



---

---

# **Geschäftsbericht 2019**

---

---

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
DER EISENBAHNER SCHWABEN  
EG**

---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>I.</b>	<b>Organe der Genossenschaft, geschichtliche Daten, Allgemeines</b>	3
<b>II.</b>	<b>Geschäftsbericht</b>	4
	Mitglieder	6
	Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	7
	Wirtschaftliche Lage	10
<b>III.</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	11
<b>IV.</b>	<b>Jahresabschluss</b>	12
	Bilanz zum 31. Dezember 2019	13
	Gewinn- und Verlustrechnung 2019	15
	Anhang	16

Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG  
Schertlinstr. 14a, 86159 Augsburg  
Tel. 0821 / 25 92 82 10, Fax 0821 / 25 92 82 40

Eingetragen im Genossenschaftsregister des  
Amtsgerichts Augsburg unter GnR 1402

Gegründet 16. April 1899

Mitgliedschaften :

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen  
Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften  
Sparda-Bank Augsburg eG  
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.



## II. Geschäftsbericht

---

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und diese Einschnitte werden nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Bundesbank warnt vor einer schweren Rezession nicht nur in Deutschland sondern weltweit. Mehr als vier Millionen Kurzarbeiter, steigende Arbeitslosenzahlen und ein massiver Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland wird prognostiziert. Die Geschwindigkeit der Entwicklungen macht es aber schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf bei der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind insbesondere Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüberhinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Auch bei der Weitervermietung ist mit längeren Leerstandszeiten zu rechnen.

Um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie für Beschäftigte und Unternehmen möglichst gering zu halten, stellt der Bund und die Länder umfangreiche Hilfskredite zur Verfügung. Es gibt Soforthilfen für kleine Unternehmen und Selbständige. Auch das Kurzarbeitergeld wird erhöht. Damit sollen sowohl Unternehmen als auch Beschäftigte geschützt werden. Ob diese Maßnahmen ausreichen um eine Pleitewelle abzuwenden wird die Zukunft zeigen.

### Entwicklung der Genossenschaft

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 6,24 % ( Vj. 0,81 % ) auf 10.517.502,17 Euro. Trotzdem bewegt sich das Mietpreinsniveau unserer Genossenschaftswohnungen immer noch im unteren Bereich der vergleichbaren Wohnungsmieten der verschiedenen Märkte.

Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.393.659,44 Euro abgeschlossen werden.

Um die Vermietbarkeit zu gewährleisten liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit nach wie vor in der Instandhaltung und einer umfangreichen Modernisierung des Altbauwohnungsbestandes. Die Aufwendungen lagen bei 6.104 TEuro ( Vj. 5.908 TEuro). Hierfür sind keine Kapitalmarktmittel aufgenommen worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 22 Wohnungen vollmodernisiert. Die Kosten hierfür betragen 1.410 Teuro.

Für den Kauf von zwei Erbpachtgrundstücken in Höhe von 4.803 TEuro wurde ein Darlehen in Höhe von 4.200 TEuro aufgenommen.

Die Zahl der Mitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr vermindert.

Zum Bilanzstichtag waren 21 ( Vj. 20 ) Leerstände zu verzeichnen, das entspricht 1,10 % ( Vj. 1,05 % ) des Mietwohnungsbestandes. Die Leerstände waren hauptsächlich modernisierungsbedingt verursacht.

Aufgrund der - auch nach Modernisierungen - relativ günstigen Mieten (durchschnittliche Wohnungsmiete 5,30 Euro/m<sup>2</sup> - Vorjahr 4,92 Euro/m<sup>2</sup>) zeichnet sich in unserer Genossenschaft keine Leerstandsproblematik ab, so dass die Vermietungssituation als gut bezeichnet werden kann.

Die Mietausfallquote ist mit 1,13 % (Vorjahr 0,82 %) sehr niedrig. Aufgrund der Coronapandemie erwarten wir in 2020 einen leichten Anstieg der Ausfallquote.

Die Voraussetzungen für die Veranlagung als teilsteuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft sind nach wie vor gegeben.

### **Ausblick**

Es sind weiterhin hohe Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung erforderlich, um am Wohnungsmarkt mit einem zeitgemäß ausgestatteten Bestand konkurrieren zu können. Die Planausgaben für 2020 werden mit 5.500.000,- Euro angesetzt.

Im Kreditbereich sind alle Darlehen mit festen Zinssätzen und langer Laufzeit ausgestattet. Somit werden wir vom unsicheren Kapitalmarkt nicht tangiert werden.

Versicherungen sind in ausreichendem Umfang abgeschlossen und werden laufend überprüft.

Trotz der großen finanziellen Belastungen und der Beeinträchtigungen durch die Coronapandemie erwarten wir im Geschäftsjahr 2020 wieder ein positives Ergebnis.

Wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten, sind nach unserer Einschätzung, trotz der Coronapandemie, als gering anzusehen. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird auch weiterhin gewährleistet sein.

### **Wir danken**

allen unseren Mitgliedern für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen. Ganz besonders bedanken wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie allen ehrenamtlich tätigen Helfern der Genossenschaft, ohne deren tatkräftigen Einsatz der Erfolg nicht möglich gewesen wäre. Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die konstruktive Zusammenarbeit.

Augsburg, 21 April 2020

Der Vorstand:

Mairock

Probst

Strehle

---

## Mitglieder

---

### Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Stand am 01.01.2019	2.376	9.282	1.483.658,15
Zugang	110	442	70.720,00
Abgang	157	583	92.000,00
Stand am 31.12.2019	2.329	9.141	1.462.378,15

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Kündigung	69	272	43.520,00
Übertragung	15	60	9.600,00
Tod	17	62	9.920,00
Ausschluss	53	177	28.320,00
Tod frühere Jahre	3	12	640,00

**Die insgesamt 9.141 gehaltenen Anteile verteilen sich wie folgt auf die 2.329 Mitglieder :**

126 Mitglieder mit	2 Anteilen =	252 Anteile
54 Mitglieder mit	3 Anteilen =	162 Anteile
2.112 Mitglieder mit	4 Anteilen =	8.448 Anteile
3 Mitglieder mit	5 Anteilen =	15 Anteile
11 Mitglieder mit	6 Anteilen =	66 Anteile
7 Mitglieder mit	7 Anteilen =	49 Anteile
12 Mitglieder mit	8 Anteilen =	96 Anteile
1 Mitglied mit	9 Anteilen =	9 Anteile
2 Mitglieder mit	14 Anteilen =	28 Anteile
1 Mitglied mit	16 Anteilen =	16 Anteile

Die Haftsummen der Mitglieder sind auf die Pflichtanteile beschränkt. Die zu übernehmenden Pflichtanteile betragen für die allgemeine Mitgliedschaft zwei und für Wohnungsnutzer vier Anteile.

In der letzten Vertreterversammlung vom 28. Juni 2019 wurden für das Geschäftsjahr 2018 die satzungsmäßigen Beschlüsse bezüglich des Jahresabschlusses, der Verwendung des Bilanzgewinns und der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst.

### Kennzahlen zur Mitgliederbewegung der letzten 5 Jahre

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Stand am 31.12.2018	2.376	9.282	1.483.658,15
Stand am 31.12.2017	2.377	9.267	1.481.898,15
Stand am 31.12.2016	2.372	9.244	1.478.858,15
Stand am 31.12.2015	2.358	9.185	1.469.330,30
Stand am 31.12.2014	2.344	9.131	1.459.980,68

---

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

---

### Wohnungsbestand / Belegrechte

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2019 über einen Wohnungsbestand von insgesamt 1.915 Wohnungen mit ca. 124.513 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 gewerblich genutzten Mieteinheiten, ein eigengenutztes Bürogebäude sowie zwei eigengenutzte Bürowohnungen und eine Werkstatt mit insgesamt ca. 1.596 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Die Durchschnittsgröße je Wohnung beträgt 65,02 m<sup>2</sup>. Die Mieteinheiten verteilen sich auf 281 Häuser / Aufgänge. Der Garagenbestand beträgt 445 Einheiten.

Vom Gesamtwohnungsbestand befinden sich 346 ( Vj. 380) Wohneinheiten auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. 24 ( Vj. 24) Wohnungen sind durch öffentliche Mittel gefördert. Zusammen mit den in den Erbbauverträgen festgeschriebenen Belegrechten bestehen für insgesamt 370 Wohnungen fremde Belegrechte.

Nach geographischer Lage verteilen sich die Wohnungseinheiten ( WE ) wie folgt :

	Anzahl WE	Wohnfläche gesamt / m <sup>2</sup>	Durchschnitts- fläche je WE / m <sup>2</sup>	gebundene WE ( fremde Belegrechte )
in Augsburg	1.041	70.309,19	67,54	253
in Kempten	337	21.092,50	62,59	34
in Neu-Ulm	246	14.741,83	59,93	16
in Lindau	193	12.329,28	63,88	23
in Kaufbeuren	44	2.782,66	63,24	20
in Buchloe	30	1.753,17	58,44	----
in Stadtbergen	24	1.514,87	63,12	24
	1.915	124.513,50	95,02	370

Unser Wohnungsbestand  
gegliedert nach Räumen:

1 Zimmer	29
2 Zimmer	643
3 Zimmer	1004
4 Zimmer	226
5 Zimmer	13

Unser Wohnungsbestand  
gegliedert nach Wohnfläche:

bis 48 m <sup>2</sup>	132
bis 65 m <sup>2</sup>	921
bis 75 m <sup>2</sup>	553
bis 90 m <sup>2</sup>	215
über 90 m <sup>2</sup>	94

### Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

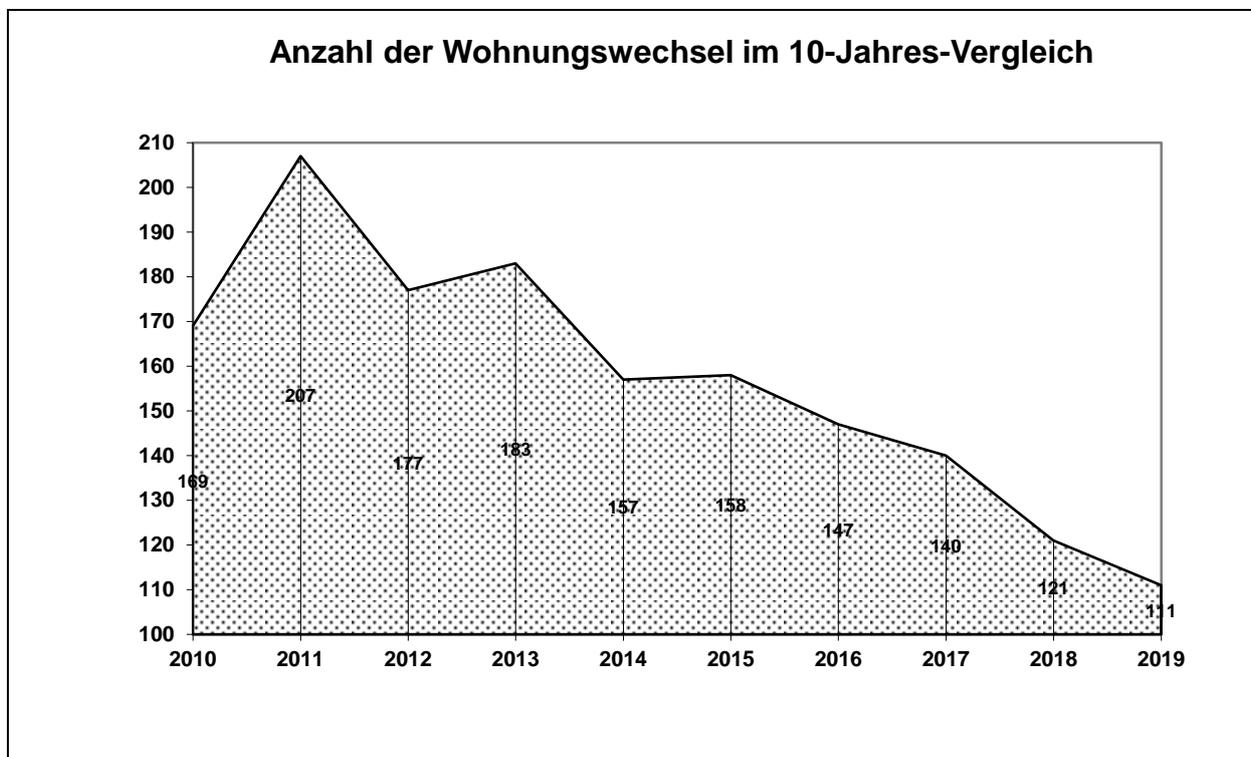
Im Geschäftsjahr 2019 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEuro 617 auf TEuro 10.517. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren

- Modernisierungszuschläge im Zusammenhang mit Neuvermietung
- Mietanpassungen bei Neuvermietungen
- Allgemeine Mieterhöhung im ganzen Wohnungsbestand zum Ende 2018

Gewerblich vermietet waren im Berichtsjahr 4 Gaststätten, 1 Sonnenstudio, 1 Getränkemarkt, 1 Büro, 1 Massagepraxis, 1 Wäscherei und 1 Bauvorratsgrundstück zum Betrieb eines Gebrauchtwagenhandels. Zusammen mit weiteren 6 an Nichtmitglieder vermietete Wohnungen stellt dies den teilsteuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft dar.

Im Berichtsjahr waren 111 ( Vj.121 ) Wohnungskündigungen (5,79 % des Wohnungsbestandes; Vj.6,32 % ) zu vermelden. Der Generationenwechsel und die steigende Mobilität der Mieter lassen auf eine gleich hohe Zahl in 2020 schließen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Wohnungswechsel in den vergangenen 10 Jahren :



Im Wohnungsbau erfolgte auch im Berichtsjahr keine Neubautätigkeit.

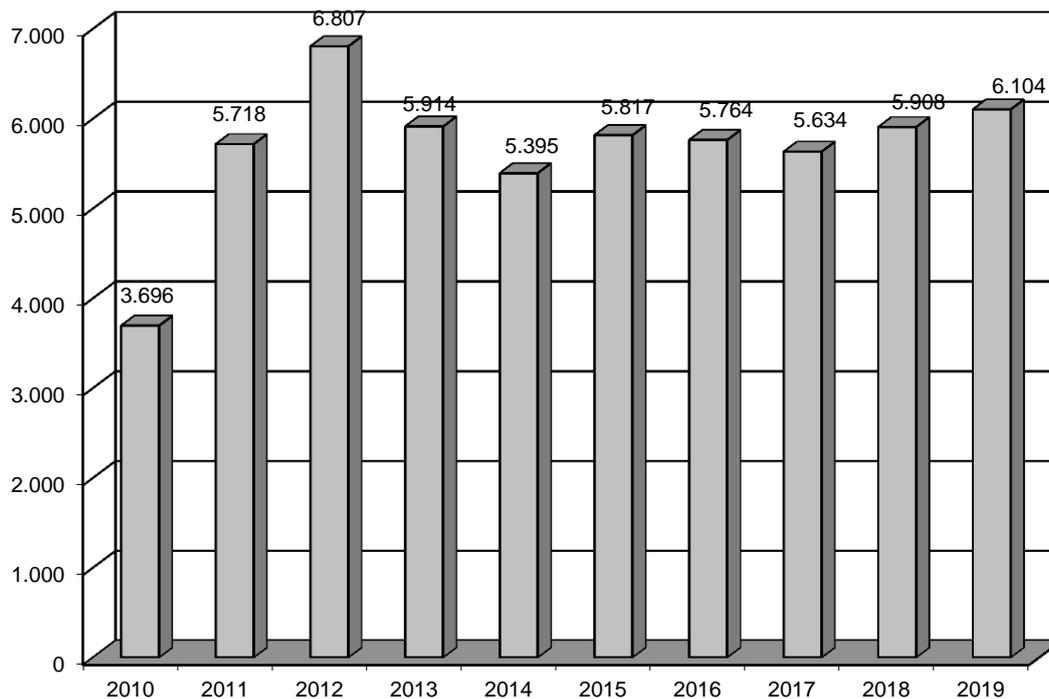
Die wirtschaftlich verfügbaren Mittel wurden planmäßig für die Instandhaltung und zeitgemäße Modernisierung verwendet.

Von den Gesamtaufwendungen in 2019 für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von TEuro 6.104 entfielen TEuro 1.410 auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen und TEuro 3.969 wurden für allgemeine Instandhaltung ( davon TEuro 504 verrechnete Kosten der Technischen Abteilung und des Regiebetriebs ) verwendet. Des weiteren wurden für den Anbau von Balkonen in Augsburg, Kempten und Lindau TEuro 725 aktiviert.

---

In der nachfolgenden Übersicht sind die jährlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung der letzten 10 Jahre grafisch gegenübergestellt :

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung im 10 Jahres-Vergleich



Als größere Einzelmaßnahmen wurden - neben den Einzelmodernisierungen von Wohnungen (22 Vollmodernisierungen) - folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt :

Augsburg, Weldishoferstr. 68 – 74	Balkonanbau (ca. 420 Teuro)
Augsburg, Von-Parseval-Str. 14 + 14a	Dach, Fassade (ca. 200 Teuro)
Augsburg, Neudekerstr. 7 – 11	Dach, Fassade (ca. 110 Teuro)
Neu-Ulm, Luitpoldstr. 33	Einbau Zentralheizung (ca. 150 Teuro)
Neu-Ulm, Eckstr. 37	Fassadensanierung (ca. 60 Teuro)
Kaufbeuren, Am Hang 23 + 25	Dach, Fassade (ca. 160 Teuro)
Lindau, Rickenbacher Str. 51 – 51b	Dach, Fassade, Balkonanbau (ca. 250 Teuro)
Kempton, Strigelstr. 3 – 5	Balkonanbau, Dach, Fassade (ca. 400 Teuro)
Gesamter Bestand	Abwasserkanäle saniert (ca. 570 Teuro)

## Wirtschaftliche Lage

---

### Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2019 Euro 31.669.225,46 ( Vj. Euro 26.774.163,50) und gliedert sich in den lang- und kurzfristigen Bereich wie folgt auf :

Vermögensübersicht	31.12.2019		31.12.2018	
	TEuro	%	TEuro	%
<b>Anlagevermögen ( langfristig )</b>				
Immaterielle / Sachanlagen	27.688,1	87,4	22.702,0	84,8
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>27.688,1</u>	<u>87,4</u>	<u>22.702,0</u>	<u>84,8</u>
<b>Umlaufvermögen ( kurzfristig )</b>				
Unfertige Leistungen	2.412,3	7,6	2.303,2	8,6
Forderungen / Rechnungsabgrenzung	97,4	0,3	69,3	0,3
Flüssige Mittel	1.471,4	4,7	1.699,6	6,3
	<u>3.981,1</u>	<u>12,6</u>	<u>4.072,1</u>	<u>15,2</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u><u>31.669,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>26.774,1</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Die Kapitalanalyse ergibt folgendes Bild :

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	13.145,8	41,5	11.765,2	43,9
Pensionsrückstellungen / Sonstige Rückstellungen	684,9	2,2	724,7	2,7
Verbindlichkeiten aus Darlehen	14.914,3	47,1	11.340,6	42,4
Erhaltene Anzahlungen ( Umlagevorauszahlungen )	2.511,7	7,9	2.492,7	9,3
Sonstige Verbindlichkeiten	412,5	1,3	450,9	1,7
<b>Gesamtkapital</b>	<u><u>31.669,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>26.774,1</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Das Anlagevermögen ist zu ca. 47,5 % ( Vj. 51,8 %) durch Eigenkapital gedeckt. Unter Hinzurechnung der langfristigen Darlehen ergibt sich ein Deckungsgrad von über 100 %.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft befindet sich in geordneten Verhältnissen. Die Struktur hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Risiken, die die Vermögens- und Finanzlage nachhaltig beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft ist jederzeit gewährleistet.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Gleiches gilt für Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

---

### III. Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr über alle wesentlichen Vorgänge, welche die Lage und die Entwicklung unserer Genossenschaft betreffen, eingehend informiert.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden der Geschäftsverlauf und grundsätzliche Angelegenheiten ausführlich erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Wichtige Themen waren u.a. der Wirtschafts- und Zahlungsplan, das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm, der Erbpachtkauf und die Wiederwahl von einem Vorstand wegen Ablauf der Bestellung.

Der innerhalb des Aufsichtsrates bestehende Prüfungsausschuss hat sich bei den durchgeführten Kassen- und Belegprüfungen von der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung überzeugt. Des weiteren wurden in Stichproben einzelne Betriebskostenabrechnungen sowie die Vergabe und Abrechnung von Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen überprüft.

In der Sitzung vom 13.12.2019 wurde der Prüfungsplan, der im Hinblick auf das Risikomanagement vom Vorstand und Aufsichtsrat erstellt wurde, abgearbeitet. Es wurde dabei festgestellt, dass der Vorstand den Aufsichtsrat bei allen relevanten Prüfungsthemen stets zeitnah und umfassend informiert hat.

Der Bericht über die Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2018 wurde dem Aufsichtsrat vom zuständigen Prüfer des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen anlässlich einer gemeinsamen Sitzung erläutert. Allen Organen wurde bestätigt, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind. Dem Gesamtunternehmen wurden geordnete Vermögens- und Finanzverhältnisse bescheinigt.

Am 28. Juni 2019 wurde die 68. Vertreterversammlung in Augsburg abgehalten.

Die satzungsgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Johann Gröninger, Werner Prokop und Thomas Weishaupt wurden von der Vertreterversammlung für die nächsten drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen
- die Gewinnverteilung wie vorgeschlagen zu genehmigen und
- Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsleitung mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen Mitgliedern in den Wohnanlagen, die nebenberuflich oder ehrenamtlich für unsere Genossenschaft tätig sind, sehr herzlich für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

Augsburg, 23. April 2020

J o h a n n G r ö n i n g e r

Aufsichtsratsvorsitzender

---

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## IV. Jahresabschluss - Bilanz zum 31. Dezember 2019

---

### AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.508.663,11		22.514.349,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.642,90		131.642,90
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.726,30		55.980,25
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		27.688.033,82	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>27.688.085,82</u>	<u>22.702.025,78</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.411.490,91		2.302.391,54
Andere Vorräte	<u>901,14</u>		<u>842,65</u>
		2.412.392,05	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	27.717,42		35.784,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.659,94		17.148,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.012,39</u>		<u>16.360,31</u>
		97.389,75	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.312.517,37		1.562.730,94
Bausparguthaben	<u>158.840,44</u>		<u>136.879,02</u>
		1.471.357,81	
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>31.669.225,46</u></u>	<u><u>26.774.163,50</u></u>

---

## PASSIVSEITE

<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	81.760,00		75.040,00
der verbleibenden Mitglieder	1.462.378,15		1.483.658,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf		1.544.138,15	
Geschäftsanteile Euro 0,00 (Vj. Euro 1.280,00)			
Kapitalrücklage		49.790,76	48.350,76
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	790.800,00		790.800,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.367.384,05	10.158.184,05	8.707.563,41
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:			
Euro 659.820,64 (Vj. Euro 647.598,04)			
<b>Jahresüberschuss</b>		1.393.659,44	659.820,64
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		13.145.772,40	11.765.232,96
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	555.570,00		609.129,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	129.287,18		115.629,90
		684.857,18	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.922.863,59		10.291.710,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	991.396,30		1.048.843,55
Erhaltene Anzahlungen	2.511.699,16		2.492.702,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.120,44		21.601,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.654,65		375.994,22
Sonstige Verbindlichkeiten	57.861,74		53.318,45
davon aus Steuern :		17.838.595,88	
Euro 219,26 (Vj. Euro 92,72)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
Euro 140,89 (Vj. Euro 0,00)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>31.669.225,46</u></u>	<u><u>26.774.163,50</u></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

---

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		10.517.502,21	9.899.936,81
aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.645,08	30.853,63
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		109.099,40	20.203,83
Sonstige betriebliche Erträge		12.693,33	6.158,45
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.134.967,99	7.223.297,87
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.532.972,03</b>	<b>2.733.854,85</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	756.180,97		724.772,37
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	134.487,23		196.645,95
davon für Altersversorgung: Euro ./.. 4.795,88 (Vj. Euro 66.043,59)		890.668,20	
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		551.932,91	508.750,14
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		249.444,71	217.493,12
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	0,66		0,88
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	721,42		612,21
		722,08	
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		280.139,10	259.282,70
Davon aus Aufzinsung von Rückstellungen Euro 15.249,00 (Vj. Euro 19.698,00)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.561.509,19</b>	<b>827.523,66</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		167.849,75	167.703,02
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.393.659,44</b>	<b>659.820,64</b>

---

## Anhang

---

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG, Augsburg ist beim Amtsgericht Augsburg unter Nummer GnR 1402 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Ausübung von Bilanzierungswahlrechten

Bei Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 entstanden sind, wurde von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

#### Bewertung des Anlagevermögens

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden linear mit 20 - 25 % abgeschrieben. Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei Erbbaugrundstücken erfolgt die Abschreibung ggf. über die kürzere Vertragslaufzeit. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei bereits vollständig abgeschriebenen Gebäuden wird eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Garagengebäude und Kinderspielplätze werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden grundsätzlich nach der linearen Methode zwischen 5 % und 33 % jährlich abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Unter den Finanzanlagen wird das Geschäftsguthaben aus einem Genossenschaftsanteil bei der Sparda Bank eG zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

---

### **Bewertung des Umlaufvermögens**

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die " Unfertigen Leistungen " enthalten neben den Fremdkosten auch anteilige Löhne der Hausmeister und Hauswarte.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### **Bewertung der Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 2,71 % (angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 p.a. berücksichtigt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

### **Bewertung der Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Angaben zur Bilanz**

#### **Unfertige Leistungen**

In der Position "Unfertige Leistungen" sind Euro 2.411.490,94 ( Vj. Euro 2.302.391,54) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

#### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 35,1. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen nicht.

---

---

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DER EISENBAHNER SCHWABEN EG**

---

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar :

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert Euro	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.922.863,59	563.704,98 (VJ 509.738,03)	2.210.881,40 (VJ 1.846.128,20)	11.148.277,21 (VJ 7.935.844,34)	13.922.863,59 (VJ 10.291.710,57)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	991.396,30	59.431,18 (VJ 57.447,25)	258.970,34 (VJ 250.325,37)	672.994,78 (VJ 741.070,93)	991.396,30 (VJ 1.048.843,55)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.511.699,16	2.511.699,16 (VJ 2.492.702,96)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.120,44	20.120,44 (VJ 21.601,89)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.654,65	334.654,65 (VJ 375.994,22)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	57.861,74	50.045,79 (VJ 45.010,72)	7.815,95 (VJ 8.307,73)	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.838.595,88</b>	<b>3.539.656,20</b> (VJ 3.502.495,07)	<b>2.477.667,69</b> (VJ 2.104.761,30)	<b>11.821.271,99</b> (VJ 8.676.915,27)	<b>14.914.259,89</b> (VJ 11.340.554,12)	<b>GPR</b>

1) GPR = Grundpfandrecht

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus insgesamt 18 Erbbaurechtsverträgen für 346 Wohnungen mit einer aktuellen Jahressumme in Höhe von 10.760,50 Euro.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug :

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstände	2	1
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Auszubildende	0	0
Technische Mitarbeiter	0	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	5	0
	10	4

Für den weiteren Regiebetrieb und die Pflege der Wohnanlagen sind daneben 16 Mitgliedern im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen tätig.

3. Die Mitgliederbewegung stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar :

	Mitglieder
Anfang 2019	2.376
Zugang 2019	110
Abgang 2019	157
Ende 2019	2.329

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2019	Euro 1.483.658,15
Minderung 2019	Euro 21.280,00
Stand 31.12.2019	Euro 1.462.378,15

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes :

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München

5. Organe der Genossenschaft

**Mitglieder des Vorstandes :**

Probst Karl-Heinz  
Mairock Manfred  
Strehle Hermann

**Mitglieder des Aufsichtsrates :**

Gröninger Johann  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Barthold Wolfgang  
Herdegen Martin  
Maschke Helmut  
Müller Pedro  
Prokop Werner  
Weishaupt Thomas  
Weiss Gabriele

## **E. Weitere Angaben**

Der Vertreterversammlung wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden :

Jahresüberschuss 2019	Euro 1.393.659,44
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	<u>Euro 1.393.659,44</u>

Augsburg, 23. April 2020

Der Vorstand :

Mairock

Probst

Strehle

---