



Geschäftsbericht 2020

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DER EISENBAHNER SCHWABEN
EG**

Inhaltsverzeichnis

I.	Organe der Genossenschaft, geschichtliche Daten, Allgemeines	3
II.	Geschäftsbericht	4
	Mitglieder	6
	Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	7
	Wirtschaftliche Lage	10
III.	Bericht des Aufsichtsrates	11
IV.	Jahresabschluss	12
	Bilanz zum 31. Dezember 2020	13
	Gewinn- und Verlustrechnung 2020	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.

I. Organe der Genossenschaft, geschichtliche Daten, Allgemeines

Vorstand

Mairock Manfred bis 31.12.2020
Probst Karl-Heinz
Strehle Hermann
Schill Manuel ab 01.01.2021

Aufsichtsrat

Gröninger Johann (Vorsitzender)
Barthold Wolfgang
Herdegen Martin
Maschke Helmut
Müller Pedro
Prokop Werner
Weishaupt Thomas Michael
Weiss Gabriele

Geschichtliche Daten

16. April 1899	Gründung des Bau- und Sparvereins des Eisenbahner Verbandes Kempten
25. April 1899	Eintragung in das Genossenschaftsregister Kempten
18. Juni 1899	Gründung des Bau- und Sparvereins des Bayerischen Eisenbahner-Verbandes Neu-Ulm
30. Juni 1899	Eintragung in das Genossenschaftsregister Neu-Ulm
05. November 1899	Gründung des Bau- und Sparvereins des Bayerischen Eisenbahner-Verbandes Augsburg (Augsburg - Oberhausen)
28. November 1899	Eintragung in das Genossenschaftsregister Augsburg
03. Dezember 1899	Gründung der Baugenossenschaft Lindau i.B. des Bayerischen Eisenbahner Verbandes
13. Dezember 1899	Eintragung in das Genossenschaftsregister Lindau i.B.
12. Dezember 1908	Gründung der Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Augsburg-Süd
16. Januar 1909	Eintragung in das Genossenschaftsregister Augsburg
17. März 1910	Gründung der Baugenossenschaft für Eisenbahnbeamte Augsburg (Eintragungsdatum in das Genossenschaftsregister nicht bekannt)
1931 / 1932	Anerkennung aller Genossenschaften als " gemeinnützige Einrichtungen "
01. Oktober 1940	Verschmelzung der drei Augsburger Genossenschaften zur Baugenossenschaft des Reichsbahnpersonals Augsburg
17. Mai 1942	Zusammenschluss aller Eisenbahner-Genossenschaften der Reichsbahndirektion Augsburg zur Wohnungsgenossenschaft des Reichsbahnpersonals für den Gau Schwaben, Sitz Augsburg
31. Dezember 1989	Verlust des Status " Gemeinnützig " durch Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
16. April 1999	100jähriges Bestehen der Genossenschaft

Allgemeines

Höhe des Geschäftsanteils :	Euro 160,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile je Mitglied :	hundert
Anzahl der zu übernehmenden Pflichtanteile für allgemeine Mitgliedschaft :	zwei
für Wohnungsnutzer :	vier
Haftsumme je Mitglied :	beschränkt auf Pflichtanteile
Prüfungsverband :	Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München
letzte gesetzliche Prüfung :	26.04.2021 – 15.07.2021 (Geschäftsjahr 2020)

II. Geschäftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um ca. 5 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und die wirtschaftlichen Auswirkungen der anhaltenden Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind. Unklar ist auch, ob die bisher getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die dritte Coronawelle zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurück zu führen.

Ein lange andauernder Lockdown hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Viele Unternehmen und Verbraucher haben nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandskraft, die sie noch zu Beginn der ersten Welle hatten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste nur leichte Einbusen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. Der Rückgang dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 alleine die Bauwirtschaft verbuchen. Insbesondere der Wohnungsneubau explodierte weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzt den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätige erbracht. Das waren 11% weniger als in 2019. Nur die erweiterte Regelung zur Kurzarbeit dürfte Massenentlassungen verhindert haben. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8%. Dies sind mehr als 2,7 Millionen Arbeitssuchende.

Entwicklung der Genossenschaft

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 1,54 % (Vj. 6,24 %) auf 10.679.112,26 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 645.411,10 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 6.655 TEuro (Vj. 6.104 TEuro). Hierfür sind keine Kapitalmarktmittel aufgenommen worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 33 Wohnungen vollmodernisiert. Die Kosten hierfür betragen 1.933 Teuro.

Die Zahl der Mitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht erhöht.

Zum Bilanzstichtag waren 22 (Vj. 21) Leerstände zu verzeichnen, das entspricht 1,15 % (Vj. 1,10 %) des Mietwohnungsbestandes. Die Leerstände waren hauptsächlich modernisierungsbedingt verursacht. Aufgrund der - auch nach Modernisierungen - relativ günstigen Mieten (durchschnittliche Wohnungsmiete 5,38 Euro/m² - Vorjahr 5,30 Euro/m²) zeichnet sich in unserer Genossenschaft keine Leerstandsproblematik ab, so dass die Vermietungssituation als gut bezeichnet werden kann.

Die Mietausfallquote ist mit 1,20 % (Vorjahr 1,13 %) sehr niedrig. Aufgrund der Coronapandemie erwarten wir in 2021 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 2021 werden mit 5.600.000,- 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 2021 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 2021

Der Vorstand:

Probst

Schill

Strehle

Mitglieder

Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Stand am 01.01.2020	2.329	9.141	1.462.378,15
Zugang	126	506	81.057,89
Abgang	119	477	76.367,12
Stand am 31.12.2020	2.336	9.170	1.467.068,92

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Kündigung	82	323	51.680,00
Übertragung	8	32	5.204,12
Tod	23	98	15.770,50
Ausschluss	5	20	3.200,00
Tod frühere Jahre	1	4	640,00

Die insgesamt 9.170 gehaltenen Anteile verteilen sich wie folgt auf die 2.336 Mitglieder:

122 Mitglieder mit	2 Anteilen =	244 Anteile
53 Mitglieder mit	3 Anteilen =	159 Anteile
2.126 Mitglieder mit	4 Anteilen =	8.504 Anteile
3 Mitglieder mit	5 Anteilen =	15 Anteile
11 Mitglieder mit	6 Anteilen =	66 Anteile
7 Mitglieder mit	7 Anteilen =	49 Anteile
10 Mitglieder mit	8 Anteilen =	80 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. In 2020 fand aufgrund der Corona-Pandemie keine Vertreterversammlung statt. Die Beschlüsse werden im Jahr 2021 nachgeholt.

Kennzahlen zur Mitgliederbewegung der letzten 5 Jahre

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Stand am 31.12.2019	2.329	9.141	1.462.378,15
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

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Wohnungsbestand / Belegrechte

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2020 über einen Wohnungsbestand von insgesamt 1.915 Wohnungen mit ca. 124.592 m² Wohnfläche, 10 gewerblich genutzten Mieteinheiten, ein eigengenutztes Bürogebäude sowie zwei eigengenutzte Bürowohnungen und eine Werkstatt mit insgesamt ca. 1.596 m² Nutzfläche. Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Die Durchschnittsgröße je Wohnung beträgt 65,06 m². Die Mieteinheiten verteilen sich auf 281 Häuser / Aufgänge. Der Garagenbestand beträgt 445 Einheiten.

Vom Gesamtwohnungsbestand befinden sich 346 (Vj. 346) 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 ²	Durchschnitts- fläche je WE / m ²	gebundene WE (fremde Belegrechte)
in Augsburg	1.041	70.335,66	67,56	253
in Kempten	337	21.117,75	62,66	34
in Neu-Ulm	246	14.743,33	59,93	16
in Lindau	193	12.347,64	63,98	23
in Kaufbeuren	44	2.779,97	63,18	20
in Buchloe	30	1.753,17	58,44	----
in Stadtbergen	24	1.514,87	63,12	24
	1.915	124.592,39	65,06	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 ²	132
bis 65 m ²	921
bis 75 m ²	553
bis 90 m ²	215
über 90 m ²	94

Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

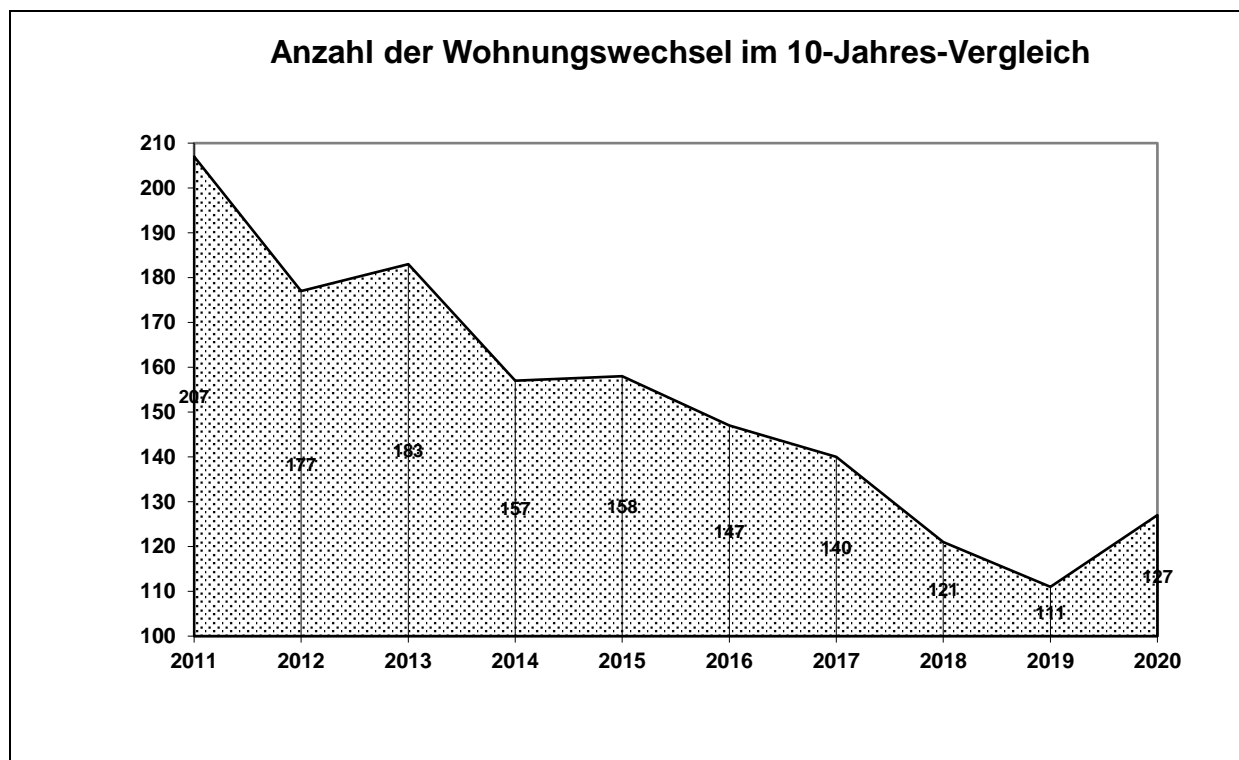
Im Geschäftsjahr 2020 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEuro 162 auf TEuro 10.679. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren

- Modernisierungszuschläge im Zusammenhang mit Neuvermietung
- Mietanpassungen bei Neuvermietungen

Gewerblich vermietet waren im Berichtsjahr 4 Gaststätten, 2 Friseursalons, 1 Lagerraum, 1 Malerbetrieb, 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 127 (Vj.111) Wohnungskündigungen (6,63 % des Wohnungsbestandes; Vj. 5,79 %) zu vermelden. Der Generationenwechsel und die steigende Mobilität der Mieter lassen auf eine gleich hohe Zahl in 2021 schließen.

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



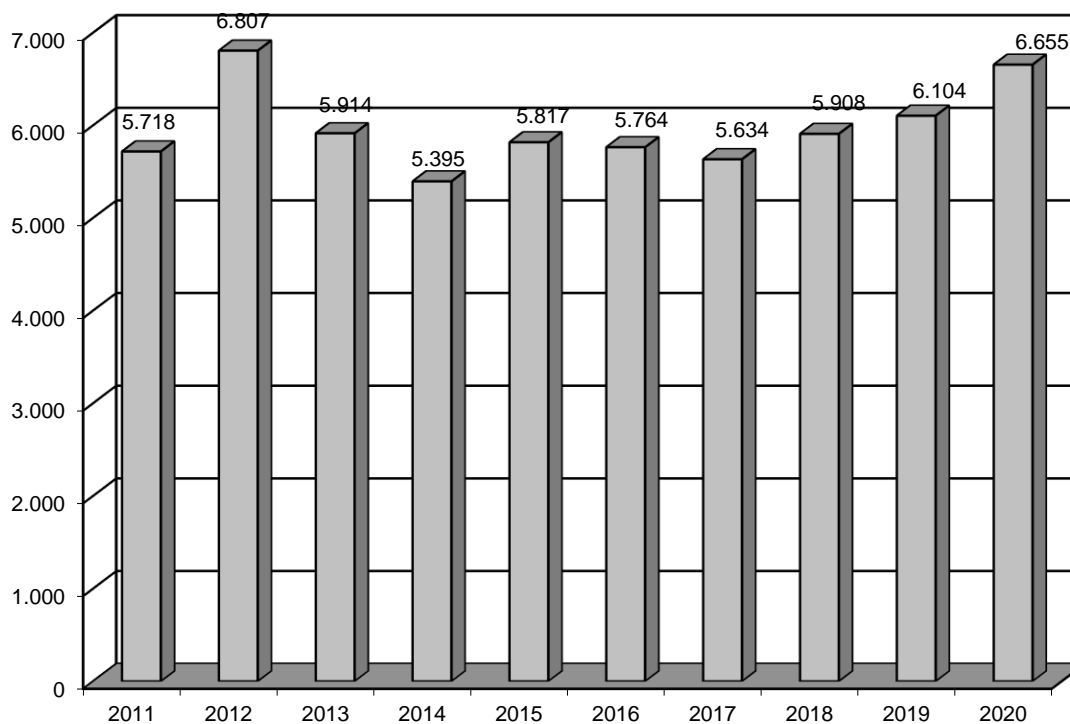
Im Wohnungsbau erfolgte auch im Berichtsjahr keine Neubautätigkeit.

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

Von den Gesamtaufwendungen in 2020 für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von TEuro 6.655 entfielen TEuro 1.933 auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen und TEuro 4.207 wurden für allgemeine Instandhaltung (davon TEuro 507 verrechnete Kosten der Technischen Abteilung und des Regiebetriebs) verwendet. Desweiteren wurden für den Anbau von Balkonen in Augsburg, Kempten und Lindau TEuro 515 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 32 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (33 Vollmodernisierungen) - folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Augsburg, Reinöhlstr. 71 – 77	Balkonanbau, Hofsanierung (ca. 500 Teuro)
Augsburg, Von-Parseval-Str. 12 – 12b	Dach, Fassade (ca. 250 Teuro)
Augsburg, Neudekerstr. 1 - 5	Dach, Fassade (ca. 250 Teuro)
Neu-Ulm, Gedeckter Weg.10 + 12	Einbau Zentralheizung (ca. 150 Teuro)
Neu-Ulm, Eckstr. 39 - 41	Fassadensanierung (ca. 60 Teuro)
Lindau, Rickenbacher Str. 53 – 53b	Dach, Fassade, Balkonanbau (ca. 250 Teuro)
Kempton, Immenstädter Str. 57 - 61	Balkonanbau, Dach, Fassade (ca. 400 Teuro)
Gesamter Bestand	Abwasserkanäle saniert (ca. 500 Teuro)

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2020 Euro 31.436.212,86 (Vj. Euro 31.669.225,46) und gliedert sich in den lang- und kurzfristigen Bereich wie folgt auf:

Vermögensübersicht	31.12.2020		31.12.2019	
	TEuro	%	TEuro	%
Anlagevermögen (langfristig)				
Immaterielle / Sachanlagen	27.646,0	87,9	27.688,1	87,4
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>27.646,0</u>	<u>87,9</u>	<u>27.688,1</u>	<u>87,4</u>
Umlaufvermögen (kurzfristig)				
Unfertige Leistungen	2.357,8	7,5	2.412,3	7,6
Forderungen / Rechnungsabgrenzung	56,0	0,2	97,4	0,3
Flüssige Mittel	1.376,4	4,4	1.471,4	4,7
	<u>3.790,2</u>	<u>12,1</u>	<u>3.981,1</u>	<u>12,6</u>
Gesamtvermögen	<u><u>31.436,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>31.669,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Die Kapitalanalyse ergibt folgendes Bild:

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	13.786,4	43,9	13.145,8	41,5
Pensionsrückstellungen / Sonstige Rückstellungen	703,7	2,2	684,9	2,2
Verbindlichkeiten aus Darlehen	14.008,1	44,6	14.914,3	47,1
Erhaltene Anzahlungen (Umlagenvorauszahlungen)	2.546,6	8,1	2.511,7	7,9
Sonstige Verbindlichkeiten	391,4	1,2	412,5	1,3
Gesamtkapital	<u><u>31.436,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>31.669,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Das Anlagevermögen ist zu ca. 49,9 % (Vj. 47,5 %) 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, die Coronalage und die Wahl 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. Desweiteren wurden in Stichproben einzelne Betriebskostenabrechnungen sowie die Vergabe und Abrechnung von Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen überprüft.

Der Bericht über die Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2019 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.

Aufgrund der Coronapandemie wurde in 2020 keine Vertreterversammlung abgehalten.

Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, wurde der Jahresabschluss 2019 durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Die satzungsgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Gabriele Weiss und Helmut Maschke bleiben bis zur nächsten Vertreterversammlung kommissarisch in ihrem Amt.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 2020 geleistete Arbeit.

Augsburg, 12. April 2021

J o h a n n G r ö n i n g e r

Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

IV. Jahresabschluss - Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN	Geschäftsjahr	Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.436.937,19		27.508.663,11
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	77.349,54		47.726,30
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		27.645.930,14	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		27.645.983,14	27.688.085,82
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.357.826,71		2.411.490,91
Andere Vorräte	30,38		901,14
		2.357.857,09	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.805,85		27.717,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.093,91		66.659,94
Sonstige Vermögensgegenstände	4.079,75		3.012,39
		55.979,51	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.195.481,54		1.312.517,37
Bausparguthaben	180.911,58		158.840,44
		1.376.393,12	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
BILANZSUMME		31.436.212,86	31.669.225,46

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
	EURO	EURO
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.523,00	81.760,00
der verbleibenden Mitglieder	1.467.068,92	1.462.378,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)		1.537.591,92
Kapitalrücklage		51.545,76
		49.790,76
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	790.800,00	790.800,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.367.384,05	10.158.184,05
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: Euro 0,00 (Vj. Euro 659.820,64)		9.367.384,05
Unverteilter Jahresüberschuss Vorjahr		1.393.659,44
		0,00
Jahresüberschuss		645.411,10
Eigenkapital insgesamt		13.786.392,27
		13.145.772,40
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	562.450,00	555.570,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	141.298,34	129.287,18
		703.748,34
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.076.118,21	13.922.863,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	931.965,12	991.396,30
Erhaltene Anzahlungen	2.546.630,00	2.511.699,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.366,17	20.120,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.728,77	334.654,65
Sonstige Verbindlichkeiten	78.263,98	57.861,74
davon aus Steuern:		16.946.072,25
Euro 116,64 (Vj. Euro 219,26)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
Euro 140,89 (Vj. Euro 140,89)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00
		0,00
BILANZSUMME	31.436.212,86	31.669.225,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		10.679.112,26	10.517.502,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen		21.568,89	28.645,08
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-53.664,23	109.099,40
Sonstige betriebliche Erträge		17.579,88	12.693,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.845.746,67	7.134.967,99
Rohergebnis		2.818.850,13	3.532.972,03
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	786.872,76		756.180,97
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	199.097,84		134.487,23
davon für Altersversorgung: Euro 56.015,92 (Vj. Euro ./ 4.795,88)		985.970,60	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		575.902,64	551.932,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		197.671,26	249.444,71
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,57		0,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	831,14		721,42
		831,71	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		247.746,45	280.139,10
Davon aus Aufzinsung von Rückstellungen Euro 13.166,00 (Vj. Euro 15.249,00)			
Ergebnis nach Steuern		812.390,89	1.561.509,19
Sonstige Steuern		166.979,79	167.849,75
Jahresüberschuss		645.411,10	1.393.659,44

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 16.10.2020 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 abgeschrieben 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 2,30 % (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 2.357.826,71 (Vj. Euro 2.411.490,94) 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 € 32.941,00 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	13.076.118,21	563.224,66 (VJ 563.704,98)	2.238.220,54 (VJ 2.210.881,40)	10.274.673,01 (VJ 11.148.277,21)	13.062.903,96 (VJ 13.922.863,59)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	931.965,12	61.483,62 (VJ 59.431,18)	267.913,86 (VJ 258.970,34)	602.567,64 (VJ 672.994,78)	931.965,12 (VJ 991.396,30)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.546.630,00	2.546.630,00 (VJ 2.511.699,16)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.366,17	25.366,17 (VJ 20.120,44)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.728,77	287.728,77 (VJ 334.654,65)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.263,98	71.080,95 (VJ 50.045,79)	7.183,03 (VJ 7.815,95)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	16.946.072,25	3.555.514,17 (VJ 3.539.656,20)	2.513.317,43 (VJ 2.477.667,69)	10.877.240,65 (VJ 11.821.271,99)	13.994.869,08 (VJ 14.914.259,89)	GPR

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 in 2020 betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstände	2	1
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Auszubildende	1	0
Technische Mitarbeiter	0	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	5	0
	<u>11</u>	<u>4</u>

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 2020	2.329
Zugang 2020	126
Abgang 2020	119
Ende 2020	2.336

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

Stand 01.01.2020	Euro 1.462.378,15
Erhöhung 2020	Euro 4.690,77
Stand 31.12.2020	Euro 1.467.068,92

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 bis 31.12.2020
Strehle Hermann
Schill Manuel ab 01.01.2021

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 2020	Euro 645.411,10
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	<u>Euro 645.411,10</u>

Augsburg, 14 April 2021

Der Vorstand:

Probst

Schill

Strehle
