



Geschäftsbericht 2021

**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 2021 | 13 |
| | Gewinn- und Verlustrechnung 2021 | 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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2021 (preisbereinigt) um 2,7 Prozent höher als im Jahr 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen.

Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe habe sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr aber erholt, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht habe. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, ist das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger gewesen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Kriegsfolgen können sich schon sehr schnell kurzfristig negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Wohnungsunternehmen auswirken. Gestiegene Einkaufspreise für Energieträger und Materialien sowie Lieferengpässe können zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb führen.

Entwicklung der Genossenschaft

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 0,41 % (Vj. 1,54 %) auf 10.723.100,38 Euro. Trotzdem bewegt sich das Mietpreisniveau unserer Genossenschaftswohnungen immer noch im unteren Bereich der vergleichbaren Wohnungsmieten der verschiedenen Märkte.

Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.550.463,86 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 6.133 TEuro (Vj. 6.655 TEuro). Hierfür sind keine Kapitalmarktmittel aufgenommen worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 20 Wohnungen vollmodernisiert und eine Wohnung teilmodernisiert. Die Kosten hierfür betragen 1.730 TEuro.

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

Zum Bilanzstichtag waren 32 (Vj. 22) Leerstände zu verzeichnen, das entspricht 1,64 % (Vj. 1,15 %) des Mietwohnungsbestandes. Die Leerstände waren hauptsächlich modernisierungsbedingt verursacht.

Aufgrund der - auch nach Modernisierungen - relativ günstigen Mieten (durchschnittliche Wohnungsmiete 5,41 Euro/m² - Vorjahr 5,38 Euro/m²) zeichnet sich in unserer Genossenschaft keine Leerstandsproblematik ab, so dass die Vermietungssituation als gut bezeichnet werden kann.

Die Mietausfallquote ist mit 1,40 % (Vorjahr 1,20 %) sehr niedrig. Aufgrund der Coronapandemie und dem Krieg in der Ukraine erwarten wir in 2022 einen leichten Anstieg der Ausfallquote.

Die Voraussetzungen für die Veranlagung als teilssteuerpflichtige 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 2022 werden mit 5.650.000,- 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 2022 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, 20 April 2022

Der Vorstand:

Probst

Schill

Strehle

Mitglieder

Mitgliederbewegung

| | <u>Mitglieder</u> | <u>Anteile</u> | <u>Geschäftsguthaben Euro</u> |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| Stand am 01.01.2021 | 2.336 | 9.170 | 1.467.068,92 |
| Zugang | 118 | 472 | 75.562,06 |
| Abgang | 131 | 537 | 85.962,06 |
| Stand am 31.12.2021 | 2.323 | 9.105 | 1.456.668,92 |

| | <u>Mitglieder</u> | <u>Anteile</u> | <u>Geschäftsguthaben Euro</u> |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| Kündigung | 107 | 439 | 70.240,00 |
| Übertragung | 7 | 28 | 4.522,06 |
| Tod | 15 | 60 | 9.600,00 |
| Ausschluss | 0 | 0 | 0,00 |
| Tod frühere Jahre | 2 | 10 | 1.600,00 |

Die insgesamt 9.105 gehaltenen Anteile verteilen sich wie folgt auf die 2.323 Mitglieder :

| | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| 117 Mitglieder mit | 2 Anteilen = | 234 Anteile |
| 53 Mitglieder mit | 3 Anteilen = | 159 Anteile |
| 2.125 Mitglieder mit | 4 Anteilen = | 8.500 Anteile |
| 3 Mitglieder mit | 5 Anteilen = | 15 Anteile |
| 9 Mitglieder mit | 6 Anteilen = | 54 Anteile |
| 5 Mitglieder mit | 7 Anteilen = | 35 Anteile |
| 8 Mitglieder mit | 8 Anteilen = | 64 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 27. August 2021 wurden für das Geschäftsjahr 2019 und 2020 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 31.12.2020 | 2.336 | 9.170 | 1.467.068,92 |
| 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 |

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Wohnungsbestand / Belegrechte

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2021 über einen Wohnungsbestand von insgesamt 1.915 Wohnungen mit ca. 124.653 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 65,09 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 | 70.367,04 | 67,60 | 253 |
| in Kempten | 337 | 21.133,71 | 62,71 | 34 |
| in Neu-Ulm | 246 | 14.741,46 | 59,92 | 16 |
| in Lindau | 193 | 12.366,00 | 64,07 | 23 |
| in Kaufbeuren | 44 | 2.777,41 | 63,12 | 20 |
| in Buchloe | 30 | 1.753,17 | 58,44 | ---- |
| in Stadtbergen | 24 | 1.514,87 | 63,12 | 24 |
| | 1.915 | 124.653,66 | 65,09 | 370 |

Unser Wohnungsbestand
gegliedert nach Räumen:

| | |
|----------|-------|
| 1 Zimmer | 29 |
| 2 Zimmer | 643 |
| 3 Zimmer | 1.004 |
| 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

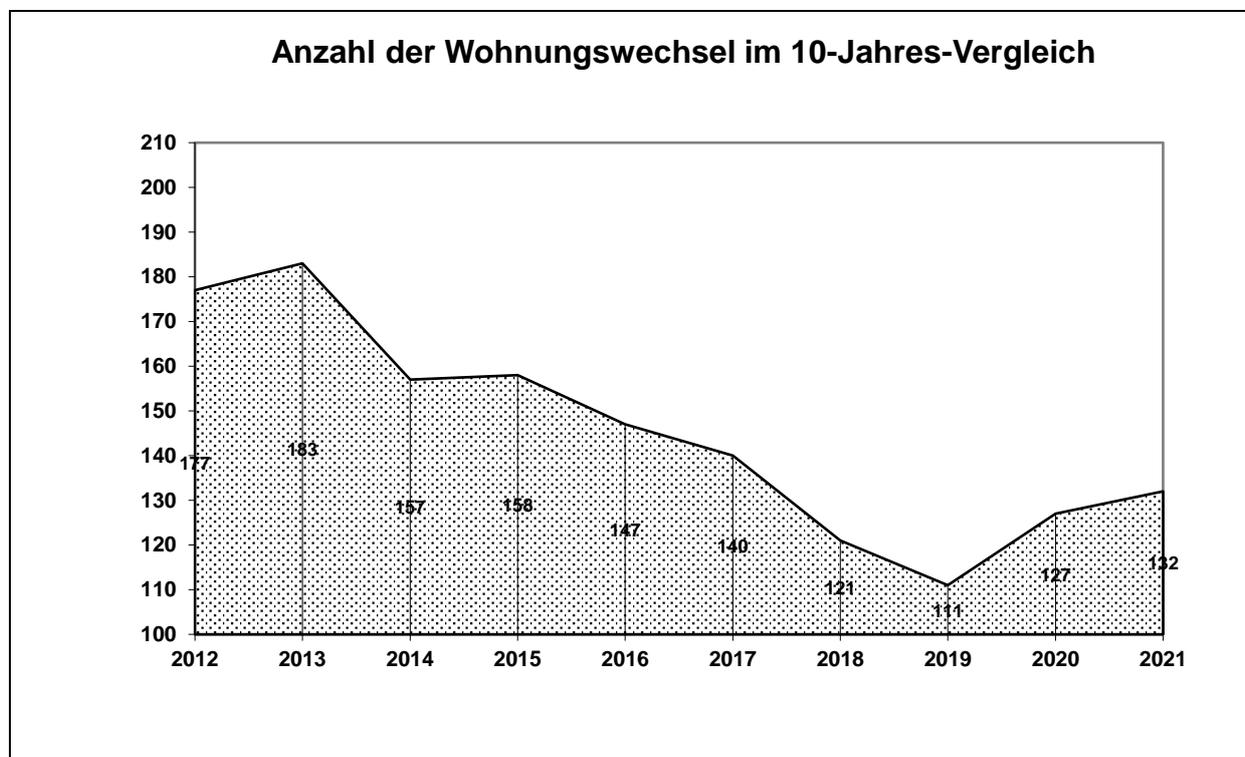
Im Geschäftsjahr 2021 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEuro 44 auf TEuro 10.723. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren

- 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 132 (Vj.127) Wohnungskündigungen (6,89 % des Wohnungsbestandes; Vj. 6,63 %) zu vermelden. Der Generationenwechsel und die steigende Mobilität der Mieter lassen auf eine gleich hohe Zahl in 2022 schließen.

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



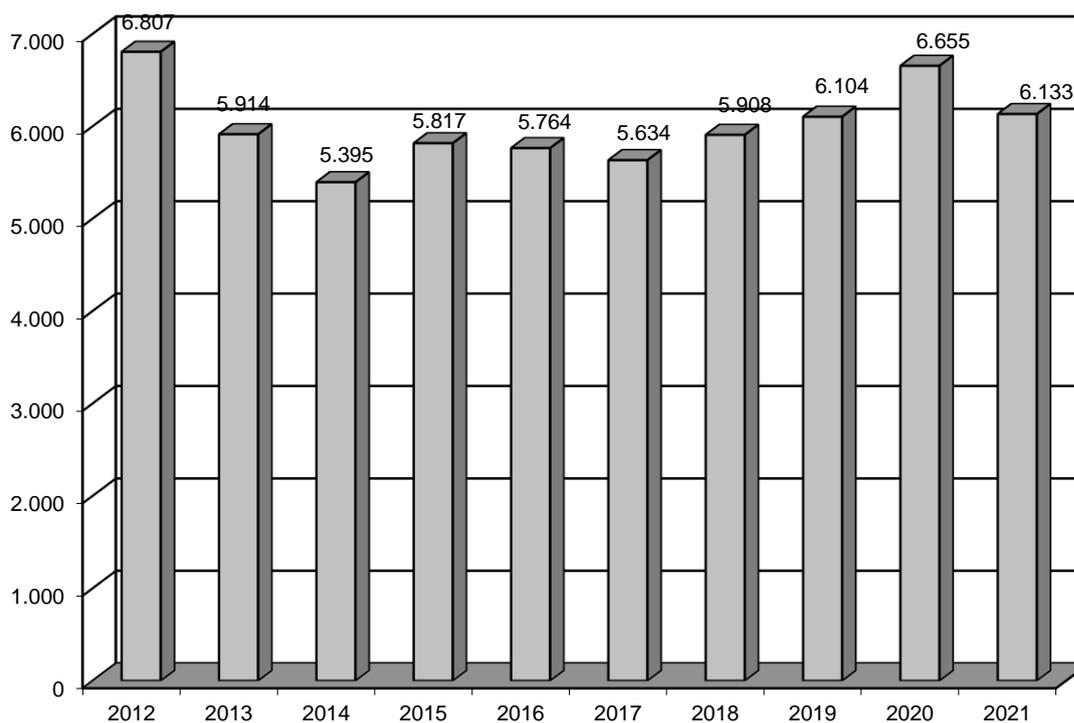
Im Wohnungsbau erfolgte auch im Berichtsjahr keine Neubautätigkeit.

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 6.133 entfielen TEuro 1.730 auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen und TEuro 3.818 wurden für allgemeine Instandhaltung (davon TEuro 522 verrechnete Kosten der Technischen Abteilung und des Regiebetriebs) verwendet. Desweiteren wurden für den Anbau von Balkonen in Augsburg, Kempten und Lindau TEuro 585 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 20 Wohnungen) - folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt :

| | |
|------------------------------------|--|
| Augsburg, Schertlinstr. 28, 30 | Einbau Fernwärme (ca. 150 TEuro) |
| Augsburg, Grenzstr. 36 – 44 | Balkonanbau, Hofsanierung (ca. 500 TEuro) |
| Kempton, Lessingstr. 3, 5, 7 | Dach, Fassade (ca. 300 TEuro) |
| Neu-Ulm, Gedeckter Weg.4, 6, 8 | Einbau Zentralheizung, Dach, Fassade (ca. 400 TEuro) |
| Lindau, Rickenbacherstr. 13, 15 | Dach, Fassade (ca. 100 TEuro) |
| Lindau, Rickenbacher Str. 55 – 55a | Dach, Fassade, Balkonanbau (ca. 275 TEuro) |
| Kempton, Immenstädter Str. 63, 65 | Balkonanbau, Dach, Fassade (ca. 200 TEuro) |
| Gesamter Bestand | Abwasserkanäle saniert (ca. 75 TEuro) |

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2021 Euro 31.683.8901,44 (Vj. Euro 31.436.212,86) und gliedert sich in den lang- und kurzfristigen Bereich wie folgt auf:

| Vermögensübersicht | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | TEuro | % | TEuro | % |
| Anlagevermögen (langfristig) | | | | |
| Immaterielle / Sachanlagen | 27.678,5 | 87,4 | 27.646,0 | 87,9 |
| Finanzanlagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | <u>27.678,5</u> | <u>87,4</u> | <u>27.646,0</u> | <u>87,9</u> |
| Umlaufvermögen (kurzfristig) | | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.513,3 | 7,9 | 2.357,8 | 7,5 |
| Forderungen / Rechnungsabgrenzung | 48,8 | 0,2 | 56,0 | 0,2 |
| Flüssige Mittel | 1.443,3 | 4,5 | 1.376,4 | 4,4 |
| | <u>4.005,4</u> | <u>12,6</u> | <u>3.790,2</u> | <u>12,1</u> |
| Gesamtvermögen | <u><u>31.683,9</u></u> | <u><u>100,0</u></u> | <u><u>31.436,2</u></u> | <u><u>100,0</u></u> |

Die Kapitalanalyse ergibt folgendes Bild:

| Kapitalstruktur | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|--|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | TEuro | % | TEuro | % |
| Eigenkapital | 15.337,4 | 48,4 | 13.786,4 | 43,9 |
| Pensionsrückstellungen / Sonstige Rückstellungen | 698,7 | 2,2 | 703,7 | 2,2 |
| Verbindlichkeiten aus Darlehen | 12.622,6 | 39,9 | 14.008,1 | 44,6 |
| Erhaltene Anzahlungen (Umlagenvorauszahlungen) | 2.580,2 | 8,1 | 2.546,6 | 8,1 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 445,0 | 1,4 | 391,4 | 1,2 |
| Gesamtkapital | <u><u>31.683,9</u></u> | <u><u>100,0</u></u> | <u><u>31.436,2</u></u> | <u><u>100,0</u></u> |

Das Anlagevermögen ist zu ca. 55,4 % (Vj. 49,9 %) 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 drei 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 2020 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 27. August 2021 wurde die 69. 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.

Die beiden Aufsichtsräte, Frau Gabriele Weiss und Herr Helmut Maschke, deren Wahl in 2020 angedacht war, aber wegen der Coronapandemie nicht stattfinden konnte, wurden auf zwei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2021 geleistete Arbeit.

Augsburg, 12. April 2022

J o h a n n G r ö n i n g e r

Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

IV. Jahresabschluss - Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

| ANLAGEVERMÖGEN | Geschäftsjahr | Vorjahr | |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 1,00 | 1,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 27.459.545,59 | | 27.436.937,19 |
| 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 | 87.262,45 | | 77.349,54 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 0,00 |
| | | 27.678.452,45 | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 52,00 | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 27.678.504,45 | 27.645.983,14 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.513.331,27 | | 2.357.826,71 |
| Andere Vorräte | 2.696,18 | | 30,38 |
| | | 2.516.027,45 | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 16.042,57 | | 33.805,85 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 18.268,75 | | 18.093,91 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 11.706,34 | | 4.079,75 |
| | | 46.017,66 | |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.240.247,98 | | 1.195.481,34 |
| Bausparguthaben | 203.092,90 | | 180.911,58 |
| | | 1.443.340,88 | |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 0,00 |
| BILANZSUMME | | 31.683.890,44 | 31.436.212,86 |

PASSIVSEITE

| EIGENKAPITAL | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 79.840,00 | | 70.523,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.456.668,92 | | 1.467.068,92 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | | 0,00 |
| | <hr/> | | |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00) | | 1.536.508,92 | |
| Kapitalrücklage | | 53.210,76 | 51.545,76 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 790.800,00 | | 790.800,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 11.406.454,59 | 12.197.254,59 | 9.367.384,05 |
| davon aus Überschüssen der Vorjahre eingestellt: Euro 2.039.070,54 (Vj. Euro 0,00) | | | |
| Unverteilter Jahresüberschuss | | 0,00 | 1.393.659,44 |
| Jahresüberschuss | | 1.550.463,86 | 645.411,10 |
| Eigenkapital insgesamt | | <hr/> 15.337.438,13 | <hr/> 13.786.392,27 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 549.224,00 | | 562.450,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 149.378,21 | | 141.298,34 |
| | <hr/> | 698.602,21 | |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 11.778.379,29 | | 13.076.118,21 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 844.275,08 | | 931.965,12 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.580.177,00 | | 2.546.630,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 26.673,19 | | 25.366,17 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 337.366,59 | | 287.728,77 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 80.978,95 | | 78.283,98 |
| davon aus Steuern : | | 15.647.850,10 | |
| Euro 1.009,66 (Vj. Euro 116,64) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 133,93 (Vj. Euro 140,89) | | | |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 0,00 | 0,00 |
| BILANZSUMME | | <hr/> 31.683.890,44 <hr/> | <hr/> 31.436.212,86 <hr/> |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr EURO | EURO | Vorjahr EURO |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 10.723.100,38 | 10.679.112,26 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 28.479,56 | 21.568,89 |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 155.504,56 | -53.664,23 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 159.295,12 | 17.579,88 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 7.388.710,63 | 7.845.746,67 |
| Rohergebnis | | 3.677.668,99 | 2.818.850,13 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 768.162,73 | | 786.872,76 |
| soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 191.451,44 | | 199.097,84 |
| davon für Altersversorgung: Euro 37.202,20 (Vj. Euro 56.015,92) | | 959.614,17 | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 580.218,27 | 575.902,64 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 248.236,46 | 197.671,26 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | 0,39 | | 0,57 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 941,32 | | 831,14 |
| | | 941,71 | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 173.048,68 | 247.746,45 |
| Davon aus Aufzinsung von Rückstellungen Euro 10.505,00 (Vj. Euro 13.166,00) | | | |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.717.493,12 | 812.390,89 |
| Sonstige Steuern | | 167.029,26 | 166.979,79 |
| Jahresüberschuss | | 1.550.463,86 | 645.411,10 |

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 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 1,87 % (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 2.513.331,27 (Vj. Euro 2.357.826,71) 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 € 23.143,00. 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 EISENBÄHNER 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 | 11.778.379,29 | 555.920,00 (VJ 563.224,66) | 2.120.900,85 (VJ 2.238.220,54) | 9.101.558,44 (VJ 10.274.673,01) | 11.778.379,29 (VJ 13.062.903,96) | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 844.275,08 | 90.407,16 (VJ 61.483,62) | 260.439,92 (VJ 267.913,86) | 493.428,00 (VJ 602.567,64) | 844.275,08 (VJ 931.965,12) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.580.177,00 | 2.580.177,00 (VJ 2.546.630,00) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 26.673,19 | 26.673,19 (VJ 25.366,17) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 337.366,59 | 337.366,59 (VJ 287.728,77) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 80.978,95 | 74.153,48 (VJ 71.080,95) | 6.825,47 (VJ 7.183,03) | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 15.647.850,10 | 3.664.697,42 (VJ 3.555.514,17) | 2.381.340,77 (VJ 2.513.317,43) | 9.594.986,44 (VJ 10.877.240,65) | 12.622.654,37 (VJ 13.994.869,08) | 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 2021 betrug :

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|--|------------------|----------------------|
| Vorstände | 3 | 0 |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 3 | 3 |
| Auszubildende | 1 | 0 |
| Technische Mitarbeiter | 0 | 0 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. | 5 | 0 |
| | <u>12</u> | <u>3</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 :

| | <u>Mitglieder</u> |
|-------------|-------------------|
| Anfang 2021 | 2.336 |
| Zugang 2021 | 118 |
| Abgang 2021 | 131 |
| Ende 2021 | 2.323 |

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

| | |
|------------------|-------------------|
| Stand 01.01.2021 | Euro 1.467.068,92 |
| Minderung 2021 | Euro 10.400,00 |
| Stand 31.12.2021 | Euro 1.456.668,92 |

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
Schill Manuel
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 2021 | Euro 1.550.463,86 |
| Einstellung in andere Ergebnissrücklagen | <u>Euro 1.550.463,58</u> |

Augsburg, 20 April 2022

Der Vorstand :

Schill

Probst

Strehle
