

EISENBAHNER-
BAUGENOSSENSCHAFT
DARMSTADT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Totenehrung	3
Verwaltungsorgane	4
Lagebericht	5
▪ Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
▪ Geschäftsverlauf	5
▪ Bestandsverwaltung	5
▪ Rückblick	5
▪ Ausblick	6
▪ Wirtschaftliche Lage	6-7
▪ Risiken der künftigen Entwicklung	8
Überblick	9
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	
▪ Bilanz	10-11
▪ Gewinn- und Verlustrechnung	12
▪ Anhang	13
Bericht des Aufsichtsrates	21

Wir gedenken unseren verstorbenen Mitgliedern

725	Brückmann, Wilhelmine
1147	Schell, Hans
1426	Petri, Ernst
1750	Ehmke, Adolf
2394	Bender, Helmut
2528	Schmitt, Burkhard
3506	Löffler, Apollonia
3736	Fischer, Helmut
4145	Kocbek, Marianne

Verwaltungsorgane und Vertretung

(Geschäftsadresse: 64293 Darmstadt, Goebelstraße 32, ☎ 06151 – 89 15 60)

Vorstand

	zuletzt bestellt am / bis
Georg Schröder geschäftsführendes Vorstandsmitglied <i>Dipl.-Kaufmann</i>	12.06.2018/ 31.12.2020
Gerold Schilling <i>Sparkassenbetriebswirt</i>	24.01.2017 31.12.2020
Karl-Heinz Maurer <i>Dipl.-Verwaltungswirt</i>	06.09.2016/ 30.06.2020

Aufsichtsrat

	bis zur Entlastung für
Andreas Schug - Vorsitzender <i>Kaufm. Angestellter</i>	2020
Anette Sajonz <i>Bilanzbuchhalterin</i>	2020
Peter Kirschner <i>Pensionär</i>	2021
Dr. Kirsten Brettmann - stellv. Vorsitzende (ab 10.12. 2019) <i>Dipl. Sportwissenschaftlerin</i>	2020
Gerhard Schuster <i>Rentner</i>	2021
Hannelore Seib - <i>Bürokauffrau</i>	2019
Werner Jährling - stellv. Vorsitzender (bis 10.12.2019) <i>Pensionär</i>	2019
Klaus Wrbanatz - Schriftführer <i>Kaufm. Angestellter</i>	2019
Ursula Völker <i>Apothekerin</i>	2021

Prüfungsausschuss: Andreas Schug, Anette Sajonz,
Dr. Kirsten Brettmann

Bauausschuss: Werner Jährling, Gerhard Schuster, Ursula Völker

Wohnungsausschuss: Hannelore Seib, Klaus Wrbanatz, Peter Kirschner

Lagebericht des Vorstandes

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet in der Region Darmstadt ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft. Der überwiegende Teil der Objekte befindet sich in Darmstadt. Vier Reiheneinfamilienhäuser befinden sich in Roßdorf im Kreis Darmstadt-Dieburg. In Darmstadt existieren noch weitere Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Rechtsformen.

Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Darmstadt, in der unsere Genossenschaft tätig ist, ist eher noch gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang. Die Entwicklung der Mietpreise in unserer Region ist durch eine steigende Tendenz gekennzeichnet. Die Entwicklung der Betriebskosten ist insbesondere bei den Energiekosten durch Preissteigerung gekennzeichnet. Durch die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen der letzten Jahre hat die Genossenschaft auch für die Zukunft die Möglichkeit, ihre Wohnungen gut und sicher zu vermieten.

Bestandsverwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2019 626 Wohnungen, 161 Garagen und 11 sonstige Mieteinheiten. Die Wohnungsnutzfläche beläuft sich zum 31.12.2019 auf 42.213,94 m².

Rückblick

Unsere Genossenschaft ist von der Entwicklung mit Leerständen am Wohnungsmarkt nicht betroffen. Leerstände wegen mangelnder Nachfrage traten bei uns auch in 2019 nicht auf. Die Zahl der Mieterwechsel ist mit 37 = 5,94 % um 0,64%-Punkte gestiegen. Unsere gekündigten Wohnungen konnten zeitnah wieder vermietet werden.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche lag bei EURO 5,18, dies ist gegenüber EURO 5,11 in 2018 eine Steigerung von EURO 0,07.

Unsere Hauptaufgabe im Berichtszeitraum war die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes. Eine Vielzahl größerer und kleinerer Maßnahmen wurde durchgeführt. Besonders zu erwähnen sind Sanierungsmaßnahmen der Balkonsanierung Donnersbergring 45, Dachsanierung Taunusstraße 34, Abdichtung der Tiefgarage Sauerweinstraße 14-18 und Erneuerung des Spielplatzes Sauerweinstraße 14-18. Im Dornheimer Weg wurden die acht Carports fertiggestellt. Des Weiteren wurde der Austausch von Etagenheizungen, Baumfällarbeiten und Kanalsanierungen vorgenommen.

Auch hieran kann abgeleitet werden, welche enorme Anstrengungen die Genossenschaft in diesem Bereich in 2019 geleistet hat. In diversen anderen Objekten wurden Einzelmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Auch für das Geschäftsjahr 2020 sind weitere Maßnahmen dieser Art geplant. Die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungsmittel. Ein Zinsänderungsrisiko besteht erst wieder im Jahr 2026.

Ausblick

Im Hinblick auf die Lage am Wohnungsmarkt werden wir weiterhin ähnlich stark in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren. Für die Genossenschaft ist es oberstes Ziel, den Mitgliedern eine gute und sichere Wohnungsversorgung zu gewährleisten, eng verbunden mit den Elementen: gutes Wohnumfeld, nette Nachbarn, preiswerter Wohnraum, gemeinschaftliches Wohnen und guter Service. Durch diese Maßnahmen soll die Zufriedenheit der Mitglieder und eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnraums gesichert werden. Somit ist es für die Genossenschaft unverzichtbar, neben der laufenden Instandhaltung, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Fassadensanierung im Dornheimer Weg 65-67 geplant. In der Dolivostraße 1-7 und in der Bismarckstraße 65-67 wird der Dachboden gedämmt.

Weitere größere und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen wurden bereits in diesem Jahr begonnen bzw. sind in Planung.

Aufgrund des aufgestellten Wirtschaftsplans 2020 wird sich voraussichtlich für 2020 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 263.000,00 einstellen.

Wirtschaftliche Lage

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von Euro 219.372,91 ab. Nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen von Euro 172.979,23 ergibt sich ein Bilanzgewinn von Euro 46.393,68.

Die Bilanzstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,6	0,0	2,2	0,0
Sachanlagen	8.836,7	86,5	8.747,5	85,3
Finanzanlagen	<u>3,1</u>	<u>0,0</u>	<u>3,1</u>	<u>0,0</u>
	8.842,5	86,5	8.752,8	85,3
Umlaufvermögen				
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen				
	760,3	7,4	743,1	7,2
Sonstiges Umlaufvermögen				
	<u>620,3</u>	<u>6,1</u>	<u>766,6</u>	<u>7,5</u>
	1.380,6	13,5	1.509,7	14,7
Rechnungsabgrenzungsposten				
	<u>0,7</u>	<u>0,0</u>	<u>0,7</u>	<u>0,0</u>
Gesamtvermögen	<u>10.223,8</u>	<u>100,0</u>	<u>10.263,2</u>	<u>100,0</u>

Kapitalstruktur

Eigenkapital	5.718,2	55,9	5.543,1	54,0
Rückstellungen	121,3	1,2	162,0	1,6
Verbindlichkeiten				
- langfristig	3.125,8	30,6	3.372,3	32,9
- kurzfristig	<u>1.256,6</u>	<u>12,3</u>	<u>1.185,1</u>	<u>11,5</u>
	4.382,4	42,9	4.557,4	44,4
Rechnungs-				
abgrenzungsposten	<u>1,9</u>	<u>0,0</u>	<u>0,7</u>	<u>0,0</u>
Gesamtkapital	<u>10.223,8</u>	<u>100,0</u>	<u>10.263,2</u>	<u>100,0</u>

Das Gesamtvermögen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt ist auf EURO 10.223.817,81 gesunken. Dies ergibt sich hauptsächlich aus den Investitionen, denen gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um EURO 175.078,60 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss von EURO 219.372,91 zuzüglich dem Nettozugang der Geschäftsguthaben von EURO 1.929,44 und abzüglich der Dividendenausschüttung von EURO 46.223,75 für 2018.

Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 54,0 % zum 31.12.2018 auf 55,9 % zum 31.12.2019 erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich zum 31.12.2019 (EURO 4.382.393,39) gegenüber dem 31.12.2018 (EURO 4.557.454,56) um EURO 175.061,17 verringert.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss von EUR 219.372,91 ergibt sich wie folgt:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 176,2	+ 100,0	+ 76,2
Mitgliederbetreuung	- <u>46,0</u>	- <u>46,4</u>	+ <u>0,4</u>
Betriebsergebnis	+ 130,2	+ 53,6	+ 76,6
Finanzergebnis	+ <u>0,2</u>	+ <u>0,5</u>	- <u>0,3</u>
Ordentliches Ergebnis	+ 130,4	+ 54,1	+ 76,3
Sonstiges Ergebnis	+ <u>89,1</u>	+ <u>36,6</u>	+ <u>52,5</u>
Ergebnis vor Steuern	+ 219,5	+ 90,7	+ 128,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- <u>0,1</u>	- <u>0,1</u>	+ <u>0,0</u>
Jahresüberschuss	+ <u><u>219,4</u></u>	+ <u><u>90,6</u></u>	+ <u><u>128,8</u></u>

Der Jahresüberschuss lässt die vorgesehene Dividendenausschüttung zu.

Nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan ist für das Geschäftsjahr 2020 mit einem negativen Ergebnis in Höhe von Euro 263.000,00 zu rechnen.

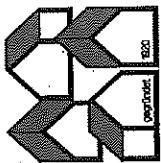
Finanzlage

Abschließend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geordnet ist. Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die EBG Darmstadt stets termingerecht nachgekommen. Dies wird auch in Zukunft der Fall sein.

Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Dazu gehören zu erwartende Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauvorhaben verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der damit einhergehenden Verspätung von geplanten Einnahmen. Ebenso ist ein Anstieg von Mietausfällen nicht auszuschließen.



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	9.744.602,99 €	9.945.695,36 €	9.926.755,91 €	8.979.429,75 €	9.156.852,16 €	10.082.394,93 €	10.026.501,27 €	10.216.107,83 €	10.337.114,52 €	10.263.177,22 €	10.223.817,81 €
Jahresüberschuss	279.367,65 €	224.103,01 €	-650.297,70 €	-973.627,66 €	47.214,99 €	262.815,79 €	282.183,04 €	345.324,09 €	414.382,96 €	90.630,01 €	219.372,91 €
Mitglieder	1.217	1.228	1.243	1.267	1.286	1.310	1.353	1.338	1.320	1.322	1.322
Anteile	3.205	3.293	3.375	3.541	3.665	3.736	3.784	3.778	3.779	3.786	3.799
Geschäftsguthaben	1.029.653,71 €	1.049.289,52 €	1.070.478,96 €	1.135.276,77 €	1.183.569,94 €	1.175.619,31 €	1.185.594,57 €	1.189.464,20 €	1.195.762,97 €	1.200.251,32 €	1.202.180,76 €
Rücklagen	4.645.797,35 €	4.830.831,88 €	4.139.979,27 €	3.124.896,44 €	3.128.634,76 €	3.346.813,54 €	3.585.735,98 €	3.882.414,87 €	4.250.512,81 €	4.296.642,87 €	4.469.621,90 €
Wohnungen	626	626	627	627	627	627	627	627	627	626	626
Mieterwechsel	37	46	40	42	28	35	40	32	25	33	37
Umsätze Hausbewirtschaftung	2.851.199,43 €	2.918.748,89 €	2.904.001,29 €	3.053.278,55 €	3.147.801,10 €	3.154.446,23 €	3.148.822,51 €	3.396.102,56 €	3.446.770,76 €	3.470.263,00 €	3.518.381,16 €
Instandhaltungsleistungen	1.181.202,84 €	1.289.186,52 €	2.175.975,93 €	2.621.174,15 €	1.500.489,96 €	1.252.759,84 €	1.299.658,88 €	1.360.156,04 €	1.295.048,89 €	1.628.385,52 €	1.473.076,56 €
Instandhaltung pro WE	1.854,96 €	2.059,40 €	3.470,45 €	4.180,50 €	2.393,12 €	1.998,02 €	2.072,82 €	2.169,31 €	2.065,46 €	2.601,25 €	2.353,16 €

Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG, Darmstadt

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.632,11	2.164,03
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.377.790,14	8.385.527,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	377.893,90	146.878,13
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.062,39	95.453,53
4. Anlagen in Bau	0,00	119.648,67
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	3.132,00	3.132,00
Anlagevermögen insgesamt	8.842.510,54	8.752.804,17
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	760.324,62	743.104,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	25.436,38	26.691,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.445,96	10.363,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	586.908,99	372.112,78
2. Bausparguthaben	6.488,24	357.397,64
Umlaufvermögen insgesamt	1.380.604,19	1.509.669,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Bilanzsumme	703,08	703,08
	<u>10.223.817,81</u>	<u>10.263.177,22</u>

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Eigenkapital		
1. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.510,00	29.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.164.050,76	1.159.896,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	10.904,78
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.639,24 € (Vorjahr: 13.763,46 €)	1.202.180,76	
II. Ergebnismittel		
1. Gesetzliche Rücklage	934.660,07	912.720,07
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 21.940,00 € (Vorjahr: 9.063,00 €)		
2. Andere Ergebnismittel	3.534.961,83	3.383.922,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 151.039,23 € (im Vorjahr 35.343,26 €)		
davon aus dem Bilanzgewinn eingestellt: 0,00 € (im Vorjahr: 1.723,60 €)		
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	219.372,91	90.630,01
2. Einstellungen in Ergebnismittel	172.979,23	44.406,26
Eigenkapital insgesamt	5.718.196,34	
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	47.901,00	78.055,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	73.367,41	83.918,88
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.286.312,55	3.514.808,99
2. Erhaltene Anzahlungen	833.863,86	817.738,59
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.637,79	6.023,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.439,62	153.256,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten	50.139,57	65.626,27
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.959,67	631,04
Bilanzsumme	<u>10.223.817,81</u>	<u>10.263.177,22</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.518.381,16	3.470.263,00
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.219,74	-16.915,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	114.718,68	99.805,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.843.974,67</u>	<u>1.970.745,04</u>
Rohergebnis	1.806.344,91	1.582.408,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	559.465,73	496.131,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 5.727,69 € (Vorjahr: 11.310,84 €))	<u>129.781,58</u>	<u>120.010,24</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	459.077,75	407.116,27
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	213.505,61	244.719,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	124,16	124,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>270,92</u>	<u>342,91</u>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	110.800,37	115.923,04
13. Ergebnis nach Steuern	41,18	1,25
14. Sonstige Steuern	<u>334.067,77</u>	<u>198.974,38</u>
15. Jahresüberschuß	114.694,86	108.344,37
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuß in die Ergebnisrücklagen	<u>219.372,91</u>	<u>90.630,01</u>
17. Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	172.979,23	44.406,26
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn	<u>46.393,68</u>	<u>46.223,75</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG hat ihren Sitz in Darmstadt und ist eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter der Registernummer GnR 227.

Sitz der Genossenschaft ist 64293 Darmstadt, Goebelstraße 32.

Gesetzliche Grundlagen

Der Jahresabschluss 2019 sowie der Lagebericht wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Gliederungsvorschriften

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen auf der Verordnung vom 17.07.2015 beruhendem Formblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V.. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden die maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) beachtet.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens

Die immateriellen Vermögensgegenstände bestehend aus Wodis-Modulen und der dazugehörigen Datenbank und das gesamte Sachanlagevermögen wurden - vorbehaltlich nachstehender Ausführungen - zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. In 2019 wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen wurden vorgenommen

- auf immaterielle Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Nutzungsdauer,
- auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei anderen Bauten; bei einer Wirtschaftseinheit wurde in früheren Jahren aufgrund von umfangreicher Modernisierungen die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht, in

2016 wurde aufgrund von umfangreichen Modernisierungen die Restnutzungsdauer bei drei Objekten um 5 Jahre und bei vier Objekten um 10 Jahre erhöht, in 2017 wurde bei zwei Objekten die Restnutzungsdauer um 10 Jahre erhöht, in 2018 wurde bei zwei Objekten die Restnutzungsdauer um 10 bzw. 5 Jahre erhöht,

- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gegenstände (3-14 Jahre),
- auf geringwertige Wirtschaftsgüter im Erwerbsjahr in voller Höhe.

Soweit bei dem Sachanlagevermögen in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen erfolgt sind, wurden die niedrigeren Wertansätze beibehalten.

Finanzanlagevermögen

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Bilanzierung und Bewertung des Umlaufvermögens

Die „Unfertigen Leistungen“ entsprechen den zur Betriebskostenabrechnung anstehenden Kosten. Sie wurden zu Herstellungskosten bewertet. Sie setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (Hauswartkosten usw.) zusammen.

Die Forderungen wurden zum Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände zum Anschaffungswert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausnahmslos noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Fälligkeitsangaben/Forderungen

	insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EURO
Forderungen aus Vermietung	25.436,38 (26.691,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.445,96 (10.363,49)	0,00 (0,00)
	26.882,34 (37.054,67)	0,00 (0,00)

Für die Zusage von Pensionsverpflichtungen wurden der Rückstellung EURO 2.376,02 zugewiesen. Versicherungsmathematisches Gutachten vom 20.01.2020 liegt vor. Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis des BilMoG bewertet. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,71 %; der Rententrend beträgt 2 %. Die Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von EUR 2.051,00.

Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind passiviert:

- EURO 26.500,00 Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten
- EURO 41.189,54 für Urlaubsansprüche
- EURO 3.710,00 für Berufsgenossenschaftsbeiträge
- EURO 1.967,87 für Kosten der Jahresabschlussarbeiten
- EURO 0,00 für Steuerrückstellungen

In der Position „Erhaltene Anzahlungen“ sind die Vorauszahlungen auf die noch abzurechnenden Betriebskosten ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht zu vermerken. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Berichtsjahr nicht vorgenommen worden.

Bei sonstigen betrieblichen Erträgen ergab sich eine außergewöhnliche Erhöhung durch Erträge aus Rückstellungen von TEUR 24,7 (i.V. TEUR 0,0) sowie Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen für frühere Jahre von TEUR 19,5 (i.V. TEUR 0,0).

Vom Zinsaufwand betreffen Euro 2.376,02 (i.V. Euro 2.727,00) Abzinsungsbeträge.

D. Allgemeine Angaben

Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

Bei den unter der Position „Andere Finanzanlagen“ bilanzierten Beträgen handelt es sich um Beteiligungen an Genossenschaften. Die mit diesen Beteiligungen verbundenen Haftsummen betragen EURO 52,00. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-
Hauswarte u.a.	-	8
	<hr/>	<hr/>
	6	11

Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.322	Mitglieder	3.786	Anteile
Zugang	2019	39	Mitglieder	139	Anteile
Abgang	2019	39	Mitglieder	126	Anteile
Ende	2019	1.322	Mitglieder	3.799	Anteile

Das Geschäftsguthaben beträgt zum 31.12.2019 EURO 1.202.180,76. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 4.154,22 erhöht.

Forderungen an Organmitglieder

Am Bilanzstichtag bestanden gegenüber Mitgliedern des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates keine Forderungen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem 31.12.2019 haben sich nicht ergeben.

Mitglieder des Vorstandes

Georg Schröder (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)	ab 01.03.2004
Karl-Heinz Maurer	ab 15.05.2012
Gerold Schilling	ab 01.01.2013

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Schug (Aufsichtsratsvorsitzender)	Hannelore Seib
Dr. Kirsten Brettmann (stellv. Vorsitzende ab 10.12.2019)	Anette Sajonz
Gerhard Schuster	Peter Kirschner
Ursula Völker	Klaus Wrbanatz (Schriftführer)
Werner Jährling (stellv. Vorsitzender bis 10.12.2019)	

Gewinnverteilung 2019

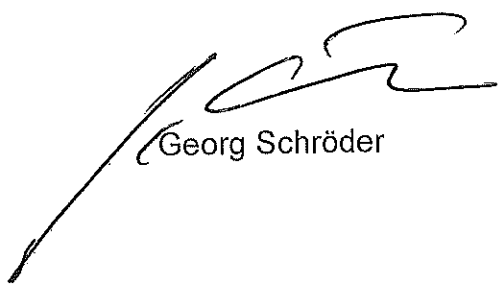
Jahresüberschuss	EURO 219.372,91
Einstellung in die Ergebnisrücklage	EURO 172.979,23
Entnahme aus der Ergebnisrücklage	<u>EURO 0,00</u>
Bilanzgewinn	<u>EURO 46.393,68</u>

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von EURO 46.393,68 als Dividende mit 4% auszuschütten.

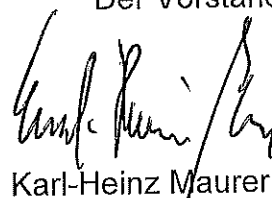
Darmstadt, 05.05.2020

Eisenbahner-Baugenossenschaft
Darmstadt eG

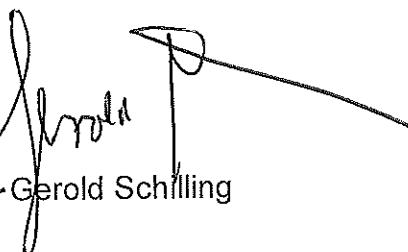
Der Vorstand



Georg Schröder



Karl-Heinz Maurer



Gerold Schilling

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.690,96	2.155,38	351,05	0,00	31.495,29	27.526,93	1.687,30	351,05	28.863,18	2.632,11	2.164,03
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.983.848,94	413.844,22	0,00	0,00	18.397.693,16	9.598.321,13	421.581,89	0,00	10.019.903,02	8.377.790,14	8.385.527,81
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	579.931,52	0,00	0,00	242.778,96	822.710,48	433.053,39	11.763,19	0,00	444.816,58	377.893,90	146.878,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.902,53	9.654,23	26.722,17	0,00	264.834,59	186.449,00	24.045,37	26.722,17	183.772,20	81.062,39	95.453,53
Anlagen im Bau	119.648,67	123.130,29	0,00	-242.778,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.648,67
	18.965.331,66	546.628,74	26.722,17	0,00	19.485.238,23	10.217.823,52	457.390,45	26.722,17	10.648.491,80	8.836.746,43	8.747.508,14
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.132,00	0,00	0,00	0,00	3.132,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.132,00	3.132,00
	3.132,00	0,00	0,00	0,00	3.132,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.132,00	3.132,00
Anlagevermögen insgesamt	18.998.154,62	548.784,12	27.073,22	0,00	19.519.865,52	10.245.350,45	459.077,75	27.073,22	10.677.354,98	8.842.510,54	8.752.804,17

Fristigkeit der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt Vorjahreszahlen €	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.286.312,55 3.514.808,99	160.474,36 142.484,14	641.465,57 612.807,16	2.484.372,62 2.759.517,69	3.286.312,55 3.514.808,99	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	833.863,86 817.738,59					-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.637,79 6.023,72	5.637,79 6.023,72	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.439,62 153.256,99	205.084,63 153.256,99	1.354,99 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	50.139,57 65.626,27	50.139,57 65.626,27	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-
Gesamtbetrag	4.382.393,39 4.557.454,56	1.255.200,21 1.185.129,71	642.820,56 612.807,16	2.484.372,62 2.759.517,69	3.286.312,55 3.514.808,99	GPR GPR

GPR = Grundpfandrechte

Bericht des Aufsichtsrates

Gemäß § 25 der Satzung und den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Diese Aufgabe hat der Aufsichtsrat regelmäßig erfüllt und sich durch eigene Prüfungen und die abgegebenen Erläuterungen des Vorstandes über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. In gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen wurden die diesen Gremien nach Gesetz und Satzung vorbehaltenen Beschlüsse gefasst.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2019 durch den Aufsichtsrat und den Prüfungsausschuss hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Darmstadt, den 24. April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Schug