



Geschäftsbericht 2024

**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 2024	13
	Gewinn- und Verlustrechnung 2024	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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Die Inflationsrate belief sich im Jahr 2024 auf 2,2 %. Für 2025 wird mit einer ähnlichen Inflationsrate gerechnet.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Seit rund zwei Jahren ist ein deutlicher Rückgang bei Neubauprojekten zu beobachten. Hauptursachen sind die stark gestiegenen Baukosten, die sich aus höheren Material- und Lohnkosten sowie strengeren Bauvorschriften ergeben. Gleichzeitig haben die Zinssteigerungen infolge der geldpolitischen Straffung durch die Europäische Zentralbank (EZB) die Finanzierungskosten für Bauträger und private Bauherren massiv verteuert. Viele Bauherren sind zudem durch unklare und oft wechselnde Förderbedingungen verunsichert. Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die klimapolitischen Anforderungen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes – wie energetische Sanierungen, Dämmung, der Austausch alter Heizungen und der Einsatz erneuerbarer Energien – treffen insbesondere Eigentümer von älteren Bestandsgebäuden hart.

Die Mieten steigen sowohl in den Metropolen als auch zunehmend in kleineren Städten und im ländlichen Raum. In vielen Großstädten wie München, Berlin oder Hamburg liegen die Angebotsmieten inzwischen bei über 15 €/m², Tendenz steigend. Selbst in Mittelstädten ziehen die Preise spürbar an.

Trotz aller Schwierigkeiten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Gründe sind unter anderem der Zuzug in die Städte, die Zuwanderung aus dem Ausland, eine wachsende Zahl an Single-Haushalten und der demografische Wandel. Auch die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum steigt. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage dürfte sich daher in den kommenden Jahren weiter verschärfen, wenn keine politischen und wirtschaftlichen Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Entwicklung der Genossenschaft

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 7,35 % (Vj. 3,05 %) auf 12.144.624,14 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 1.129.263,81 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 6.357 TEuro (Vj. 5.755 TEuro). Hierfür sind keine Kapitalmarktmittel aufgenommen worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 25 Wohnungen vollmodernisiert. Die Kosten hierfür betrugen 2.485 Teuro.

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

Zum Bilanzstichtag waren 27 (Vj. 30) Leerstände zu verzeichnen, das entspricht 1,41 % (Vj. 1,57 %) des Mietwohnungsbestandes. Die Leerstände waren hauptsächlich modernisierungsbedingt verursacht.

Aufgrund der - auch nach Modernisierungen - relativ günstigen Mieten (durchschnittliche Wohnungsmiete 6,09 Euro/m² - Vorjahr 5,55 Euro/m²) zeichnet sich in unserer Genossenschaft keine Leerstandsproblematik ab, so dass die Vermietungssituation als gut bezeichnet werden kann.

Die Mietausfallquote ist mit 1,46 % (Vorjahr 1,03 %) sehr niedrig. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise und dem Krieg in der Ukraine erwarten wir in 2025 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 2025 werden mit 6.100.000,- 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 gesamtpolitische Lage erwarten wir im Geschäftsjahr 2025 wieder ein positives Ergebnis.

Wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten, sind nach unserer Einschätzung 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, 30. April 2025

Der Vorstand:



Probst



Schill



Strehle

Mitglieder

Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Stand am 01.01.2024	2.330	9.142	1.462.720,00
Zugang	103	412	65.920,00
Abgang	150	550	89.920,00
Stand am 31.12.2024	2.283	8.992	1.438.720,00

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Geschäftsguthaben Euro</u>
Kündigung	92	360	57.600,00
Übertragung	4	16	2.560,00
Tod	26	101	16.160,00
Ausschluss	26	77	12.320,00
Tod frühere Jahre	2	8	1280,00

Die insgesamt 8.992 gehaltenen Anteile verteilen sich wie folgt auf die 2.283 Mitglieder:

94 Mitglieder mit	2 Anteilen =	188 Anteile
45 Mitglieder mit	3 Anteilen =	135 Anteile
2.119 Mitglieder mit	4 Anteilen =	8.476 Anteile
3 Mitglieder mit	5 Anteilen =	15 Anteile
7 Mitglieder mit	6 Anteilen =	42 Anteile
4 Mitglieder mit	7 Anteilen =	28 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 übernehmende Pflichtanteile betragen für die allgemeine Mitgliedschaft zwei und für Wohnungsnutzer vier Anteile.

In der letzten Vertreterversammlung vom 28. Juni 2024 wurden für das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023	2.283	8.992	1.438.720,00
Stand am 31.12.2022	2.348	9.215	1.474.319,69
Stand am 31.12.2021	2.323	9.105	1.456.668,92
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

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Wohnungsbestand / Belegrechte

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 über einen Wohnungsbestand von insgesamt 1.914 Wohnungen mit ca. 124.700 m² Wohnfläche, 9 gewerblich genutzten Mieteinheiten, ein eigengenutztes Bürogebäude sowie zwei eigengenutzte Bürowohnungen und eine Werkstatt mit insgesamt ca. 1.508 m² Nutzfläche. Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr um eine Wohneinheit und einer Gewerbeeinheit vermindert. Die Durchschnittsgröße je Wohnung beträgt 65,14 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	1.040	70.413,55	67,70	253
in Kempten	337	21.135,96	62,72	34
in Neu-Ulm	246	14.741,27	59,92	16
in Lindau	193	12.339,81	63,94	23
in Kaufbeuren	44	2.778,03	63,14	20
in Buchloe	30	1.753,17	58,44	---
in Stadtbergen	24	1.514,87	63,12	24
	1.914	124.676,66	65,14	370

Unser Wohnungsbestand
gegliedert nach Räumen:

1 Zimmer	28
2 Zimmer	643
3 Zimmer	1.004
4 Zimmer	226
5 Zimmer	13

Unser Wohnungsbestand
gegliedert nach Wohnfläche:

bis 48 m ²	131
bis 65 m ²	921
bis 75 m ²	553
bis 90 m ²	215
über 90 m ²	94

Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

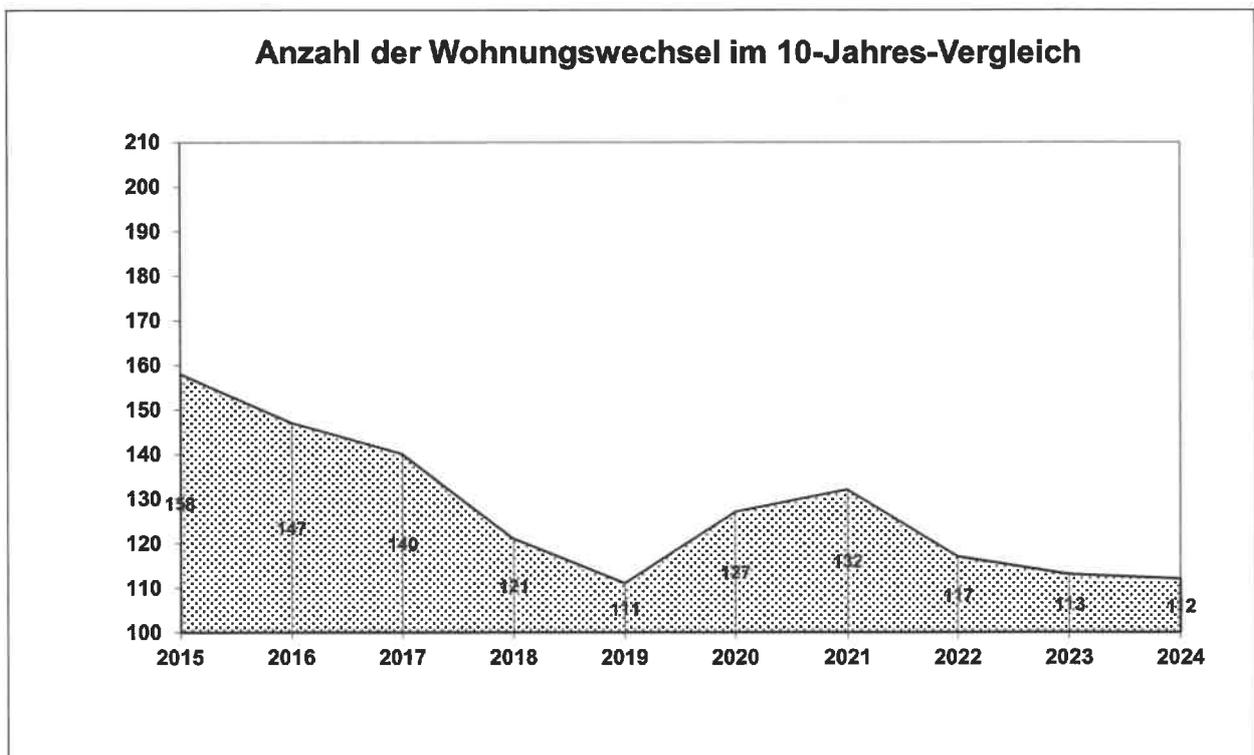
Im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 832.042,60 Euro auf 12.144.624,14 Euro. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren

- Allgemeine Mieterhöhung im gesamten Bestand
- Modernisierungszuschläge im Zusammenhang mit Neuvermietung
- Mietanpassungen bei Neuvermietungen

Gewerblich vermietet waren im Berichtsjahr 4 Gaststätten, 2 Friseursalons, 1 Lagerraum, 1 Malerbetrieb, 1 Bauvorratsgrundstück zum Betrieb eines Gebrauchtwagenhandels.

Im Berichtsjahr waren 112 (Vj. 113) Wohnungskündigungen (5,90 % des Wohnungsbestandes; Vj 5,90 %) zu vermelden. Der Generationenwechsel und die steigende Mobilität der Mieter lassen auf eine gleich hohe Zahl im Jahr 2025 schließen.

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



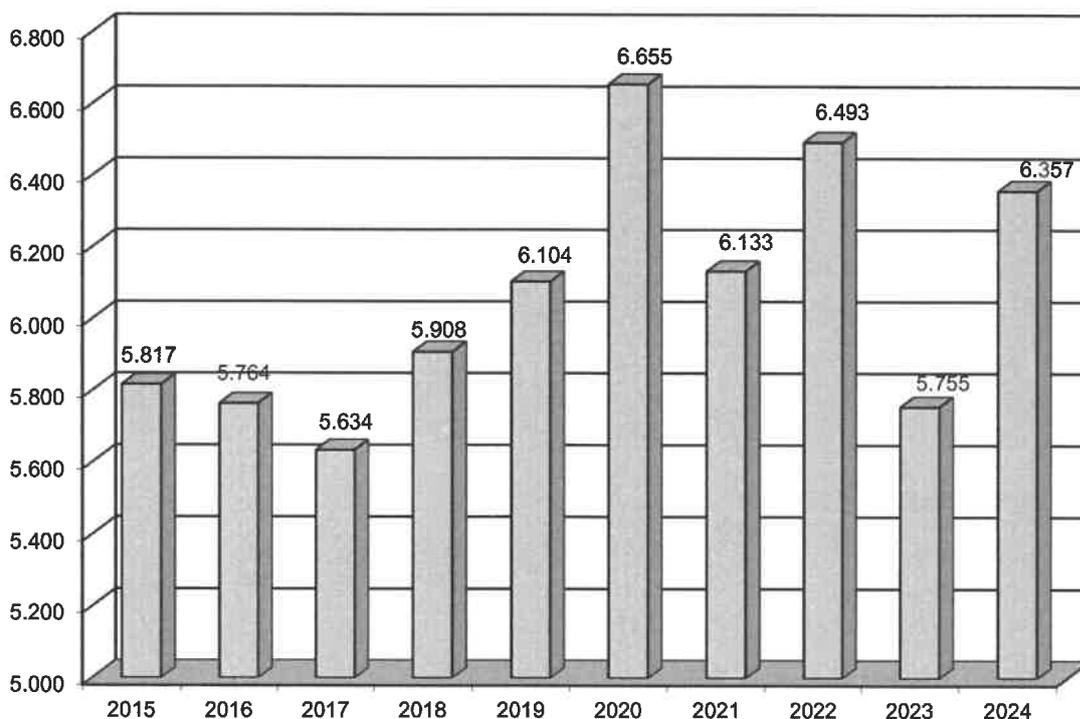
Im Wohnungsbau erfolgte auch im Berichtsjahr keine Neubautätigkeit.

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

Von den Gesamtaufwendungen im Jahr 2024 für die Instandhaltung und der Modernisierung in Höhe von TEuro 6.357 entfielen TEuro 2.485 auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen und TEuro 3.872 wurden für allgemeine Instandhaltung (davon TEuro 495 verrechnete Kosten der technischen Abteilung und des Regiebetriebs) verwendet.

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 25 Wohnungen) - folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Augsburg, Von-Richthofen-Str.	Einbau Fernwärme (ca. 450 TEuro)
Augsburg, Rosenaustr. 15	Dach, Fassade (ca. 275 Teuro)
Augsburg, Schertlinstr. 22-24	Dach, Fassade (ca. 150 Teuro)
Buchloe, Angerstr. 32	Dach, Fassade (ca. 80 TEuro)
Kempten, Immenstädterstr. 56	Dach, Fassade (ca. 130 TEuro)
Kempten, Schellenbergstr. 10 – 16	Dach, Fassade (ca. 120 TEuro)
Neu-Ulm, Schützenstr. 64	Einbau Zentralheizung (ca. 280 Teuro)
Neu-Ulm, Gedeckter Weg 4 – 12	Dach, Fassade (ca. 380 Teuro)

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2024 Euro 33.399.515,16 (Vj. Euro 32.624.722,87) und gliedert sich in den lang- und kurzfristigen Bereich wie folgt auf:

Vermögensübersicht	31.12.2024		31.12.2023	
	TEuro	%	TEuro	%
Anlagevermögen (langfristig)				
Immaterielle / Sachanlagen	26.467,4	79,2	27.053,4	82,9
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>26.467,4</u>	<u>79,2</u>	<u>27.053,4</u>	<u>82,9</u>
Umlaufvermögen (kurzfristig)				
Unfertige Leistungen	2.886,5	8,6	2.830,8	8,7
Forderungen / Rechnungsabgrenzung	97,6	0,3	299,5	0,9
Flüssige Mittel	3.948,0	11,9	2.441,0	7,5
	<u>6.932,1</u>	<u>20,8</u>	<u>5.571,3</u>	<u>17,1</u>
Gesamtvermögen	<u><u>33.399,5</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>32.624,7</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Die Kapitalanalyse ergibt folgendes Bild:

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	18.873,5	56,6	17.753,8	54,4
Pensionsrückstellungen / Sonstige Rückstellungen	728,6	2,2	662,5	2,0
Verbindlichkeiten aus Darlehen	9.958,4	29,8	10.588,4	32,5
Erhaltene Anzahlungen (Umlagenvorauszahlungen)	3.192,3	9,5	3.094,4	9,5
Sonstige Verbindlichkeiten	646,7	1,9	525,6	1,6
Gesamtkapital	<u><u>33.399,5</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>32.624,7</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Das Anlagevermögen ist zu ca. 71,3 % (Vj. 65,2 %) 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 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 2023 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 2024 wurde die 72. 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 2024 wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 2024 geleistete Arbeit.

Augsburg, 28. April 2025

J o h a n n G r ö n i n g e r

Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

IV. Jahresabschluss - Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.175.883,61		26.802.547,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.642,90		131.642,90
Technische Anlagen und Maschinen	30.478,02		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.331,16		119.197,21
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		26.467.337,20	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		26.467.389,20	27.053.441,23
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.886.523,78		2.829.093,86
Andere Vorräte	968,88		1.731,49
		2.887.492,66	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.224,14		30.057,44
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		21.705,49
Sonstige Vermögensgegenstände	72.433,73		247.741,62
		96.657,87	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.947.975,43		2.440.951,74
Bausparguthaben	0,00		0,00
		3.947.975,43	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
BILANZSUMME		33.399.515,16	32.624.722,87

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.080,00		73.120,00
der verbleibenden Mitglieder	1.438.720,00		1.462.720,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)		1.524.800,00	
Kapitalrücklage		57.920,76	56.435,76
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	790.800,00		790.800,00
Andere Ergebnisrücklagen	15.370.721,01	16.161.521,01	13.984.121,51
davon aus Jahresüberschüssen der Vorjahre eingestellt: Euro 1.027.203,06 (Vj. Euro 1.550.463,86)			
Unverteilter Jahresüberschuss		0,00	0,00
Jahresüberschuss		1.129.263,81	1.386.599,50
Eigenkapital insgesamt		18.873.505,58	17.753.796,77
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	483.304,00		494.938,00
Steuerrückstellungen	89.294,49		0,00
Sonstige Rückstellungen	156.036,65		167.582,74
		728.635,14	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.388.153,73		9.926.015,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	570.276,33		662.212,54
Erhaltene Anzahlungen	3.192.267,00		3.094.499,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.467,09		22.494,00
Verbindlichkeiten a. anderen Lieferungen und Leistungen	554.773,46		420.518,49
Sonstige Verbindlichkeiten	68.436,83		82.665,90
davon aus Steuern:		13.797.374,44	
Euro 864,31 (Vj. Euro 432,44)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0,00
BILANZSUMME		33.399.515,16	32.624.722,87

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit		12.144.624,14	11.312.581,54
aus anderen Lieferungen und Leistungen		7.971,73	26.050,04
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.429,92	79.527,26
Sonstige betriebliche Erträge		23.021,79	60.290,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.787.537,76	7.910.412,19
Rohergebnis		3.445.509,82	3.360.491,98
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	847.205,58		809.147,98
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	202.707,96		158.936,28
davon für Altersversorgung: Euro 30.769,20 (Vj. Euro 10.401,21)		1.049.913,54	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		660.380,25	655.832,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.266,25	258.207,79
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,15		0,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.573,60		20.887,66
		65.574,75	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		125.449,12	151.873,89
Davon aus Aufzinsung von Rückstellungen Euro 9.065,00 (Vj. Euro 9.207,00)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Gewerbe- und Körperschaftsteuer		89.054,14	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.298.021,27	1.554.791,42
Sonstige Steuern		168.757,46	168.191,92
Jahresüberschuss		1.129.263,81	1.386.599,50

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 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 großenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 1,90 % (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 2.886.523,78 (Vj. Euro 2.829.093,86) 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 € -2.410,00. 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.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon			gesichert Euro	Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.388.153,73	523.490,36 (VJ 550.904,92)	1.654.394,83 (VJ 1.764.987,90)	7.210.268,54 (VJ 7.610.122,61)	9.374.993,25 (VJ 9.926.015,43)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	570.276,33	92.544,84 (VJ 91.936,16)	376.346,47 (VJ 373.871,46)	101.385,02 (VJ 196.404,92)	570.276,33 (VJ 662.212,54)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.192.267,00	3.192.267,00 (VJ 3.094.499,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.467,09	23.467,09 (VJ 22.494,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	554.773,46	554.773,46 (VJ 420.518,49)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	68.436,83	62.328,69 (VJ 76.384,84)	6.108,14 (VJ 6.281,06)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	13.797.374,44	4.448.871,44 (VJ 4.256.737,41)	2.036.849,44 (VJ 2.145.140,42)	7.311.653,56 (VJ 7.806.527,53)	9.945.269,58 (VJ 10.588.227,97)	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 2024 betrug :

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstände	1	2
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Auszubildende	0	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	6	0
	11	5

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 2024	2.330
Zugang 2024	103
Abgang 2024	150
Ende 2024	2.283

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

Stand 01.01.2024	Euro 1.462.720,00
Minderung 2024	Euro 24.000,00
Stand 31.12.2024	Euro 1.438.720,00

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
Müller Pedro
Prokop Werner
Weishaupt Thomas

E. Weitere Angaben

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

Jahresüberschuss 2024 Euro 1.129.263,81

Einstellung in andere Ergebnissrücklagen Euro 1.129.263,81

Augsburg, 30 April 2024

Der Vorstand :



Schill



Probst



Strehle

