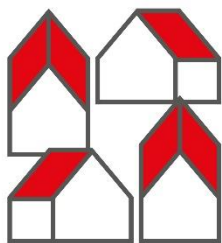


GESCHÄFTSBERICHT 2020



**EISENBAHNER-
BAUGENOSSENSCHAFT**
DARMSTADT EG



Illigweg 2-28, 3-27
Einbau von Dachflächenfenstern



Dolivostr. 1-7, Bismarckstr. 65-67
Dachbodendämmung



Mettegangweg
Errichtung von zwei Stellplätzen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Totenehrung	3
Lagebericht	
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
2. Geschäftsverlauf	4
3. Bestandsverwaltung	5
4. Rückblick	5
5. Ausblick	5-6
6. Wirtschaftliche Lage	6-8
7. Ertragslage	8
8. Finanzlage	8
9. Risikobericht	9
Die EBG auf einen Blick	10
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	
1. Bilanz	11-12
2. Gewinn- und Verlustrechnung	13
3. Anhang	14-22
Bericht des Aufsichtsrates	23

Totenehrung

Wir gedenken unseren verstorbenen Mitgliedern

Mitglieds-Nr.	Name, Vorname	Mitglied von-bis
863	Müller, Philipp	1955 – 2020
1432	Albrecht, Fritz	1968 – 2020
2209	Fischer Michael	1987 – 2020
2876	Mudrick, Anna	2000 – 2020
3435	Rapp, Doris Hedwig	2006 – 2020
3726	Koch, Irmgard	2011 – 2020
3741	Madrouni, Baghdad	2011 – 2020

1. 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar (vgl. GdW Information 161 "Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021", S. 5).

2. Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Darmstadt, in der unsere Genossenschaft tätig ist, zeichnet sich durch einen Nachfrageüberhang aus. Die Entwicklung der Mietpreise in unserer Region ist durch eine steigende Tendenz gekennzeichnet. Bei der Entwicklung der Betriebskosten ist, insbesondere bei den Energiekosten, weiterhin eine Preissteigerung zu verzeichnen. 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.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren bisher keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen.

3. Bestandsverwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2020 626 Wohnungen, 161 Garagen, 122 Abstellplätze und 11 sonstige Mieteinheiten. Die Wohnungsnutzfläche beläuft sich zum 31.12.2020 auf 42.298,15 m².

Unsere Genossenschaft ist von der Entwicklung mit Leerständen am Wohnungsmarkt nicht betroffen. Leerstände wegen mangelnder Nachfrage traten bei uns auch in 2020 nicht auf. Die Zahl der Mieterwechsel ist in 2020 rückläufig und beträgt im Geschäftsjahr 23 (i. V. 37). Unsere gekündigten Wohnungen konnten zeitnah wieder vermietet werden.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche lag bei EURO 5,21, dies ist gegenüber EURO 5,18 in 2019 eine Steigerung von EURO 0,03.

4. Rückblick

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 Dachböden in der Dolivostraße 1-7 und in der Bismarckstraße 65-67 sowie die Errichtung von zwei neuen Stellplätzen im Mettegangweg. 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 2020 geleistet hat. In diversen anderen Objekten wurden Einzelmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Auch für das Geschäftsjahr 2021 sind weitere Maßnahmen dieser Art geplant. Die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungsmittel. Ein Zinsänderungsrisiko besteht erst wieder im Jahr 2026.

5. 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 2021 ist die aus dem Vorjahr verschobene Fassadensanierung im Dornheimer Weg 65-67 geplant. Darüber hinaus soll in der Irenenstraße 6 der Dachboden ausgebaut und hierdurch neuer Wohnraum geschaffen werden. Des Weiteren ist eine umfangreiche Sanierung der Fassade und der Laubengänge in der Michaelistraße 4 geplant. Weitere kleinere Instandhaltungsmaßnahmen wurden bereits in diesem Jahr begonnen bzw. sind in Planung. Aufgrund des aufgestellten Wirtschaftsplans 2021 wird sich voraussichtlich für 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von Euro 212.000,00 einstellen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es muss allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen gerechnet werden.

6. Wirtschaftliche Lage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von Euro 232.283,09 ab. Nach Einstellung in die Ergebnsrücklagen von Euro 185.832,66 ergibt sich ein Bilanzgewinn von Euro 46.450,43.

Die Bilanzstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen:				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,0	0,0	2,6	0,0
Sachanlagen	8.659,5	85,8	8.836,7	86,5
Finanzanlagen	<u>3,1</u>	<u>0,0</u>	<u>3,1</u>	<u>0,0</u>
	8.664,6	85,8	8.842,5	86,5
Umlaufvermögen:				
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	799,1	7,9	760,3	7,4
Sonstiges Umlaufvermögen	<u>629,1</u>	<u>6,3</u>	<u>620,3</u>	<u>6,1</u>
	1.428,1	14,2	1.380,6	13,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,3</u>	<u>0,0</u>	<u>0,7</u>	<u>0,0</u>
Gesamtvermögen	<u>10.093,1</u>	<u>100,0</u>	<u>10.223,8</u>	<u>100,0</u>
 Kapitalstruktur				
Eigenkapital	5.896,6	58,5	5.718,2	55,9
Rückstellungen	124,6	1,2	121,3	1,2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	2.868,6	28,4	3.125,8	30,6
- kurzfristig	<u>1.202,1</u>	<u>11,9</u>	<u>1.256,6</u>	<u>12,3</u>
	4.070,7	40,3	4.382,4	42,9
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1,2</u>	<u>0,0</u>	<u>1,9</u>	<u>0,0</u>
Gesamtkapital	<u>10.093,1</u>	<u>100,0</u>	<u>10.223,8</u>	<u>100,0</u>

Das Gesamtvermögen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt ist auf EURO 10.093.140,11 gesunken. Dies ergibt sich hauptsächlich aus den Abschreibungen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um EURO 178.375,80 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss von EURO 232.283,09 abzüglich dem Nettorückgang der Geschäftsguthaben von EURO 7.513,61 und abzüglich der Dividendenausschüttung von EURO 46.393,68 für 2019.

Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 55,9 % zum 31.12.2019 auf 58,5 % zum 31.12.2020 erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich zum 31.12.2020 (EURO 4.070.704,88) gegenüber dem 31.12.2019 (EURO 4.382.393,39) um EURO 311.688,51 verringert.

7. Ertragslage

Der Jahresüberschuss von EUR 232.283,09 ergibt sich wie folgt:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 222,6	+ 178,5	+ 44,1
Mitgliederbetreuung	- 46,4	- 46,1	- 0,3
Finanzergebnis	<u>- 2,0</u>	<u>- 2,2</u>	+ 0,2
Ordentliches Ergebnis	+ 174,2	+ 130,2	+ 44,0
Sonstiges Ergebnis	<u>+ 58,1</u>	<u>+ 89,2</u>	- 31,1
Ergebnis vor Steuern	+ 232,3	+ 219,4	+ 12,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- <u>0,0</u>	- <u>0,0</u>	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ <u><u>232,3</u></u>	+ <u><u>219,4</u></u>	+ <u><u>12,8</u></u>

Der Jahresüberschuss lässt die vorgesehene Dividendenausschüttung zu.

8. 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.

9. Risikobericht

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die EBG auf einen Blick

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	10.026.501,27 €	10.216.107,83 €	10.337.114,52 €	10.263.177,22 €	10.223.817,81 €	10.093.140,11 €
Jahresüberschuss	282.183,04 €	345.324,09 €	414.382,96	90.630,01 €	219.372,91 €	232.283,09 €
Mitglieder	1.353	1.338	1.320	1.322	1.322	1.328
Anteile	3.784	3.778	3.779	3.786	3.799	3.824
Geschäftsguthaben	1.185.584,57 €	1.189.464,20 €	1.195.762,97 €	1.200.251,32 €	1.202.180,76 €	1.194.667,15 €
Rücklagen	3.585.735,98 €	3.882.414,87 €	4.250.512,81 €	4.296.642,67 €	4.469.621,90 €	4.655.454,56 €
Wohnungen	627	627	627	626	626	626
Mieterwechsel	40	32	25	33	37	23
Umsätze Hausbewirtschaftung	3.148.822,51 €	3.396.102,56 €	3.446.770,76 €	3.470.263,00 €	3.518.381,16 €	3.602.376,69 €
Instandhaltungs- leistungen	1.299.658,88 €	1.360.156,04 €	1.295.048,89 €	1.628.385,52 €	1.473.076,56 €	990.565,71 €
Instandhaltung pro WE	2.072,82 €	2.169,31 €	2.065,46 €	2.601,25 €	2.353,16 €	1.582,37 €

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.072,31	2.632,11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.224.251,44		8.377.790,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	366.130,71		377.893,90
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.070,98		81.062,39
4. Anlagen in Bau	0,00	8.659.453,13	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.132,00	3.132,00
Anlagevermögen insgesamt		8.664.657,44	8.842.510,54
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		799.045,66	760.324,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.127,40		25.436,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.720,93	6.848,33	1.445,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		609.760,70	586.908,99
2. Bausparguthaben		12.483,03	6.488,24
Umlaufvermögen insgesamt		1.428.137,72	1.380.604,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		344,95	703,08
Bilanzsumme		10.093.140,11	10.223.817,81

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.120,00		37.510,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.177.927,15		1.164.050,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	1.194.667,15	620,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.512,85 € (Vorjahr: 13.639,24 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	957.960,07		934.660,07
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.300,00 € (Vorjahr: 21.940,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	3.697.494,49	4.655.454,56	3.534.961,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 162.532,66 € (im Vorjahr 151.039,23 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	232.283,09		219.372,91
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	185.832,66	46.450,43	172.979,23
Eigenkapital insgesamt		5.896.572,14	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	46.181,30		47.901,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	78.435,87	124.617,17	73.367,41
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.024.209,90		3.286.312,55
2. Erhaltene Anzahlungen	838.172,42		833.863,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.636,96		5.637,79
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.442,81		206.439,62
5. Sonstige Verbindlichkeiten	52.242,79	4.070.704,88	50.139,57
davon aus Steuern: 7.637,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr:0,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.245,92	1.959,67
Bilanzsumme		10.093.140,11	10.223.817,81
		10.093.140,11	12

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.602.376,69	3.518.381,16
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		38.721,04	17.219,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		66.252,49	114.718,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.727.725,74	1.843.974,67
Rohergebnis		1.979.624,48	1.806.344,91
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	669.178,92		559.465,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 8.059,38 € (Vorjahr: 5.727,69 €))	151.835,35	821.014,27	129.781,58
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		498.199,17	459.077,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		218.945,38	213.505,61
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,96		124,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,22	10,18	270,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		94.790,77	110.800,37
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2,18	41,18
13. Ergebnis nach Steuern		346.682,89	334.067,77
14. Sonstige Steuern		114.399,80	114.694,86
15. Jahresüberschuß		232.283,09	219.372,91
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuß in die Ergebnisrücklagen		185.832,66	172.979,23
17. Entnahme aus den Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		46.450,43	46.393,68

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 2020 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 16.10.2020 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. Im Jahr 2020 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	3.127,40 (25.436,38)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.720,93 (1.445,96)	0,00 (0,00)
	6.848,33 (26.882,34)	0,00 (0,00)

Für die Zusage von Pensionsverpflichtungen wurden der Rückstellung EURO 3.794,00 zugewiesen. Versicherungsmathematisches Gutachten vom 12.01.2021 liegt vor. Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis des BilMoG bewertet. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,30 %; 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 1.798,00.

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 34.000,00 Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten
- EURO 36.438,00 für Urlaubsansprüche
- EURO 6.030,00 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.

Vom Zinsaufwand betreffen Euro 1.223,00 (i.V. Euro 2.376,02) Abzinsungsbeträge.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.495,29	1.926,61		0,00	33.421,90	28.863,18	2.486,41		31.349,59	2.072,31	2.632,11
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.397.693,16	309.006,16	0,00	0,00	18.706.699,32	10.019.903,02	462.544,86	0,00	10.482.447,88	8.224.251,44	8.377.790,14
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	822.710,48	0,00	0,00	0,00	822.710,48	444.816,58	11.763,19	0,00	456.579,77	366.130,71	377.893,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.834,59	9.413,30	7.805,36	0,00	266.442,53	183.772,20	21.404,71	7.805,36	197.371,55	69.070,98	81.062,39
	19.485.238,23	318.419,46	7.805,36	0,00	19.795.852,33	10.648.491,80	495.712,76	7.805,36	11.136.399,20	8.659.453,13	8.836.746,43
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	19.519.865,52	320.346,07	7.805,36	0,00	19.832.406,23	10.677.354,98	498.199,17	7.805,36	11.167.748,79	8.664.657,44	8.842.510,54

Fristigkeit der Verbindlichkeiten						
	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	Vorjahreszahlen					Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.024.209,90 3.286.312,55	155.630,78 160.474,36	671.603,81 641.465,57	2.196.975,31 2.484.372,62	3.024.209,90 3.286.312,55	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	838.172,42 833.863,86	838.172,42 833.863,86				-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.636,96 5.637,79	4.636,96 5.637,79	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.442,81 206.439,62	150.087,82 205.084,63	1.354,99 1.354,99	0,00 0,00	0,00 0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	52.242,79 50.139,57	52.242,79 50.139,57	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-
<u>Gesamtbetrag</u>	4.070.704,88 4.382.393,39	1.200.770,77 1.255.200,21	672.958,80 642.820,56	2.196.975,31 2.484.372,62	3.024.209,90 3.286.312,55	GPR GPR

GPR = Grundpfandrechte

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
	6	11

Mitgliederbewegung

Anfang	2020	1.322	Mitglieder	3.799	Anteile
Zugang	2020	28	Mitglieder	88	Anteile
Abgang	2020	18	Mitglieder	54	Anteile
Tod fr. Jahre	2020	4	Mitglieder	9	Anteile
Ende	2020	1.328	Mitglieder	3.824	Anteile

Das Geschäftsguthaben beträgt zum 31.12.2020 EURO 1.194.667,15. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EURO 13.876,39 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 31.12.2020 haben sich nicht ergeben.

Verwaltungsorgane und Vertretung

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

Mitglieder des Vorstandes

Georg Schröder (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)	ab 01.03.2004
Gerold Schilling	ab 01.01.2013
Karl-Heinz Maurer	ab 01.01.2013 bis 30.06.2020
Andreas Westenburger	ab 01.07.2020

Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für
Andreas Schug (Aufsichtsratsvorsitzender)	2020
Klaus Wrbanatz (stellv. Vorsitzender ab 12.10. 2020 und Schriftführer)	2022
Dr. Kirsten Brettmann	2020
Anette Sajonz	2020
Peter Kirschner	2021
Gerhard Schuster	2021
Hannelore Seib (bis 12.10.2020)	2019
Werner Jährling (bis 12.10.2020)	2019
Wolfgang Nettelbeck (ab 12.10.2020)	2022
Günther Heilmann (ab 12.10.2020)	2022
Ursula Völker	2021

Prüfungsausschuss:

Andreas Schug, Anette Sajonz, Dr. Kirsten Brettmann

Bauausschuss:

Gerhard Schuster, Ursula Völker, Wolfgang Nettelbeck

Wohnungsausschuss:

Klaus Wrbanatz, Peter Kirschner, Günther Heilmann

Gewinnverwendungsvorschlag 2020

Jahresüberschuss	EURO	232.283,09
Einstellung in die Ergebnisrücklage	EURO	185.832,66
Entnahme aus der Ergebnisrücklage	EURO	0,00
Bilanzgewinn	EURO	46.450,43

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EURO 46.450,43 als Dividende mit 4% auszuschütten.

Darmstadt, 07.April 2021

Eisenbahner-Baugenossenschaft
Darmstadt eG

Der Vorstand

Georg Schröder

Andreas Westenburger

Gerold Schilling

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 2020 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 07. April 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Schug