

# Geschäftsbericht 2020

# EWBG



**Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Saarbrücken**

**Gegründet 1893**

## Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Organe der Genossenschaft	2
Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften	2
Das 127. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick	3
Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile	4
Baumaßnahmen	6
Dank	8
Lagebericht	9
Bericht des Aufsichtsrates	15
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020	16
Kennzahlen	23

## Anlagen

1. Bilanz	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang zum Jahresabschluss	27



## Organe der Genossenschaft

### A. Aufsichtsrat

Raphael Collet (Vorsitzender)  
Dieter Braun (stellv. Vorsitzender)  
Jörg Leroux  
Dr. Rahel Stoike-Sy ab 16. Oktober 2020  
Heinz Jung ab 16. Oktober 2020



### B. Vorstand

Wilfried Bommer Vorstand  
Dr. Pascal Schroeder Vorstand

Mitgliederversammlung 2020  
in der Congresshalle

## Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften

Gründung:	25. März 1893
Eintragung Genossenschaftsregister:	05. April 1893, AG Saarbrücken, 17 GnR 306
Sitz der Genossenschaft:	66113 Saarbrücken, Sittersweg 8
Internetadresse:	<a href="http://www.ewbg-wohnen.de">www.ewbg-wohnen.de</a>
E-Mail:	<a href="mailto:info@ewbg-wohnen.de">info@ewbg-wohnen.de</a>
Gesetzlicher Prüfungsverband:	PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. 99094 Erfurt, Strasse des Friedens 4

Mitgliedschaften:

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.  
Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften  
PDG - Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V.  
Industrie- und Handelskammer des Saarlandes  
Bank 1 Saar eG  
Verein Saarländisches Industriemuseum e.V.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Juli 2021 vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. durchgeführt. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wurde zum 12. November 2021 einberufen.

## Das 127. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick

	2020	2019	2018	2017
Mitglieder zum 31.12.	1.233	1.217	1.226	1.214
Wohnungen	664	658	658	658
Geschäftsguthaben	2.161.283,52	2.114.896,69	2.112.906,25	2.067.545,23
Rücklagen	3.988.358,56	3.848.767,82	3.738.992,06	3.668.877,47
Umsatz aus der Hausbewirtschaftung	3.793.130,64	3.640.513,28	3.557.737,49	3.578.672,20
Bau- und Instandhaltungsleistung	2.022.442,04	2.041.070,68	1.585.423,00	1.817.115,57
Bilanzsumme	8.485.205,28	8.294.293,67	8.071.708,87	8.388.061,70
Bilanzgewinn	216.860,14	197.143,73	170.147,02	131.625,16
Ausschüttung Dividende	4 %	4 %	4 %	4 %
Grundmiete € je qm im Dezember	5,56 € / qm	5,53 € / qm	5,17 € / qm	5,11 € / qm
Investition der Kaltmiete in Instandhaltung und Modernisierung	73,59 %	77,71 %	62,26 %	71,79 %

### Gästewohnung der EWBG im Sittersweg 8

Sie bekommen Besuch von Verwandten oder Freunden und Ihre Wohnung bietet nicht genug Platz für Ihre Gäste. Dann reservieren Sie als Mitglied der EWBG unsere Gästewohnung im Sittersweg 8. Die Wohnung kann mit bis zu 4 Personen belegt werden. Kostenloses W-LAN ist vorhanden. Weitere Infos erhalten Sie auf unserer Homepage oder rufen Sie uns an.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist es im Jahr 2020 und 2021 zu Belegungssperren und Stornierungen gekommen. Den aktuellen Stand fragen Sie bitte telefonisch bei uns nach.



## Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile

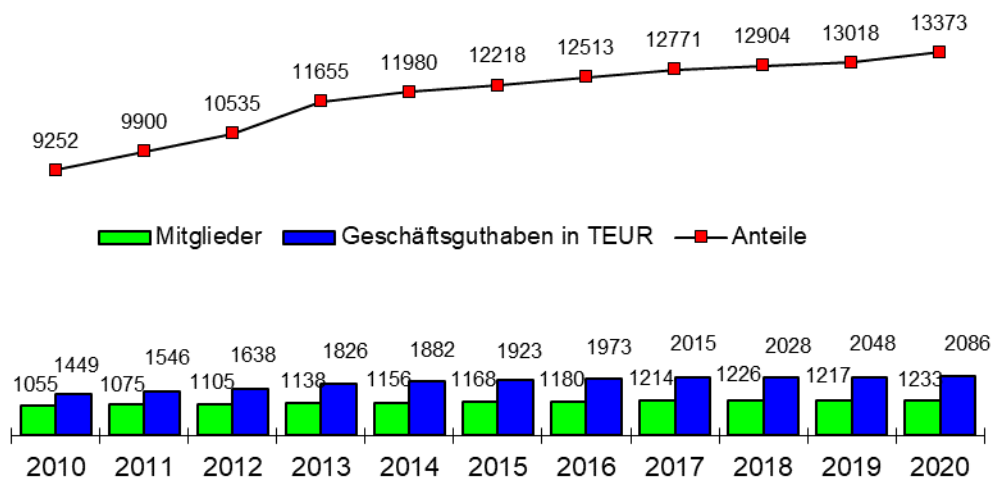
Stand 01.01.20	1.218	Mitglieder	13.019	Anteile
Zugang	64	Mitglieder	897	Anteile
Abgang	49	Mitglieder	543	Anteile
Stand 31.12.20	1.233	Mitglieder	13.373	Anteile

Der Abgang an Mitgliedern hatte folgende Gründe :

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung	33	259
Anteilskündigung		56
Übertragung	2	20
Tod	13	207
Ausschluss	1	1
Insgesamt	49	543

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 37.919,48 EUR erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 53.530,13 EUR.

Entwicklung des Mitgliederbestandes, der gezeichneten Anteile und des Geschäftsguthabens zum 31.12. des jeweiligen Berichtsjahres



**Folgende Mieter der EWBG können auf eine über 50-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:**

Mitglied-Nr.	Name	Beitrittsdatum
2417	Mathias Reichert	07.11.1956
2525	Manfred Herrmann	28.04.1959
2582	Lieselotte Geißinger	24.11.1960
2618	Wilma Keil	04.12.1961
2658	Paul Pitzner	13.08.1962
2661	Manfred Keller	13.08.1962
2662	Karl Engel	13.08.1962
2664	Rosemarie Kern	13.08.1962
2732	Günther Oehmig	15.10.1963
2758	Siegrid Masfelder	15.10.1963
2759	Horst Schön	15.10.1963
2836	Werner Cartarius	07.07.1964
2941	Emil Clemens	10.06.1966
2984	Norbert Sturm	14.09.1967
3050	Hans-Jürgen Schneider	11.09.1968
3056	Karl-Heinz Dengel	11.09.1968
3058	Horst Rech	11.09.1968
3097	Erhard Langer	18.08.1969
3100	Dieter Kröber	18.08.1969
3111	Erika Joder	18.08.1969
3120	Ludwig Pinkawa	18.08.1969

**Aufgrund der Pandemie konnte der Vorstand der EWBG unseren Jubilaren über 90 Jahren im Jahr 2020 leider nicht persönlich zu ihrem Geburtstag gratulieren. Wir hoffen, dass wir bald wieder zu diesem schönen Brauch zurückkehren können.**



## Baumaßnahmen und Investitionen 2020 und 2021

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2021 wurden und werden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr **2020** wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Brandschutzmaßnahmen: Das Brandschutzkonzept wurde weiter umgesetzt. In den Häusern in der Scheringstraße und im oberen Sittersweg wurden von Januar bis März Feuerschutztüren T30 inkl. Rauchschutz zur brandschutztechnischen Trennung der Kellerräume vom Treppenhaus verbaut. Rohr- und Kabeldurchführungen wurden durch Brandschotts gesichert. Der Einbau der Türen in alle Häuser der EWBG wird spätestens Ende des Jahres 2021 abgeschlossen sein.
- Sanierung Sandsteinsockel: Die Sanierung der Sandsteinsockel in der Scheringstraße wurde an den Häusern 3, 5 und 7 fortgeführt.
- Umbau Usenerstr. 4: Ende Januar konnten wir mit den Umbauarbeiten des ehemaligen „ASKO“ zu drei Wohneinheiten beginnen. Neben der Schaffung des neuen Wohnraumes, der im November bezugsfertig war, wurde das Gebäude vom Keller bis zum Dach umfassend saniert und die Heizungsanlage erneuert.



Die ehemalige Schaufensteranlage wurde abgerissen und die Fassade mit den Fensteröffnungen dem Gebäudebild angepasst.

- Heizungserneuerungen: Im Haus Sittersweg 34 wurde eine Bosch Gas-Brennwert-Kesselanlage mit Warmwasserbereitung montiert. Die zwanzig Jahre alte Heizungsanlage des Hauses Usenerstr. 4 wird im Zuge der Schaffung der drei neuen Wohnungen erneuert.
- Balkonsanierung Sittersweg 24: Im Zuge der Beseitigung eines Sturmschadens wurde festgestellt, dass die Balkonsubstanz schadhaft ist. Die Balkonbrüstungen und der alte Plattenbelag wurden entfernt. Die Stahlträger wurden nach Prüfung durch einen Statiker saniert und an den Übergängen verstärkt. Die Fa. Blug hat einen neuen Plattenbelag aufgebracht. Im September wurden eine neue Geländerkonstruktion und eine neue Überdachung montiert.
- Die Ende 2019 begonnenen Vorbereitungen für die Erneuerung des Servers, der Systemsoftware und der Datenbank wurden im Frühjahr 2020 abgeschlossen. Die anschließende Umstellung lief problemlos. Die EWBG ist EDV-technisch für die anstehenden Aufgaben und die voranschreitende Digitalisierung gut gerüstet.
- Fahrradboxen: Vor dem Eingang des Hauses Gräffstr. 24 (Bild auf Seite 12) wurden drei Fahrradboxen aufgestellt und vermietet. Aufgrund der bestehenden Nachfrage wurden neun weitere Boxen der Firma Orion bestellt.
- Das Haus Sittersweg 32 wurde der EWBG im Juli zum Kauf angeboten. Da wir bereits im Jahr 2008 das baugleiche Nachbarhaus Sittersweg 30 erwerben konnten und der Ankauf des Hauses Sittersweg 32 seit Jahren auf unserer Agenda stand, wurde die Gelegenheit genutzt und das Gebäude mit 3 Wohnungen gekauft. Somit gehören der EWBG nun alle Häuser auf der rechten Seite im Sittersweg von der Hausnummer 8 bis zur Hausnummer 50.

Für das Jahr **2021** standen bzw. stehen folgende Maßnahmen an:

- Wolfshumes 2 und 4: Die Häuser wurden Ende Februar 2021 eingerüstet. Die alten Balkone wurden abgerissen. Die Montage der neuen größeren Balkone wurde für Anfang September eingeplant. Verschiedene Dachfenster und die Fallrohre wurden erneuert; das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt. Der Außenputz wurde saniert und der Fassadenanstrich erneuert.
- Offenbergstr. 6, 8 und 10: Die Häuser wurden Anfang März eingerüstet. Die alten Balkonbeläge wurden abgebrochen und von der Fa. Blug neu aufgebaut. Der Außenputz wurde weitgehend entfernt und neu aufgebracht. Das Dach wurde gedämmt und neu gedeckt. Verschiedene Fenster und Entlüftungen wurden erneuert bzw. zur Montage der Photovoltaikanlage versetzt. Voraussichtlich im Herbst wird die Anlage günstigen Mieterstrom produzieren.
- Sittersweg 32: Die Fa. Reichert hat Ende März mit der Erneuerung der Sanitärinstallation begonnen und eine Sammelheizung für die drei Wohnungen installiert. Die drei Gas-Thermen, die bisher die Wohnungen beheizt haben, wurden demontiert. In den drei Wohnungen werden neue Bäder eingebaut, neue Fenster mit elektrischen Rollläden montiert sowie die komplette Installation erneuert. Das Dach, die Balkone und die Außenanlage werden im Jahr 2022 saniert.
- Brandschutzmaßnahmen: Im Februar und März 2021 wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Feuerschutztüren T30 inkl. Rauchschutz zur brandschutztechnischen Trennung der Kellerräume vom Treppenhaus im Sittersweg und in der Hagenbeckstraße montiert. Derzeit steht noch die Montage in zwölf Häusern aus. Im Oktober dieses Jahres werden alle Häuser der EWBG mit Brandschutztüren an den Kellerabgängen ausgestattet sein.
- Sanierung Sandsteinsockel: Auch im Jahr 2021 wurde die Sanierung der Sandsteinsockel in der Scheringstraße fortgeführt. Die Sockel der Häuser Scheringstr. 9, 11 und 13 standen zur Sanierung an.
- Heizungserneuerungen: Im Zuge der Sanierung aller Wohnungen im Haus Sittersweg 32 wurde eine Bosch Gas-Brennwert-Kesselanlage mit Warmwasserbereitung montiert.
- Tankanlagenrevision: Im Juli 2021 wurden alle Heizöltankanlagen überprüft. An allen Anlagen wurden die Beschilderungen und Notverriegelungen erneuert. An drei Anlagen wurden kleinere Wartungsmängel beseitigt. Die Überprüfung findet alle fünf Jahre statt.
- Laut den Technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI) ist mindestens alle zwölf Jahre eine Gebrauchsfähigkeitsprüfung an Gasleitungen durchzuführen. Diese wurden im August und September an allen Häusern der EWBG vorgenommen.
- Fahrradboxen: Mitte Februar wurden neun weitere Boxen der Firma Orion geliefert. Je ein Dreierblock wurden in den Höfen Sittersweg 8, Usenerstr. 3 und Wolfshumes 1 aufgestellt. Somit stehen mittlerweile dreizehn Boxen für ein sicheres und trockenes Abstellen der Fahrräder zur Verfügung. Aufgrund der wachsenden Nachfrage werden wir weitere Standplätze schaffen. Vier weitere Boxen wurden im September bestellt.



## Wir gedenken der im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder

Mitglied-Nr.	Name	Verstorben am
2464	Theo Schöpfer	01.11.2020
2648	Leopold Schmitt	21.07.2020
3245	Hans Severin	17.04.2020
3819	Manfred Rosinus	12.02.2020
4154	Marianne Prinz	02.03.2020
4357	Hannelore Burger	07.02.2020
4405	Elfriede Jansing	08.05.2020
4813	Mathilde Seeliger	22.12.2020
5096	Helga Keller	16.09.2020
5908	Ursula Gehring	04.08.2020
5944	Ilse Leonardy	04.08.2020
6302	Ursula Hank	21.03.2020



## Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern für das im Geschäftsjahr 2020 entgegengebrachte Vertrauen und ihre Treue zur EWBG.

Ein Dank gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr Engagement auch während der Corona-Pandemie die alltäglichen Anforderungen in der Verwaltung des Wohnungsbestandes zum Wohl unserer Mitglieder bewältigt haben.

## Eventraum D-Zug

Nur Anfang des Jahres 2020 konnten die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte D-Zug noch für unterschiedlichste Feierlichkeiten genutzt werden. Seit Beginn der Corona-Pandemie bis Juni dieses Jahres fanden keine Veranstaltungen statt. Seit Juli 2021 sind Feierlichkeiten unter bestimmten Auflagen wieder möglich. Interessenten, auch Personen, die nicht Mitglied unserer Genossenschaft sind, können sich gerne telefonisch über den aktuellen Stand bei uns informieren.



## Lagebericht

### 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

#### a.) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die privaten Konsumausgaben gingen in 2020 um 4,6 % zurück. Für Nahrungsmittel und Getränke wurden jedoch 6,3 % mehr ausgegeben. Die durchschnittliche Erhöhung der Verbraucherpreise betrug 0,5 %. Nahrungsmittel wurden um 2,4 % teurer. Deutlich teurer waren Obst (+ 7,1 %) sowie Fleischwaren (+ 6,1 %). Ohne die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze und den Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt Anfang des Jahres wären die Verbraucherpreise deutlicher gestiegen.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist im Jahr 2020 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr auf 368.400 Wohnungen gestiegen. Das Bauhauptgewerbe konnte seinen Umsatz trotz der Corona-Krise um 4,9 % steigern. Der boomende Wohnungsbau trug mit 37 % des Umsatzes einen großen Teil dazu bei.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2020 von 45,9 Millionen auf 44,82 Millionen gesunken. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist von 5,0 % auf 5,9 % gestiegen.

Die saarländische Industrie erwirtschaftete mit einem Umsatz in Höhe von 21,9 Mrd. Euro 16,2 % weniger als im Vorjahr. Im Maschinenbau sind die Umsätze um 29,0 % auf 3,8 Milliarden Euro gesunken. Die Exporte fielen um 27,1 %. Die Umsätze in der Metallerzeugung sind um 7,1 % gesunken. Lediglich in den Bereichen Nahrungsmittel und elektrische Ausrüstungen konnten Umsatzsteigerungen verbucht werden. Aufgrund der sinkenden Umsätze mussten bei den Industriebetrieben rund 4.500 Stellen auf jetzt 73.989 Stellen im Dezember 2020 abgebaut werden. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Saarland im Jahr 2020 bei einer gesamtwirtschaftlichen Leistung von 33,61 Milliarden Euro aufgrund der Corona-Krise und dem damit einhergehenden Shutdown der Wirtschaft um 5 % gesunken.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg im Saarland von 6,2 % in 2019 auf 7,2 % in 2020. Im April 2021 lag die Quote mit 7,1 % (38.000 Personen) genau auf dem Niveau des Vorjahres. Auch die Zahl der realisierten Kurzarbeit liegt im Saarland auf dem Niveau von 2020.

Die Einwohnerzahl unseres Stadtteiles Rodenhof ist von 6.369 Bürgern im April 2020 auf 6.301 Bürger zum 30. April 2021 weiter gesunken. Davon sind 290 Menschen zwischen 0 und 5 Jahren alt, 494 zwischen 6 und 17 Jahren, 3.247 zwischen 18 und 59 Jahren und 2.270 Menschen sind 60 Jahre und älter.

#### b.) Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der **EWBG** kann wie in den Vorjahren als zufrieden stellend beurteilt werden. Nach Auswertung der Jahresabschlussunterlagen hat die Deutsche Bundesbank der **EWBG** erneut das allgemein anerkannte Prädikat "notenbankfähig" testiert und somit die solide Arbeit der **EWBG** bestätigt.

Die **EWBG** führte ihr Sanierungs- und Instandhaltungsprogramm im Wohnungsbestand wie in den Wirtschaftsplänen vorgegeben fort.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 216.860,14 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	83.781,26 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>133.078,88 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>216.860,14 EUR</u>

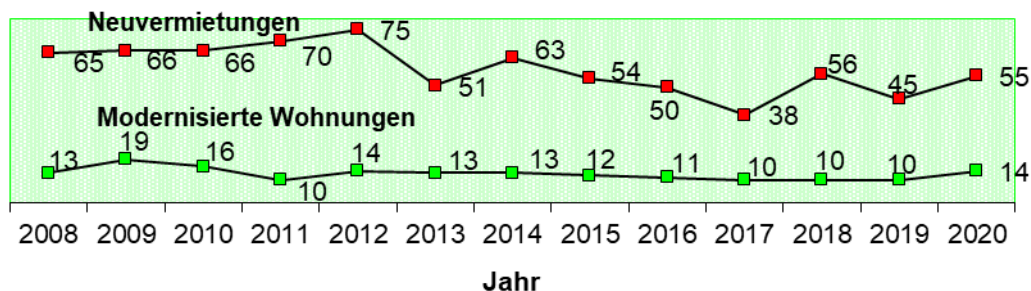
Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft 103 Wohnhäuser mit 664 Wohnungen, 109 Garagen, 4 Motorradgaragen, 21 Pkw-Abstellplätze, 1 Motorrad-Abstellplatz und 6 Gewerbeeinheiten.

Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um: 1 Apotheke, 1 Malerbetrieb, 1 Eventraum, 1 Versicherungsagentur und 2 eigenbetrieblich genutzte Einheiten.

Der Grundstücksbestand von insgesamt 13.647,00 qm hat einen Buchwert von 97.331,10 EUR (97.331,10 EUR). Bei diesen Grundstücken handelt es sich um folgende:

Stadtteil Am Homburg	11.295,00 qm
Stadtteil Rodenhof	2.352,00 qm
insgesamt	<u>13.647,00 qm</u>

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Genossenschaftswohnung beträgt 60,94 qm. Der Wohnungsausschuss konnte in seinen Sitzungen 55 (45) Wohnungen an Mitglieder vergeben. Hiervon wurden vor der Neuvermietung 14 (10) Wohnungen modernisiert.



Im Jahr 2020 wurden 10 Garagen und 2 PKW-Abstellplätze neu vermietet.

Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 0,5 % des Wohnungsbestandes und ist somit als unbedeutend zu bezeichnen.

Die Sollmieten erhöhten sich um 111.421,12 EUR (90.349,39 EUR). Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen und der allgemeinen Erhöhung zum 1. August 2019. Die durchschnittliche Sollmiete im Jahr 2020 ohne Gebühren, Heizung und Warmwasser betrug 5,67 EUR/qm (5,46 EUR/qm) Wohnfläche. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,21 EUR/qm = 3,8 %.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 1.152,37 EUR (4.876,88 EUR). Die reinen Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen betragen 1.142,87 EUR (3.226,46 EUR) und aus ehemaligen Mietverhältnissen 9,50 EUR (1.650,42 EUR). Auf die Mietforderungen sind Wertberichtigungen von 1.000,00 EUR (2.000,00 EUR) gebildet.

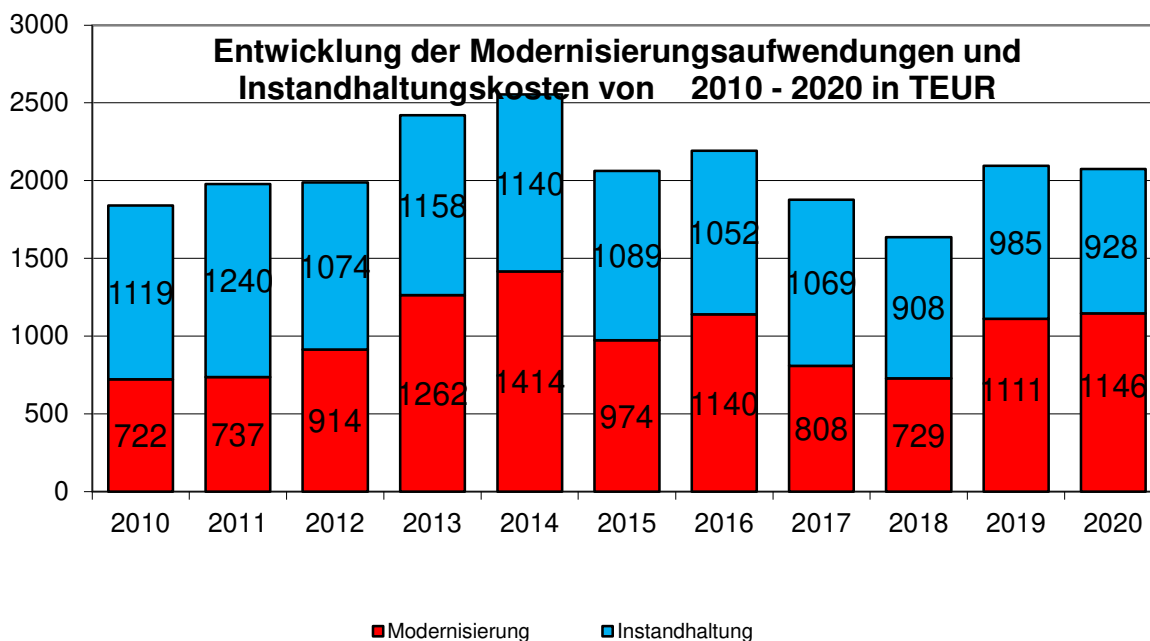
Die Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten betragen im Jahr 2020 29.641,27 EUR (34.159,40 EUR), davon wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung 24.781,47 EUR (30.493,20 EUR).

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 928.210,96 EUR (984.981,58 EUR) einschließlich anteilige Verwaltungskosten 52.540,24 EUR (55.753,67 EUR) aufgewandt. Das ergibt auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bezogen im Jahr einen Betrag von 22,71 EUR/qm (24,24 EUR/qm) bei einer Gesamtfläche von 40.869,82 qm. Für aktivierungsfähige Modernisierungen wurde der Betrag von 1.146.771,32 EUR (1.111.842,77 EUR) investiert.

(Vorjahreszahlen in Klammern)

In diesen Aufwendungen sind hauptsächlich enthalten:

- Erweiterung und Modernisierung der Gas-/Ölheizungen mit Brennwerttechnik
- Dachsanierungen mit Wärmedämmung
- Balkonneubauten, Balkonsanierung
- Fassadensanierungen
- Haustüren und Sprechanlagen
- Korridor-, Zimmertüren
- Elektrozentralisierungen
- Badmodernisierungen
- Hof- und Gartensanierungen
- Garagensanierungen
- Treppenhausanstriche



## 2. Ertragslage

Der Jahresabschluss schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 242 TEUR (219 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von 25 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 217 TEUR.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten erhöhten sich auf 2.748 TEUR gegenüber 2.637 TEUR im Vorjahr. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremdkosten) betragen 876 TEUR (929 TEUR). Die Betriebskosten erhöhten sich von 1.026 TEUR auf 1.029 TEUR.

## 3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 und seine Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	2020 T €	2019 T €
	-----	-----
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.290,1	1.258,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.392,1	-1.122,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-66,3	-51,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-35,7	84,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	92,1	7,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	56,4	92,1

Aus dem Kapitalmittelfluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen vollständig erbracht werden. Im Geschäftsjahr ist die Genossenschaft ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Zum Jahresende 2020 betragen die Verbindlichkeiten aus Fremdkapital 578 TEUR.

Bislang wurden 13 Fahrradboxen aufgestellt und vermietet



## 4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Berichtsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	7.258.822,63 EUR	85,55 %	7.028.109,81 EUR
Umlaufvermögen	1.226.382,65 EUR	14,45 %	1.266.183,86 EUR
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8.485.205,28 EUR</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.294.293,67 EUR</b>
Eigenkapital	6.366.502,22 EUR	75,03 %	6.160.808,24 EUR
Rückstellung	194.542,00 EUR	2,29 %	195.379,00 EUR
Langfristige Verbindlichkeiten	359.340,51 EUR	4,23 %	289.675,46 EUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.564.820,55 EUR	18,45 %	1.648.430,89 EUR
<b>Gesamtkapital</b>	<b>8.485.205,28 EUR</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.294.293,67 EUR</b>

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert aus den die Abschreibungen übersteigenden Modernisierungskosten im Immobilienbestand.

Das Umlaufvermögen verringerte sich bei den Flüssigen Mitteln.

Das Eigenkapital erhöhte sich bei den Geschäftsguthaben sowie bei den Rücklagen.

Die Rückstellungen verringerten sich geringfügig bei den Steuerrückstellungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme neuer Darlehen erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

## 5.Chancen und Risiken

Die Genossenschaft führt zur frühzeitigen Erkennung von Risiken ein Risikomanagementsystem, das in einem Handbuch dokumentiert ist und permanent an die aktuellen Anforderungen angepasst wird. Das Handbuch enthält eine Risikoinventur, eine Bewertung der Risiken und einen entsprechenden Maßnahmenkatalog.

Ein detaillierter Wirtschaftsplan, die Erstellung und Überwachung der Budgets, die Beobachtung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes sind wichtige Instrumente zur Unternehmensplanung, -steuerung und -kontrolle.

Den Hauptrisiken, die in einem Substanzverlust des Wohnungsbestandes und der nachlassenden Vermietbarkeit der Wohnungen bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand entgegen gewirkt.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wird in gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die aktuelle wirtschaftliche Lage und die anstehenden Investitionen informiert.

Faktoren wie eine gute moderne Ausstattung der Wohnungen, die gute Lage der Wohnungen mit einer guten Verkehrsbindung, eine gesunde Infrastruktur, bezahlbare Mieten sowie die aktuell sehr gute Nachfrage nach unseren Wohnungen und die sehr niedrigen Leerstands- und Mietausfallquoten bieten ein solides Fundament für die Wettbewerbsfähigkeit der EWBG.

Wesentliche Chancen und Risiken, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 6. Ausblick

Die EWBG wird auch weiterhin Priorität auf die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem bezahlbarem Wohnraum setzen. Die stetige Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen werden auch zukünftig wichtig für die Vermietbarkeit und die Rentabilität sein.

Kostensteigerungen werden durch eine moderate Mietpreisanpassungsstrategie aufgefangen.

Aufgrund der erstellten Wirtschaftspläne und des bisherigen Verlaufes erwarten wir trotz der Corona-Krise für das laufende Geschäftsjahr 2021 und für die folgenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Saarbrücken, den 20. Mai 2021



**Der Vorstand**



**Wilfried Bommer**

**Dr. Pascal Schroeder**



Usenerstr. 4 nach dem Umbau des Erdgeschosses von Gewerbe- zu Wohnraum und der Sanierung des gesamten Gebäudes

## Bericht des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 11. November 2019 wählte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden sowie dessen Stellvertreter und vergab die Aufgaben im Finanz- und Prüfungsausschuss sowie im Wohnungsausschuss. Der Aufsichtsrat hat sich entsprechend der gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen während des Geschäftsjahres von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage informiert sowie über wesentliche Vorgänge Bericht erstattet. Tagesordnungspunkte waren unter anderem der Jahresabschluss 2019, der Lagebericht, der Bericht über die gesetzliche Prüfung und das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. im Juli 2021 durchgeführt. Das vorläufige Prüfungsergebnis des Wirtschaftsprüfers des PDG, Herrn Thomas Aumüller, wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 15. Juli 2021 bekanntgegeben. Besondere Bemerkungen ergaben sich nicht. Der Verband hat dem Abschluss den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den Lagebericht des Vorstandes haben wir zur Kenntnis genommen und gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

1. Den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Jahr 2020 zu entlasten.

In der letzten Mitgliederversammlung am 16. Oktober 2020 wurden Frau Dr. Rahel Stoike-Sy und Herr Heinz Jung in den Aufsichtsrat gewählt. Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat sind Frau Manuela Schmidt-Albert und Herr Bernd Lünemann.

Mit der diesjährigen Mitgliederversammlung am 12. November 2021 läuft die Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Raphael Collet ab. Eine Wiederwahl ist möglich (§ 24 (3) der Satzung).

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Genossenschaft erneut ein sehr zufrieden stellendes Ergebnis erzielt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2020 geleistete gute Arbeit und ihren somit erbrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates bedanke ich mich bei den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern für die verantwortungsbewusste Pflichterfüllung in ihrem Ehrenamt und die mir gewährte Unterstützung.

Saarbrücken, den 3. August 2021

Raphael Collet  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020

### Bilanz zum 31. Dezember 2020

#### Aktiva

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	2,00
-----------------------------------	-----	------

---

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Anwenderprogramme.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR	7.054.903,20
---	-----	--------------

---

Davon entfallen EUR 1.146.771,32 auf Modernisierungskosten im Jahr 2020.  
Die ordentlichen Abschreibungen betragen im Jahr 2020 EUR 1.138.289,40.  
Der Bilanzausweis zum 31.12.2020 umfasst 664 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert des Grund und Bodens	EUR	245.622,56	
Buchwert der Gebäude	EUR	6.809.280,64	
	EUR	7.054.903,20	

---

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR	83.381,76
--	-----	-----------

---

In dieser Position sind die Buchwerte von 75 Garagen und der Gaststätte D-ZUG erfasst. Abgeschrieben wurden im Jahr 2020 EUR 10.809,18.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	EUR	97.331,10
---	-----	-----------

---

Insgesamt umfasst der Bestand 13.647,00 qm.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	22.704,57
--	-----	-----------

---

Im Geschäftsjahr wurden EUR 8.745,26 abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten	EUR	0,00
------------------------	-----	------

---

##### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	EUR	500,00
----------------------	-----	--------

---

Geschäftsanteile werden bei der Bank1Saar gehalten.

## UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Unfertige Leistungen EUR 1.082.632,24

---

Hierunter sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Andere Vorräte EUR 45.413,80

---

Ausgewiesen sind zum Bilanzstichtag vorhandene Heizölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung EUR 152,37

---

In diesem Betrag sind EUR 1.142,87 Rückstände derzeitiger Mieter und EUR 9,50 Rückstände ehemaliger Mieter enthalten. Eine Wertberichtigung von EUR 1.000,00 ist aktivisch abgesetzt.

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 41.788,18

---

Dies sind Forderungen an Mitglieder EUR 102,88, Forderungen an Versicherungen EUR 6.038,13, Forderungen an Firmen/Erben/Mieter EUR 3.559,16, Forderungen an das Finanzamt in Höhe von EUR 2.994,64 sowie sonstige Forderungen in Höhe von EUR 29.093,37.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten EUR 56.396,06

---

Der Kassenbestand beträgt EUR 3.390,77. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 53.005,29 verteilen sich auf 2 Kontokorrentkonten.

Rechnungsabgrenzungsposten EUR 0,00

---

Diese Position umfasst die im Berichtsjahr geleisteten Zahlungen für im Folgejahr in Anspruch genommenen Leistungen.



Wolfshumes 2  
und 4 mit neuer  
Dacheindeckung  
und neuem  
Anstrich

## Passiva

### Eigenkapital

Geschäftsguthaben EUR 2.161.283,52

---

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2020 teilt sich wie folgt auf:

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	EUR 66.173,65
- der verbleibenden Mitglieder	EUR 2.086.149,87
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	EUR 8.960,00
	<hr/>
	EUR 2.161.283,52

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 37.919,48 erhöht. Ende 2020 hatten 1.233 Mitglieder 13.373 Anteile.

### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage EUR 651.924,77

---

Der gesetzlichen Rücklage wurden EUR 25.000,00 aus dem Jahresüberschuss 2020 zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage EUR 1.100.216,00

---

Der Bauerneuerungsrücklage wurden aus dem Bilanzgewinn 2019 keine Beträge zugeführt.

Andere Ergebnisrücklage EUR 2.236.217,79

---

Aus dem Bilanzgewinn 2019 wurden den anderen Ergebnisrücklagen EUR 114.590,74 zugeführt.

### Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Bilanzgewinn EUR 216.860,14

---

### Rückstellungen

Steuerrückstellung EUR 0,00

---

Sonstige Rückstellungen EUR 194.542,00

---

Hierbei handelt es sich um Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von EUR 11.000,00, für Archivierungskosten in Höhe von EUR 500,-, für interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 2.250,- und um die Risikorückstellung gem. § 249 Abs. 2 HGB für die Tankstelle „Sauerbrod“ in Höhe von EUR 180.792,00.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	577.607,21
--	-----	------------

---

Die Verbindlichkeiten entfallen auf die Grundstücke des Anlagevermögens.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	EUR	0,00
--	-----	------

---

Zum Jahresende bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

Erhaltene Anzahlungen	EUR	1.115.166,34
-----------------------	-----	--------------

---

Hierbei handelt es sich um Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	10.899,72
----------------------------------	-----	-----------

---

Hierbei handelt es sich um im Voraus gezahlte Mieten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	208.404,35
--	-----	------------

---

Die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern aus Bau- und Instandhaltungsleistungen betragen EUR 70.194,56, die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 138.209,79.

Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	12.083,44
----------------------------	-----	-----------

---

Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 8.593,65, gegenüber Sozialversicherungen in Höhe vom EUR 141,66, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von EUR 3.300,13 und andere Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 48,-.



Auf diesem Bild sieht man unter anderem die beiden Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen  
Offenbergstr. 6, 8, 10 und Gräffstraße 24, 26 und 28

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung	EUR 3.793.130,64
-----------------------------	------------------

---

In dieser Position sind Sollmieten in Höhe von EUR 2.748.098,75, Gebühren und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von EUR 1.085.650,48 und Erträge aus Bagatellschäden in Höhe von EUR 585,95 enthalten. Die Erlösschmälerungen bei Mieten betragen EUR 29.641,27, davon entfallen auf Leerstände wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung EUR 24.781,47. Die Erlösschmälerungen bei Betriebskosten betragen EUR 8.490,91 und bei Heizkosten EUR 3.072,36.

Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen / unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	EUR 7.015,39
---	--------------

---

Der Ausweis betrifft eine Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 1.082.632,24 und eine Bestandsminderung in Höhe von EUR 1.075.616,85.

Andere aktivierte Eigenleistung	EUR 75.022,00
---------------------------------	---------------

---

Es handelt sich hierbei um die Verwaltungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge	EUR 37.858,57
-------------------------------	---------------

---

Diese Position enthält die Erträge aus Eintrittsgeldern EUR 2.750,00, die Pachterträge EUR 8.620,44, die Erträge aus der Gästewohnung EUR 2.824,30, die Erträge aus der Vermietung der Eventgaststätte D-Zug EUR 439,80, die Erträge aus vereinnahmten Guthaben EUR 2.563,87 und sonstige Erträge in Höhe von EUR 20.660,16.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR 1.907.163,02
--------------------------------------	------------------

---

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

- Betriebs- und Heizkosten	EUR	1.028.832,62
- Instandhaltungskosten	EUR	875.631,24
- Erbbauzinsen	EUR	136,98
- Vermietungskosten	EUR	2.562,18

Rohergebnis	EUR 2.005.863,58
-------------	------------------

---

Das Rohergebnis errechnet sich aus den Umsatzerlösen, den anderen aktivierten Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen, der Bestandsveränderung und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Personalaufwand EUR 444.594,14

---

In dieser Position sind die Personalaufwendungen für die Angestellten, den Vorstand und die Hauswarte enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen EUR 1.157.843,84

---

Die Abschreibungen verteilen sich wie folgt:

- Miethäuser	EUR	1.138.289,40
- Garagen/Geschäftsbauten	EUR	10.809,18
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	5.285,62
- Einrichtung Gästewohnung	EUR	1.360,00
- Ausstattung Spielplatz	EUR	1.371,00
- Fahrradboxen	EUR	728,64

Sonstige betriebliche Aufwendungen EUR 84.824,89

---

Hierunter sind alle nicht unter Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Löhne und Gehälter, Abschreibungen und Zinsen erfasste Aufwendungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit enthalten wie z.B. Büroaufwendungen, Fahr- und Reisekosten, Wartung der EDV-Anlage sowie der Software, Kosten für die Mitgliederversammlung, Prüfungskosten und die Kosten des Aufsichtsrates.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen  
des Finanzanlagevermögens EUR 7,37

---

Der ausgewiesene Ertrag ist aus Beteiligungen an der Bank1 Saar zugeflossen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge EUR 338,00

---

Im Wesentlichen handelt es sich um Erträge aus der Abzinsung einer Rückstellung.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 6.757,85

---

Ausgewiesen werden die Kapitalkosten für Miethäuser und sonstige Zinsaufwendungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 111,34

---

Diese Steuern betreffen die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer.

Ergebnis nach Steuern EUR 312.076,89

---

Diese Position ergibt sich als Saldo vorgenannter Positionen und weist das Jahresergebnis vor Berücksichtigung der sonstigen Steuern aus.

Sonstige Steuern EUR 70.216,75

---

Es handelt sich um die Grundsteuer für die Miethäuser, die über die Betriebskostenabrechnung erwirtschaftet wird, die Grundsteuer für Garagen und für die unbebauten Grundstücke.

---

Jahresüberschuss	EUR	241.860,14
------------------	-----	------------

---

Der Jahresüberschuss ergibt sich als Saldo aller in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen.

---

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	EUR	25.000,00
---	-----	-----------

---

---

Bilanzgewinn	EUR	216.860,14
--------------	-----	------------

---



Zwischen den Häusern Schweringstraße und Gräffstraße haben wir nach Gesprächen mit dem Naturschutzbund eine „Insekten-Tankstelle“ angelegt.

Ein Teilbereich der Grünfläche wurde nicht abgemäht, um der Kleintierwelt einen geeigneten Lebensraum auch über Winter zu bieten.

Am Giebel des Hauses Offenbergstr. 10 werden 8 Nistkästen für Mauer-Segler angebracht. Wir hoffen, dass die Flugkünstler und Sommerboten die Nisthilfen im Frühjahr nach der Rückkehr aus ihren Überwinterungsgebieten in Afrika annehmen und wir dazu beitragen können, dass die Art nicht gänzlich aus dem Stadtgebiet verschwindet.

## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2020	2019	Veränderung	%
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,94	2,75	0,19	6,91
Eigenkapitalrentabilität	in %	3,82	3,59	0,23	6,41
Return on Investment	in %	2,85	2,64	0,21	7,95
Sachanlagenintensität	in %	85,55	84,72	0,83	0,98
Eigenkapitalquote	in %	75,03	74,28	0,75	1,01
Sachanlagedeckungsgrad	in %	94,51	91,79	2,72	2,96
Langfr. Verschuldungsgrad	in %	7,74	4,70	3,04	64,68
Langfr. Fremdkapitalanteil	in %	5,81	3,49	2,32	66,48
Fremdkapitalkosten	in %	1,17	1,40	-0,23	-16,43

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2020	2019	Veränderung	%
Fluktuationsrate	in %	6,84	8,51	-1,67	-19,62
Leerstandsquote	in %	1,37	1,22	0,15	12,30
Durchschnittl. Miete	in EUR/qm	5,53	5,22	0,31	5,94
Anteil Erlösschmälerungen	in %	1,16	1,40	-0,24	-17,14
Anteil Mietforderungen	in %	0,08	0,06	0,02	33,33
Betriebskosten je qm	in EUR/qm	2,15	2,03	0,12	5,91
Instandhaltungskosten je qm	in EUR/qm	1,95	1,76	0,19	10,80
Investitionen je qm	in EUR/qm	51,43	39,02	12,41	31,80



## Bilanz der EWBG zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.054.903,20		6.815.881,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.381,76		94.190,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	97.331,10		97.331,10
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.704,57	7.258.320,63	19.684,57
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	1.020,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.082.632,34		1.075.616,88
2. Andere Vorräte	45.413,80	1.128.046,04	48.508,62
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	152,37		2.876,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	41.788,18	41.940,55	47.098,59
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	56.396,06	56.396,06	92.089,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		8.485.205,28	8.294.293,67

## Bilanz der EWBG zum 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.173,65		63.642,88
2. der verbleibenden Mitglieder	2.086.149,87		2.048.140,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.960,02	2.161.283,52	3.113,02
53.530,13 EUR			28.797,37
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	651.924,77		626.924,77
25.000,00 EUR			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.100.216,00		1.100.216,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.236.217,79	3.988.358,56	2.121.627,05
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
114.590,74 EUR			28.237,39
<b>III. Bilanzgewinn</b>	216.860,14	216.860,14	197.143,73
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		585,08
2. Sonstige Rückstellungen	194.542,00	195.542,00	194.794,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	577.607,21		478.048,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.115.166,34		1.102.662,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.899,72		9.528,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.404,35		335.945,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.083,44	1.924.161,06	11.922,62
davon aus Steuern:			
8.893,65 EUR			8.852,82
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:			
0,00 EUR			0,00
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		8.485.205,28	8.294.293,67

## Gewinn und Verlustrechnung der EWBG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.793.130,64	3.640.513,28
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.015,39	36.382,27
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		75.022,00	72.738,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		37.858,57	39.130,28
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.907.163,02	-1.957.130,55
<b>6 Rohergebnis</b>		<b>2.005.863,58</b>	<b>1.831.130,55</b>
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-358.091,51		-336.263,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-86.502,63	-444.594,14	-81.713,79
davon für Altersversorgung 8.465,06 (i. VJ. 7.465,26)			
8 Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.157.843,84	-1.018.285,63
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-84.824,89	-99.060,66
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,37		26,22
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge; davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 252,- Euro	338,00	345,37	501,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.757,85	-6.710,45
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-111,34	-1.976,17
<b>14 Ergebnis nach Steuern</b>		<b>312.076,89</b>	<b>288.150,64</b>
15 Sonstige Steuern		-70.216,75	-69.006,91
<b>16 Jahresüberschuss</b>		<b>241.860,14</b>	<b>219.143,73</b>
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		25.000,00	22.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>216.860,14</b>	<b>197.143,73</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Firma ist die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in Saarbrücken, eingetragen im Genossenschaftsregister mit der Nummer 17 GnR 306 beim Amtsgericht Saarbrücken.

Der Jahresabschluss 2020 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Für Modernisierungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB wurden 1.146.771,32 Euro aktiviert. Darin sind eigene Verwaltungskosten in Höhe von 75.022,- Euro enthalten.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen bei den Wohnbauten zwischen 2,0 % und 2,5 % p. A. linear der Herstellungskosten für die Neubauten. Die Altbauten wurden auf die Restlebensdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer voll abgeschriebener Gebäude wird aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um bis zu 10 Jahre verlängert. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden wird nach umfassender Modernisierung um bis zu 30 Jahre verlängert. Die Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude linear abgeschrieben. Der Abschreibungssatz für die Geschäfts- und anderen Bauten beträgt 5 % p. A. linear, mit Ausnahme für das Objekt D-ZUG, hier beträgt der Abschreibungssatz 4 %.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden gemäß § 7 EStG mit 10 % bis 25% p. A. entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Wirtschaftsgüter bis 800,- Euro werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Gegenstände des Umlaufvermögens sind mit ihren Anschaffungswerten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Einzelrisiken durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Der anteilige Rückstellungsbetrag für die „Tankstelle Sauerbrod“ wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB auf Grund einer geschätzten Laufzeit von mehr als einem Jahr marktüblich abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens im Jahr 2020

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

### Abschreibungen

	Stand	Zugänge	Abgänge	Umb	Stand	Stand	Abschreib-	Ange-	Stand	Buchwert
	01.01.2020	im GJ		( +/- )	31.12.2020	01.01.2020	ungen	sammel-	31.12.2020	31.12.2020
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	im WJ	te	EURO	EURO
							auf ausge-	Abgänge		
							wiesene			
							Abgänge			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	38.460,85	0,00	0,00	0,00	38.460,85	38.458,85	0,00	0,00	38.458,85	2,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.967.261,11	1.380.274,90	2.963,50	0,00	32.344.72,511	24.151.379,91	1.138.289,40	0,00	25.289.669,31	7.054.903,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	441.424,51	0,00	0,00	0,00	441.424,51	347.233,57	10.812,16	0,00	358.042,75	83.381,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	97.331,10	0,00	0,00	0,00	97.331,10	0,00	0,00	0,00	0,00	97.331,10
Grundst. mit Erbbaurechten Dritter		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.417,12	11.775,26	16.574,34	0,00	163.618,04	148.732,55	8.745,26	16.564,34	140.913,47	22.704,57
	31.674.433,84	1.392.050,16	19.537,84	0,00	33.046.946,16	24.647.346,03	1.157.843,84	16.564,34	25.788.625,53	7.258.320,63
<b>Finanzanlagen</b>										
Andere Finanzanlagen	1.020,00	0,00	520,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.020,00	0,0011	520,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	31.713.914,69	1.392.050,16	20.057,84	0,00	33.085.907,01	24.685.804,88	1.157.843,84	16.564,34	25.827.084,38	7.258.822,63

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte 2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt  EURO	Davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr  EURO	von mehr als 1 Jahr  EURO	von mehr als 5 Jahren  EURO	EURO	Art der Sicherung
Anleihen	0,00	0,00 ( 0,00 )	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	577.607,21 ( 478.048,15 )	218.266,70 ( 188.372,59 )	359.340,51 ( 289.675,46 )	133.888,54 ( 62,17 )	577.607,21 ( 478.048,15 )	Grundpfandr.
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00	Grundpfandr.
Erhaltene Anzahlungen	1.115.166,34 ( 1.102.662,10 )	1.115.166,34 ( 1.102.662,10 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.899,72 ( 9.528,29 )	10.899,72 ( 9.528,29 )				
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	208.404,35 ( 335.945,19 )	208.404,35 ( 335.945,19 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.083,44 ( 11.922,62 )	12.083,44 ( 11.922,62 )				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.924.161,06</b>	<b>1.564.820,55</b>	<b>359.340,51</b>	<b>133.888,54</b>	<b>577.607,21</b>	
Zahlen in Klammern = Vorjahreszahlen		<u>( 1.648.430,89 )</u>				

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.082.632,24 Euro (Vorjahr 1.075.616,88 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die "Sonstigen Rückstellungen" (194.542,00 Euro) beinhalten eine Rückstellung für Entsorgungskosten für die Tankstelle "Im Sauerbrod" in Höhe von 180.792,00 Euro sowie Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 11.000,00 Euro, für Kosten für Archivierung in Höhe von 500,- Euro und für Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 2.250,- Euro.
3. Die Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
4. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u. a. Büroaufwendungen, Fahr- und Reisekosten, Kosten der EDV-Anlage, Prüfungskosten sowie die Kosten des Aufsichtsrates.

## D. Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 216.860,14 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	83.781,26 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>133.078,88 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>216.860,14 EUR</u>

## E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	-
Technische Mitarbeiter	2	-
Gewerbliche Arbeitnehmer (Raumpflegerin, Hauswarte)	-	6
	5	6

2. Mitgliederbewegung

Stand	01.01.2020	1.218 Mitglieder	13.019 Anteile
Zugang		64 Mitglieder	897 Anteile
Abgang		49 Mitglieder	543 Anteile
<b>Stand</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>1.233 Mitglieder</b>	<b>13.373 Anteile</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 37.919,48 Euro erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
PDG - Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V.  
Straße des Friedens 4  
99094 Erfurt

4. Mitglieder des Vorstandes:

Wilfried Bommer  
Grundstücks- und Wohnungswirt; Bilanzbuchhalter

Dr. Pascal Schroeder  
Master of Science in BWL, Systementwickler

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Lünemann bis 16. Oktober 2020  
Rechtsanwalt Vorsitzender bis 16. Oktober 2020

Raphael Collet Vorsitzender ab 16. Oktober 2020  
Rechtsanwalt Stellv. Vorsitzender bis 16. Oktober 2020

Dieter Braun Stellvertretender Vorsitzender ab 16. Oktober 2020  
Vollstreckungsbeamter

Jörg Leroux  
IT-Consultant

Dr. Rahel Stoike-Sy ab 16. Oktober 2020  
Studienkoordinatorin

Heinz Jung ab 16. Oktober 2020  
Rentner

Manuela Schmidt-Albert bis 16. Oktober 2020  
Rechtsanwältin

Saarbrücken, den 17. Mai 2021

Der Vorstand

Wilfried Bommer

Dr. Pascal Schroeder



## Ihre Ansprechpartner bei der EWBG (Stand Mai 2021)



Vorstand:  
Wilfried Bommer  
(Grundstücks- und  
Wohnungswirt,  
Bilanzbuchhalter)



Vorstand:  
Dr. Pascal Schroeder  
(Master of Science in  
BWL, Systementwickler)



Technik:  
Holger Beckhoff



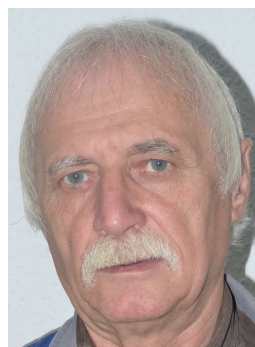
Technik:  
Markus Knoblauch



Vermietung:  
Angelika Theis



Mitgliederbetreuung:  
Gitta Junk



Hausmeister:  
Jan Fic

## Aufsichtsrat der EWBG



Raphael Collet  
Aufsichtsratsvorsitzender



Dieter Braun  
Stellvertretender  
Aufsichtsratsvorsitzender



Dr. Rahel Stoike-Sy



Jörg Leroux



Heinz Jung



**Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
**Sittersweg 8**  
**66113 Saarbrücken**  
**Tel.: 0681 43757**  
**Fax: 0681 4170549**  
**Mail: [info@ewbg-wohnen.de](mailto:info@ewbg-wohnen.de)**  
**Homepage: [www.ewbg-wohnen.de](http://www.ewbg-wohnen.de)**