die folgende Tabelle zeigt die latenten Steueransprüche und -schulden:

	01.01.2020 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2020 TEUR	Abweichung führt zu
Sachanlagen	11.125	-3.966	7.159	aktiv latenten Steuern
Finanzanlagen	786	-14	772	aktiv latenten Steuern
Sonderposten (FGAfA)	-39.481	1.767	-37.714	passiv latenten Steuern
Rückstellungen	11	4	15	aktiv latenten Steuern
Steuerlicher Verlustvortrag	137.872	-6.951	130.921	aktiv latenten Steuern
Gesamt	110.313	-9.160	101.153	aktiv latenten Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB ausgeübt wird.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

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

Die Bau- und Grundstückskosten für das Neubauprojekt Leubnitzer Straße 28 a von 2.802,4 TEUR wurden nach Abschluss der Maßnahme unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ bilanziert.

Für einige Objekte, für die in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen worden sind, erfolgte entsprechend § 253 Abs. 5 HGB die Zuschreibung über 3.623,2 TEUR, da die Gründe, die für die vorgenommene Abschreibung maßgeblich waren, weggefallen sind. Weitere Zuschreibungen von 5,7 TEUR betrafen Anpassungen an die amtliche Ausschreibungstabelle für Außenanlagen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 17.729,6 TEUR (Vorjahr: 18.150,3 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2020 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen von 2.221,2 TEUR (Vorjahr: 2.200,9 TEUR) enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (169,2 TEUR) werden treuhänderisch verwaltet und sind auch in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Rückstellung für	31.12.2019 TEUR	31.12.2020 TEUR	Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheb- lichen Umfang
■ Hausgeldabrechnungen	1.022,0	992,0	
■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	683,4	622,7	
■ Personalaufwendungen	259,1	310,3	
■ Arbeitnehmerjubiläen	151,2	175,8	
■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung	118,8	120,6	
■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	100,0	107,1	

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Der Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthält Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien von 178,8 TEUR (Vorjahr: 177,7 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2020.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ werden unter anderem Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens von 3.628,9 TEUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen von 1.266,2 TEUR (Vorjahr: 985,1 TEUR) ausgewiesen.

Im September und Dezember 2020 erfolgten Ausschüttungen von insgesamt 200 TEUR der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Diese sind unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.

Unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 710,89 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Überschuss von 221,7 TEUR (Vorjahr: 178,8 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 1.036,0 TEUR (Vorjahr: 1.014,4 TEUR).

Die WGS ist seit Februar 2015 Mitglied der Berliner Baugenossenschaft eG. Das Geschäftsguthaben beträgt 400,00 EUR.

Das zum 31.12.2020 im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften treuhänderisch geführte Vermögen beträgt 7.724,5 TEUR (Vorjahr: 7.427,9 TEUR).

Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2020	Anzahl der Beschäftigten	
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	55	9
Technische Mitarbeiter(innen)	14	
Gewerbliche Mitarbeiter	4	
Gesamt	73	9

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
Anfang 2020	14 600 Mitglieder
Zugang 2020	+ 695 Mitglieder
Abgang 2020	- 703 Mitglieder
Ende 2020	14 592 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.034.230,26 EUR und haben sich um 18.566,00 EUR (Vorjahr: um 100.293,00 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Olaf Brandenburg
Dr.-Ing. Christoph Menzel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Lämmel, MdB (Vorsitzender)	Tim Grobbel
Dr. Ralf Biele (stellv. Vorsitzender)	Ilona Hein
Marcel Eder	Roland Hickmann bis 24.09.2020
Mark Eisenblätter	Carola Klotzsche
Hans-Christian Grimm	Heike Wieghardt ab 24.09.2020

E Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13.470.665,66 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.347.066,57 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 12.123.599,09 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

Dresden, 19. April 2021

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Dr. Olaf Brandenburg



Dr.-Ing. Christoph Menzel



ROUTE D

Räcknitz/Kleinpestitz

VON TURM ZU TURM – VOM BISMARCKTURM ÜBER DEN SÜDPARK ZUM FICHTETURM UND ÜBER DIE KAITZER HÖHE ZUM KAITZER WEINBERG

Diese kleine Wanderung führt uns über markante Aussichtspunkte und Türme im Dresdner Süden. Wir starten unterhalb des Bismarckturms am Moreau-Denkmal.

Während der Napoleonischen Kriege bezogen 1813 die französischen Truppen auch auf den Höhen von Zschertnitz und Räcknitz Stellung, die sie bald den angreifenden Russen räumen mussten. Nur kurze Zeit später, als sich die Dorfbewohner gerade wieder etwas eingerichtet hatten, verschanzten sich erneut russische Truppen in Zschertnitz und Räcknitz, wurden

🕒 1h 33 min

📏 7,4 km



Bismarckturm

von den Franzosen verdrängt, bis endlich nach der Völkerschlacht bei Leipzig die französische Besatzung im November 1813 kapitulieren musste. Das Moreau-Denkmal unterhalb des Bismarckturms erinnert an diese Zeit. Ein Aufstieg auf den **Bismarckturm 1** lohnt sich auf jeden Fall, denn die in liebevoller Kleinarbeit erstellten Infotafeln offenbaren eine herrliche Aussicht und prägnante Punkte in den jeweiligen Himmelsrichtungen.

Auch ein Spaziergang durch das angrenzende Wohngebiet „Am Bismarckturm“ (Auguste-Lazar-Straße 1–7, Böllstraße 4–26, Bulgakowstraße 2–36, Ludwig-Renn-Allee 2–16 und

15–25, Martin-Andersen-Nexö-Straße 10–36, Victor-Klemperer-Straße 1–13 und 2–22) lohnt sich, denn in den letzten Jahren haben wir hier viel investiert. Die Fassaden strahlen in frischen Farben, Aufzüge wurden angebaut und die Außenanlagen umgestaltet. So wurde das beschauliche Familienwohngebiet komplett aufgewertet und besonderes Augenmerk auf den Artenschutz gelegt. In der Dämmerung können der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus beobachtet werden.

Wir queren die Bergstraße und spazieren nun durch den Südpark, der unterhalb der Kohlenstraße entsteht. Wir erreichen das Gleisbett der Straßenbahnlinie 3 und folgen dem Westending in Richtung Coschütz.

Auf der rechten Seite ist schon bald der **Fichteturm 2** als Teil des Fichteparks zu erkennen. Auch dieser Turm kann über 153 Stufen erklommen werden. Er wurde 1896 erbaut und ist 30 Meter hoch. Nach diesem weiteren Höhepunkt geht es nach Coschütz. Vorbei an der Brauerei über einen kleinen naturbelassenen Pfad überquert man die Stuttgarter Straße und erklimmt die letzten Meter auf die Kaitzer Höhe. Sie liegt am südlichsten Punkt unserer Stadt und bietet neben einem Rundumblick Richtung Bannewitz, Autobahn A 17 und Südhöhe auch nette Sitzgelegenheiten. Die **Kaitzer Höhe 3** ist die ehemalige Halde von Gittersee. Der Kaitzbach und der dörfliche Charakter von Kaitz sind auf den letzten Metern der Wanderung zu entdecken. Besonders am Kaitzbach, der durch den Kaitzgrund führt, kann man urige, naturbelassene Fleckchen entdecken. Im alten Kaitzer Dorfkern ist ein weiteres Denkmal zu entdecken, bevor es steil auf die Südhöhe zurückgeht. Von hier aus kann man verschiedene Wege wählen: Entweder die Fußgängerbrücke über den Autobahnzubringer B 170, um zurück zu den Würfelhäusern (Burkersdorfer Weg 15–31, Höckendorfer Weg 1–5) zu gelangen oder über den Kaitzer Weinberg, um zum Ausgangspunkt Bismarckturm zurückzukehren. Hier kann man alte Gehöfte in Fachwerkkonstruktion sehen. Über die Trienter Straße gelangt man zurück auf die Ludwig-Renn-Allee.



Fichteturm



Kaitzgrund



alter Kaitzer Dorfkern

ANLAGEN- SPIEGEL

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	122.143,38	3.538,00	0,00	0,00	125.681,38
- davon GWG	(630,11)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(630,11)
SACHANLAGEN					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	679.213.006,25	3.245.389,89	1.430.422,35	3.269.310,31	684.297.284,10
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.037.966,45	19.659,86	148.844,10	-356.928,35	22.551.853,86
■ Grundstücke ohne Bauten	3.840.858,65	0,00	42.252,67	-642.437,95	3.156.168,03
■ Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03	0,00	0,00	0,00	545.579,03
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.215.190,29	21.962,23	15.755,05	0,00	1.221.397,47
- davon GWG	(184.970,95)	(20.909,30)	(1.411,90)	(0,00)	(204.468,35)
■ Anlagen im Bau	2.215.773,37	177.034,64	0,00	-2.215.773,37	177.034,64
■ Bauvorbereitungskosten	119.508,93	27.103,11	0,00	-54.170,64	92.441,40
SACHANLAGEN GESAMT	710.187.882,97	3.491.149,73	1.637.274,17	0,00	712.041.758,53
FINANZANLAGEN					
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
■ Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
FINANZANLAGEN GESAMT	50.400,00	0,00	0,00	0,00	50.400,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	710.360.426,35	3.494.687,73	1.637.274,17	0,00	712.217.839,91

ANLAGENSPIEGEL

Abschreibungen					Buchwerte		
kumuliert 01.01.2020 EUR	im Geschäftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	AfA-Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	kumuliert 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand Vorjahr EUR
115.038,38	5.212,00	0,00	0,00	0,00	120.250,38	5.431,00	7.105,00
(630,11)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(630,11)	(0,00)	(0,00)
306.075.733,79	11.800.323,79	669.526,08	149.716,52	3.624.628,89	313.731.619,13	370.565.664,97	373.137.272,46
8.406.416,01	158.558,86	75.604,30	-149.716,52	4.303,00	8.335.351,05	14.216.502,81	14.631.550,44
588.970,44	0,00	0,00	0,00	0,00	588.970,44	2.567.197,59	3.251.888,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545.579,03	545.579,03
1.010.421,29	53.458,23	15.755,05	0,00	0,00	1.048.124,47	173.273,00	204.769,00
(184.970,95)	(20.909,30)	(1.411,90)	(0,00)	(0,00)	(204.468,35)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.034,64	2.215.773,37
65.338,29	0,00	0,00	0,00	0,00	65.338,29	27.103,11	54.170,64
316.146.879,82	12.012.340,88	760.885,43	0,00	3.628.931,89	323.769.403,38	388.272.355,15	394.041.003,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.400,00	50.400,00
316.261.918,20	12.017.552,88	760.885,43	0,00	3.628.931,89	323.889.653,76	388.328.186,15	394.098.508,15



Der Spaziergang am Kaitzbach darf bei dieser Runde nicht fehlen.

Besonders die alten Kopfweiden sorgen für ein wunderschönes Flair im Biotop. Wer die Jugendstilarchitektur liebt, schaut sich am Wasaplatz um. Hier gibt es viel zu entdecken.

ROUTE
E

Strehlen

GESCHICHTE VOR DER HAUSTÜR – VON DER CHRISTUSKIRCHE ÜBER DEN WASAPLATZ IN DAS HERZ VON LEUBNITZ ZUM KLOSTERTEICHPLATZ UND ÜBER MOCKRITZ AM KAITZBACH ZURÜCK

Dieser Spaziergang beginnt an der markanten **Christuskirche 1** in Altstrehlen. Die 1903 von den Architekten Schilling und Gräbner entworfene Christuskirche ist durch die beiden 66 Meter hohen Türme von vielen Punkten sichtbar und durch die einmalige Jugendstilbauweise unverkennbar. Von hier ist die Wanderung über den **Wasaplatz 2** Pflicht, wo es die schöne Jugendstilvilla Wasa zu entdecken gibt. Über die Lockwitzer Straße geht es weiter bis zur Hugo-Bürkner-Straße durch den Hugo-Bürkner-Park – wieder entlang



Christuskirche

🕒 1h 34 min

📏 7,5 km

des Kaitzbaches – wo wir nun weiter südlich die Dohner Straße queren und in die Corinthstraße einbiegen, um über die Robert-Sterl-Straße und anschließend über Neuostra zum Klosterreichplatz in das Herz von Leubnitz zu gelangen. Die **Kirche Leubnitz-Neuostra** ③ zählt zu den ältesten Kirchen der Stadt. Die Geschichte der Kirche reicht bis ins 10. Jahrhundert zurück. Hier gibt es eine Menge alter Bauerngüter, die denkmalgeschützt sind. Es lohnt sich, am Klosterreichplatz einen Abstecher auf die Straße „Alt-Leubnitz“ in beide Richtungen zu machen, denn die alten Gutshöfe reihen sich hier beinahe wie auf einer perlenbesetzten Kette aneinander.



Kirche Leubnitz-Neuostra

Zurück am Klosterreichplatz folgen wir ein Stück der Heiligenbornstraße und biegen rechts in die Brunnenstraße ein, um dann links in die Friebelstraße zu laufen. Der „**Birnbaum Friebelstraße**“ ④ ist ein Naturdenkmal. Der Baum steht kurz vor der Mündung zur Rosentitzer Straße, hat einen Stammumfang von circa drei Metern, einen Kronendurchmesser von zehn Metern und ist rund 200 Jahre alt – der möglicherweise älteste bekannte Birnbaum im Stadtgebiet Dresdens.



Birnbaum Friebelstraße

Wir laufen die Friebelstraße weiter und spazieren rechterhand nach Altgostritz, bis wir der Babisnauer Straße entlang bis nach Altmockritz folgen. Von da aus halten wir uns an die Fließrichtung des Kaitzbachs, der uns vorbei am **Naturbad Mockritz** ⑤ führt und zurück bis zur Gostritzer Straße durch die herrliche Natur begleitet.



Fassadenschmuck im Carré Teplitzer Straße

Über ein weiteres sehr beliebtes Wohngebiet (Lenbachstraße 10 – 14 und 11 – 15, Mockritzer Straße 8 – 10, Robert-Koch-Straße 2 – 16 und Teplitzer Straße 51 – 67) erreichen wir wieder das Strehleener Kerngebiet und folgen den Türmen bis zur Christuskirche in Altstrehlen, wo unsere Runde begann.

VERBINDLICH- KEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	INSGESAM	RESTLAUFZEIT
	EUR	unter 1 Jahr EUR
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.268.905,10 (177.174.353,99)	20.311.551,26 (22.110.727,47)
■ Erhaltene Anzahlungen	19.076.491,23 (18.508.400,70)	19.076.491,23 (18.508.400,70)
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.387,14 (293.524,61)	280.387,14 (293.524,61)
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.080.722,77 (1.844.146,45)	2.080.722,77 (1.844.146,45)
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.775,98 (10.953,39)	4.775,98 (10.953,39)
■ Sonstige Verbindlichkeiten	347.073,54 (362.946,85)	347.073,54 (362.946,85)
GESAMTBETRAG	179.058.355,76 (198.194.325,99)	42.101.001,92 (43.130.699,47)

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

RESTLAUFZEIT		DAVON GESICHERT	
1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
35.888.908,41 (38.040.644,43)	101.068.445,43 (117.022.982,09)	157.268.905,10 (177.174.353,99)	GPR GPR
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
35.888.908,41 (38.040.644,43)	101.068.445,43 (117.022.982,09)	157.268.905,10 (177.174.353,99)	



ROUTE F

*Ein Blick in die malerischen alten
Gehöfte darf nicht fehlen.
Liebevoll gestaltete Fenster,
Höfe und Gärten warten darauf,
entdeckt zu werden.*

Leubnitz

WURZELN BIS INS MITTELALTER – VON LEUBNITZ ZUR QUELLE DES HEILIGEN BORN VORBEI AN MALERISCHEN GEHÖFTEN IN ALTLEUBNITZ

Wir beginnen diese Route in unserem Leubnitzer Wohngebiet (Clausen-Dahl-Straße 20–72 und 21–49 sowie Zschernitzer Straße 50–74). Vor kurzer Zeit wurden an der Zschernitzer Straße Aufzüge angebaut und im Wohngebiet die Außenanlagen neu gestaltet.

Von hier aus geht es über die Straße Neuostra in den alten Kern von Leubnitz, das ehemalige Dorf Lubniz, welches 1921 eingemeindet wurde.

 42 min

 3,3 km



Quelle zum Heiligen Born



Weg übers Feld



malerische Höfe in Altleubnitz



Engel- und Teufelsbrücke

An alten, liebevoll restaurierten Gutshöfen vorbei, gelangt man auf den **Klosterteichplatz 1**. Benannt nach einem früheren Fischteich, der vom nahegelegenen Kloster genutzt wurde. Heute befinden sich hier Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weiter geht es entlang des Koitzschgrabens, auf der Heiligenbornstraße bis hin zur **Quelle zum Heiligen Born 2**.

Bereits im Mittelalter diente sie zur Wasserversorgung des ehemaligen Dorfes. Das Wasser galt als besonders sauber und gesund und wurde mithilfe von hölzernen Rohrleitungen ins Zentrum transportiert. An der Wiese angekommen, nehmen wir den Weg nach links oben, der an den Ostbäumen entlangführt. An einer kleinen Weggabelung passieren wir den Feldweg links des Zaunes. Von hier aus kann man die Häuser auf der Leubnitzer Höhe sehen.

Wieder in Altleubnitz angekommen, entdecken wir die evangelisch-lutherische **Kirche Leubnitz-Neuostra 3**, deren Geschichte bis ins 10. Jahrhundert zurückreicht. Ein Besuch lohnt sich allemal. Auf der linken Straßenseite steht der ehemalige Klosterhof, der im Jahr 1288 in den Besitz des Zisterzienserklosters Altzella gelangte. Das Kloster diente als Schankstätte, bis das Hauptgebäude, das Steinerner Haus, 1972 wegen Baufälligkeit abgerissen werden musste. Seit 1997 wird im Nachbau wieder ein Restaurant und Hotel betrieben. Wir halten uns aber rechts und biegen in den Heydenreichweg, der uns am Leubnitzbach entlangführt.

Auf Höhe des Pfarramts haben wir die Qual der Wahl: Welche Brücke nehmen wir? Auf der **Engelbrücke 4** konnte der Pfarrer geradewegs zur Kirche gelangen, wohingegen die **Teufelsbrücke** daran vorbeiführte. Der Weg endet an der Wilhelm-Franke-Straße. Von hier aus gelangen wir über die Spitzwegstraße wieder zu unserem Ausgangspunkt an der Clausen-Dahl-Straße.

VERTRETER
DER GENOSSEN-
SCHAFT

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 1

Clasen, Lothar	Hohe Straße 52 c	01187 Dresden
Falz, Michael	Gamigstraße 15	01239 Dresden
Franke, Wolf-Peter	Burkersdorfer Weg 25	01189 Dresden
Freyer, Ronny	Berzdorfer Straße 11	01239 Dresden
Golle, Brigitte	Berzdorfer Straße 2	01239 Dresden
Hofmann, Udo	Berzdorfer Straße 6	01239 Dresden
Hoyer, Ilona	Berzdorfer Straße 19	01239 Dresden
Kadner, Stefan	Jacob-Winter-Platz 3	01239 Dresden
Knaack, Dieter	Boxberger Straße 18	01239 Dresden
Krause, Wolf-Dietram	Georg-Palitzsch-Straße 1	01239 Dresden
Locke, Peter	Meisenweg 5	01237 Dresden
Richter, Gabriele	Jacob-Winter-Platz 3	01239 Dresden
Schmidt, Robert	Gamigstraße 15	01239 Dresden
Stein, Joachim	Berzdorfer Straße 19	01239 Dresden
Trog, Sabine	Jacob-Winter-Platz 5	01239 Dresden
Wicke, Holger	Spreewalder Straße 8	01239 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 2

Adelberg, Jörg	Keplerstraße 14	01237 Dresden
Bauer, Peter	Teplitzer Straße 58	01219 Dresden
Benning, Klaus	Clausen-Dahl-Straße 45	01219 Dresden
Domel, Christian	Clausen-Dahl-Straße 38	01219 Dresden
Felsner, Sebastian	Clausen-Dahl-Straße 36	01219 Dresden
Gedenk, Brigitte	Keplerstraße 70	01237 Dresden
Gey, Dieter	Clausen-Dahl-Straße 29	01219 Dresden
Glöß, Thomas	Besselplatz 2	01237 Dresden
Gorzitze, Jürgen	Otto-Dix-Ring 41	01219 Dresden
Gretschel, David	Karl-Laux-Straße 60	01219 Dresden
Kahle, Hans-Jochen	Clausen-Dahl-Straße 41	01219 Dresden
Dr. Kalkstein, Karin	Kleincarsdorfer Straße 28	01219 Dresden
Lehnert, Arnhold	Heinrich-Heine-Straße 11	01445 Radebeul
Lippert, Marion	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Meichsner, Jörg	Robert-Sterl-Straße 36	01219 Dresden
Müller, Uwe	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Pallas, Torsten	Robert-Sterl-Straße 37	01219 Dresden
Polster, Uwe	Bergstraße 13 a	01069 Dresden
Raußbeck, Siegfried	Reicker Straße 88	01237 Dresden
Richter, Dieter	Dohnaer Straße 69 b	01219 Dresden
Taggesell, Lothar	Clausen-Dahl-Straße 33	01219 Dresden
Wengler, Mildred	Wittenstraße 10	01219 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 3

Arlit, Luci	Rubensweg 17	01217 Dresden
Barthel, Ralf	Ludwig-Renn-Allee 4	01217 Dresden
Czech, Annegret	Rubensweg 5	01217 Dresden
Franke, Helmut	Zschertnitzer Weg 17	01217 Dresden
Hagen, Konrad	Räcknitzer Weg 51	01217 Dresden
Jahnke, Ute	Räcknitzer Weg 27	01217 Dresden
Meitzner, Jutta	Heinrich-Greif-Straße 3	01217 Dresden
Miersch, Hans-Peter	Heinrich-Greif-Straße 31	01217 Dresden
Perschneck, Otto	Rubensweg 5	01217 Dresden
Dr. Preuß, Dieter	Zschertnitzer Weg 12	01217 Dresden
Püschel, Rainer	Heinrich-Greif-Straße 41	01217 Dresden
Dr. Spörl, Gabriele	Paradiesstraße 2	01217 Dresden
Stäbener, Jürgen	Bergstraße 16	01069 Dresden
Stiegler, Harald	Ludwig-Renn-Allee 21	01217 Dresden
Töppel, Bernd	Perronstraße 20	01237 Dresden
Weinert, Dieter	Bulgakowstraße 32	01217 Dresden
Wittig, Uwe	Räcknitzer Weg 11	01217 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 4

Borchert, Marion	Uhlandstraße 43 a	01069 Dresden
Dänhardt, Kristin	Bergstraße 42 c	01069 Dresden
Dobbert, Frank	Lindenastraße 2	01069 Dresden
Ehrlich, Daniel	Zeunerstraße 64	01069 Dresden
Fietze, Lars	Nöthnitzer Straße 47	01187 Dresden
Fleischer, Mike	Bergstraße 46	01069 Dresden
Gehre, Elke	Coschützer Höhe 1	01189 Dresden
Hähnel, Marianna	Friedebacher Straße 12	01189 Dresden
Hennig, Kerstin	Barkhausenstraße 8	01069 Dresden
Hoffmann, Jutta	Bergstraße 11	01069 Dresden
Luplow, Eveline	Liebigstraße 25	01187 Dresden
Möbius, Stefan	Regensburger Straße 19	01187 Dresden
Prasse, Lutz	Muldaer Straße 10	01189 Dresden
Sadowski, Stephan	Hennersdorfer Weg 8	01189 Dresden
Scholze, Peter	Karl-Laux-Straße 58	01219 Dresden
Schulze, Veronika	Hennersdorfer Weg 6	01189 Dresden
Sturmhöfel, Udo	Winckelmannstraße 10	01069 Dresden
Teplý, Martin	Liebigstraße 10	01069 Dresden
Vogel, Kai	Höckendorfer Weg 3	01189 Dresden
Wachholz, Karl	Muldaer Straße 22	01189 Dresden
Dr. Warmuth, Ulrich	Cämmerswalder Straße 13	01189 Dresden
Wranika, Lothar	Liebigstraße 10	01069 Dresden

ROUTE

G



Ein Besuch der Galopprennbahn lohnt sich nicht nur für Pferdeliebhaber. Sie gehört zu Dresdens Denkmälern und ist wie eine große Parkanlage angelegt.

Die aus Holz gefertigte Haupttribüne und das Wettgebäude aus Ziegeln wirken historisch und zugleich zeitlos modern.

Beispielsweise zum Kunst-, Antik- und Trödelmarkt kann man auch abseits des Pferdesports das Flair genießen.

Reick

VON DER SIEDLUNG REICK ÜBER DEN WOHN-PARK REICK ZU ERLWEINS GASOMETER BIS ZUR GALOPPRENNBAHN SEIDNITZ

Unter der „Siedlung Reick“ versteht man die denkmalgeschützte Wohnsiedlung Tornaer Straße 2 a, Hüllstraße 2 – 14 und Reicker Straße 98 – 116, welche in den 1920er-Jahren von der Heimstätten-Genossenschaft Dresden-Reick erbaut wurde. Inzwischen gehört diese Siedlung zu unserem Bestand und wird denkmalgerecht gepflegt und instand gehalten.

🕒 1h 20min

🚶 6,5 km



Siedlung Reick

Nach einem Spaziergang durch den recht ruhigen Innenhof, laufen wir über die Perronstraße in Richtung Keplerstraße.



Reicker Straße 112

Der **Wohnpark Reick 1** (Keplerstraße 14 – 46 und 68 – 76) war nach der politischen Wende das erste große Bauprojekt der WGS im Jahr 1997. Nun laufen wir stadteinwärts in Richtung Lohrmanstraße. Unser Ziel ist das **Gasometer 2** auf der Gasanstaltstraße. Der imposante Industriebau entstand Ende des 19. Jahrhunderts und wurde Anfang des 20. Jahrhunderts um einen weiteren Gasbehälter von Hans Erlwein ergänzt.



Panometer Dresden (Gasometer)



Galopprennbahn Seidnitz

Von hier aus empfiehlt sich der Weg zur **Galopprennbahn Seidnitz 3**. Das 43 Hektar große Areal gibt es seit 1890. Die Haupttribüne aus Holz und die Stallungen können besichtigt werden. Anschließend spazieren wir über den Seidnitzer Weg bis auf die Mügelnstraße. In Alttrieb angekommen, ist der alte Dorfkern mit Bauernhöfen noch gut erkennbar. Nun kommen wir über die Reicker Straße an unseren Ausgangspunkt zurück.

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitgerecht, teils schriftlich, teils mündlich über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit einschließlich des Risikomanagements sowie über die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Neu aufgenommen wurden regelmäßige Informationen des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen wurden dargelegt und vom Aufsichtsrat anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Der besondere Fokus wurde dabei auf die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft und ihres Tochterunternehmens gelegt. Der Aufsichtsrat hat Beschlussvorlagen des Vorstandes zu zustimmungspflichtigen Geschäften entsprechend den Bestimmungen der Geschäftsordnung ausführlich analysiert, besprochen und entsprechende Entscheidungen herbeigeführt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand ständig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen durch regelmäßige Informations- und Konsultationsgespräche mit dem Vorstand in Verbindung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates beteiligten sich aktiv am Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden in vier ordentlichen und einer konstituierenden Sitzung folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2020
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2020 mit Änderungen von einzelnen Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie und Vorbereitung des Programmes für 2021
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen über die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
- Berichte zur Aktualisierung des Unternehmenskonzeptes und Beschlussfassung des vom Vorstand vorgelegten Unternehmenskonzeptes für die Jahre 2020 bis 2029 sowie die Beauftragung des Vorstandes mit der Umsetzung des Konzeptes
- Abschlussbericht zur Umsetzung des umfangreichen Organisationsprojektes der WGS (Kundenkontaktmanagement, Verkehrssicherungspflichten, mobile Abnahmen)
- Begleitung bei der Umsetzung des Neubauvorhabens Leubnitzer Straße 28 a
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2019 und zur Verwendung des Bilanzgewinnes sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Kenntnisnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2019 der WGS und der Handwerkerhof GmbH
- Bericht über den Abschluss des Verkaufs des Stellplatzes Karl-Laux-Straße/ Ecke Fritz-Busch-Straße
- Beschluss zu Personalangelegenheiten (Erteilen einer Prokura)
- Berichte zur geplanten Satzungsänderung 2020; die neue Satzung wurde in der Vertreterversammlung am 24.09.2020 beschlossen.

Diese Themen wurden in den Ausschüssen Finanzen sowie Bau und Handwerkerhof vorbereitend besprochen und damit die Voraussetzungen für eine sachgerechte Behandlung innerhalb des Aufsichtsrates sowie für die Fassung notwendiger Beschlüsse geschaffen.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die vom Aufsichtsrat vorbereitet und am 24.09.2020 stattfand, wurde das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Tim Grobbel wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Heike Wieghardt wurde als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Roland Hickmann konnte gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung nicht wiedergewählt werden und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Andreas Lämmel zum Vorsitzenden und Herr Dr. Ralf Biele zu seinem Stellvertreter gewählt.

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. konnte im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – gesetzlicher Prüfungsverband – geprüft und der Genossenschaft ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat umfassend erläutert.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Durch den Aufsichtsrat wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 12.123.599,09 EUR geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratsitzung am 11.05.2021 in Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie (Pandemiegesetz) den Jahresabschluss festgestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn gemäß Satzung § 40 in voller Höhe der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2020 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Prüfbericht vom 12.02.2021 bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2020 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2021 viel Erfolg! Dieser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die als Vertreter oder anderweitig aktiv in ihren Wohngebieten tätig waren und somit zum Erfolg beigetragen haben.

Dresden, 11. Mai 2021

Andreas Lämmel MdB
Vorsitzender des Aufsichtsrates



ROUTE H

Ein Besuch im Palitzschmuseum darf bei diesem Spaziergang nicht fehlen. Dem Entdecker des Halleyschen Kometen wird viel Ausstellungsfläche und sogar ein Denkmal gewidmet.

Prohlis

EINE ZEITREISE DER ANDEREN ART – EIN EHEMALIGES SCHLOSS, EIN BLICK IN DIE DDR-ZEIT UND AUF EINEN KOMETENENTDECKER IM HEIMAT- UND PALITZSCHMUSEUM

Prohlis blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits 1288 wurde es erstmals urkundlich erwähnt. Das Neubaugebiet entstand in den 1970er- und 1980er-Jahren, aber auch ältere Gebäude sind auf einer Entdeckungstour durch das Wohngebiet zu finden. Insgesamt 11 000 Wohnungen entstanden, ca. 3 000 Wohnungen verwaltet die WGS.

Große Informationstafeln – die „Prohliser Zeitreise“ – wurden an verschiedenen Standpunkten in Prohlis aufgestellt, um an die Vergangenheit zu erinnern. Die Tafeln sind so

🕒 40 min

📏 3,3 km



Zeitreisetafel an der Herzberger Straße



Prohlis von oben

platziert, dass man den aktuellen Blick mit dem damaligen Bild auf der Tafel direkt vergleichen kann. Unser Spaziergang startet an der Gamigstraße, direkt am **Palitzschhof 1**, welcher das Heimat- und Palitzschmuseum beherbergt. Hier findet man Interessantes zu Johann-Georg-Palitzsch, der den Halley-schen Kometen entdeckte und seit 2006 auch eine originelle Sonnenuhr in Form einer Kartoffel.

Schräg gegenüber des Palitzschhofs befindet sich ein modernes **Kirchengebäude 2**. Ganz in der Nähe stand früher mal ein Schloss, welches 1985 abbrannte. Auch an dieser Stelle ist eine Infotafel zu finden.



Palitzschhof

Wir folgen nun der Spreewalder Straße. Im Innenhof zwischen Spreewalder Straße 2 – 48 und Georg-Palitzsch-Straße 1 – 71 fließt der **Geberbach 3**. Er ist eine grüne Oase für die umliegenden Häuser, denn für die Kinder bietet sich eine willkommene Spielabwechslung und außerdem lassen sich hier einige Tierarten entdecken.



Geberbach

Nach dem Verlassen des Hofes geht es zur Prohliser Allee 31, der Magistrale von Prohlis. Hier gibt es weitere Infotafeln und ein Wandbild zu erkunden. Der Spaziergang führt uns nun in Richtung Albert-Wolff-Platz. Neben einer weiteren Tafel kann man den **Pusteb Blumenbrunnen 4** sehen, der inzwischen als kleines Wahrzeichen von Prohlis gilt und früher einmal die Prager Straße zierte.



Pusteb Blumenbrunnen

Über die Trattendorfer Straße erreichen wir die Gamigstraße und laufen zurück in südlicher Richtung. In der Herzberger Straße 3 gibt es eine Tafel, die den „Heute-Damals-Blick“ eindrucksvoll zeigt. In den vergangenen Jahren wurden unsere Prohliser Häuser deutlich aufgewertet: In Aufzüge, Fassaden, Schließanlagen und Außenanlagen wurde investiert, um den Bewohnern ein bequemes, schönes und sicheres Zuhause zu bieten.

Ein letzter Abstecher führt uns über die Prohliser Straße zur Gubener Straße. Hier lohnt sich auch ein kleiner Blick in den Innenhof Vetschauer Straße 1 – 13, 17 – 37 und Gubener Straße 22 – 54, welcher viel Freiraum, Spielplätze für Kinder und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner bietet. Überhaupt ist die Prohliser Infrastruktur mit mehreren Schulen und Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäusern, Heimat- und Palitzschmuseum, Freibad und Schwimmhalle bestens versorgt.

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G., Dresden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 19. April 2021

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.

ANSCHRIFT

Muldaer Straße 1
01189 Dresden

KONTAKT

Telefon: 0351 46901-0
Telefax: 0351 46901-115
www.wgs-dresden.de

FOTOS

WGS, Blend 3 – Frank Grätz

GESTALTUNG

www.oberueber-karger.de

QUELLEN STADTTEILTouREN:

dresdner-stadteile.de | Wikipedia
Soziale Stadt: Prohlis/Am Koitschgraben | Landeshauptstadt Dresden

Die Südvorstadt | Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils
Plauen | Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils
Prohlis | Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils
Strehlen | Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils
Zschertnitz | Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils

