

Geschäftsbericht 2021

EWBG



**Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG
Saarbrücken**

Gegründet 1893

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Organe der Genossenschaft	2
Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften	2
Das 128. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick	3
Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile	4
Baumaßnahmen	6
Dank	8
Lagebericht	9
Bericht des Aufsichtsrates	15
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2021	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
Heinz Jung



B. Vorstand

Wilfried Bommer Vorstand
Dr. Pascal Schroeder Vorstand

Mitgliederversammlung 2021
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:	www.ewbg-wohnen.de
E-Mail:	info@ewbg-wohnen.de
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 2021 wurde im Mai 2022 vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. durchgeführt. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wurde zum 29. Juli 2022 einberufen.

Das 128. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick

	2021	2020	2019	2018
Mitglieder zum 31.12.	1.244	1.233	1.217	1.226
Wohnungen	664	664	658	658
Geschäftsguthaben	2.214.948,15	2.161.283,52	2.114.896,69	2.112.906,25
Rücklagen	4.148.437,44	3.988.358,56	3.848.767,82	3.738.992,06
Umsatz aus der Hausbewirtschaftung	3.845.483,71	3.793.130,64	3.640.513,28	3.557.737,49
Bau- und Instandhaltungsleistung	2.357.773,92	2.022.442,04	2.041.070,68	1.585.423,00
Bilanzsumme	8.907.760,29	8.485.205,28	8.294.293,67	8.071.708,87
Bilanzgewinn	241.484,85	216.860,14	197.143,73	170.147,02
Ausschüttung Dividende	4 %	4 %	4 %	4 %
Entwicklung durchschnittliche Sollmiete	5,77 € / qm	5,67 € / qm	5,46 € / qm	5,27 € / qm
Investition der Kaltmiete in Instandhaltung und Modernisierung	84,61 %	73,59 %	77,71 %	62,26 %

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.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Corona-Pandemie waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes gänzlich aufgehoben.



Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile

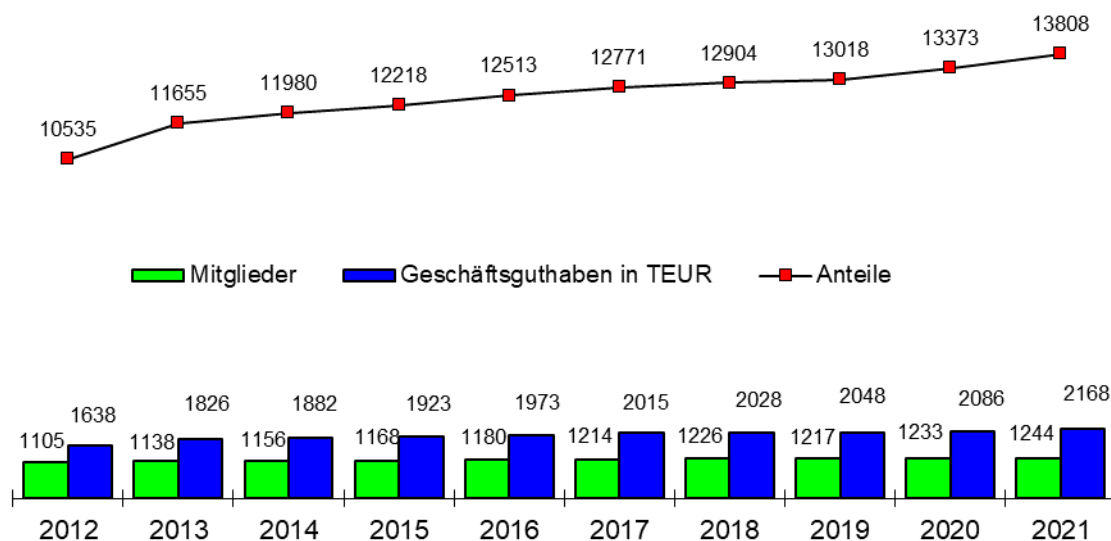
Stand 01.01.21	1.233	Mitglieder	13.373	Anteile
Zugang	56	Mitglieder	802	Anteile
Abgang	45	Mitglieder	367	Anteile
Stand 31.12.21	1.244	Mitglieder	13.808	Anteile

Der Abgang an Mitgliedern hatte folgende Gründe :

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung	28	186
Anteilskündigung		21
Übertragung	1	2
Tod	14	146
Ausschluss	2	12
Insgesamt	45	367

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 82.414,69 EUR erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 40.715,44 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
2582	Lieselotte Geißinger	24.11.1960
2618	Wilma Keil	04.12.1961
2658	Paul Pietzner	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
3144	Peter Widmer	25.08.1970

Aufgrund der Pandemie haben wir auch im Jahr 2021 vorsorglich Abstand von dem schönen Brauch, unseren Jubilaren ab 90 Jahren persönlich zu ihrem Geburtstag zu gratulieren, genommen. Vielen Dank an die Gärtnerei Steimer aus Riegelsberg, die unsere Blumengrüße an die Jubilare ab 80 Jahren überbringt.



Baumaßnahmen und Investitionen 2021 und 2022

Im Geschäftsjahr 2021 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2022 wurden und werden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Wolfshumes 2 und 4: Die Häuser wurden Ende Februar 2021 eingerüstet. Die alten Balkone wurden abgerissen. Die Montage der neuen größeren Balkone ist im September erfolgt. 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. Im November wurde die PV-Anlage in Betrieb genommen und produziert seitdem günstigen Mieterstrom.
- 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 wurden neue Bäder eingebaut, neue Fenster mit elektrischen Rollläden montiert sowie die komplette Installation erneuert. Die Wohnungen konnten zum 1. Dezember 2021 neu vermietet werden.
- 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. Zum Jahresende stand noch die Montage in zwölf Häusern aus.
- Sanierung Sandsteinsockel: Auch im Jahr 2021 wurde die Sanierung der Sandsteinsockel in der Schweringstraße fortgeführt. Die Sockel der Häuser Schweringstr. 9 und 11 wurden saniert. Dabei mussten diverse Sandsteinblöcke ausgebaut werden. Die neuen Blöcke wurden entsprechend moduliert und eingebaut.
- 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 2021 an allen Häusern der EWBG vorgenommen. Im Zuge der Prüfung wurde auch dokumentiert, welche Leitungen nicht mehr gebraucht werden. Die Firma Reichert wurde beauftragt, diese Leitungen zurück zu bauen.
- 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. Aufgrund der wachsenden Nachfrage wurden weitere Standplätze geschaffen und vier weitere Boxen vor den Häusern Schweringstr. 8 und 10 aufgestellt. Somit standen Ende 2021 siebzehn Boxen für ein sicheres und trockenes Abstellen der Fahrräder zur Verfügung.

Für das Jahr **2022** standen bzw. stehen folgende Maßnahmen an:

- Offenbergstr. 6, 8 und 10: Die Sanierung der drei Häuser war bereits Ende des Jahres 2021 weitgehend abgeschlossen. Im Frühjahr dieses Jahres wurde der Sockel neu verputzt und gestrichen. Hinter dem Haus Offenbergstr. 10 wurde ein Standplatz für Mülltonnen und Fahrradboxen geschaffen. Drei Fahrradboxen wurden im April aufgestellt. Am Giebel wurden vier Nistkästen für Mauersegler angebracht. Ebenso am Giebel des Hauses Offenbergstr. 12.
- Sittersweg 32: Nachdem im Vorjahr die Sanierung der drei Wohnungen abgeschlossen wurde, konnten die Wohnungen zum 1. Dezember 2021 vermietet werden. In diesem Jahr werden das Dach, die Fassade sowie die Balkone saniert. Nach der Einrüstung des Gebäudes Mitte März wurden die alten Balkone abgerissen. Im Mai wurden die Stahlträger für den Aufbau der neuen Balkone montiert. Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt. Der Außenputz wird überarbeitet und erhält einen neuen Anstrich.
- Sittersweg 22, 26 und 28: Die alten Balkonbrüstungen und Beläge wurden entfernt. Die tragenden Teile wurden überprüft und erneuert bzw. verstärkt. Danach wird von der Firma Blug ein neuer Plattenbelag aufgebracht und vom Schlosser neue Balkonverkleidungen, wie dies bereits am Haus Sittersweg 24 geschehen ist, angebracht.
- Schwingstr. 2, 2a, Sittersweg 44 und 46: Die Firma Köhler führt seit März die Sanierung des Außenputzes aus. Die Überstände der Sandsteinfensterbänke wurden entfernt und neue weiße Alu-Fensterbänke aufgebracht. Drei Fenster wurden ausgetauscht. Ein verrosteter Balkonsturz musste ebenfalls ausgetauscht werden. Die Balkongeländer erhalten abschließend eine Pulverbeschichtung und einen neuen Anstrich.
- Sandsteinsockel Schwingstr. 13 und 15: Im Jahr 2022 erfolgt die Sanierung der Sandsteinsockel an den Häusern Schwingstr. 13 und 15. Auch dort mussten einige Sandsteine ausgebaut und erneuert werden. Die Stürze der Kellerfenster waren zum Teil weggerostet und mussten ausgetauscht werden. Die Kellerfenster wurden erneuert und mit Gittern versehen. Wenn die Sandsteinsanierung an diesen beiden Häusern abgeschlossen ist, ist die Sanierung der Sockel auf der Straßenseite Schwingstr. 1 bis 23 vollständig erfolgt. Die Schäden an den Sandsteinsockeln der Häuser Schwingstr. 2 bis 18, die augenscheinlich nicht so ausgeprägt sind, wie auf der gegenüberliegenden Seite, werden demnächst aufgenommen. Danach wird entschieden, wann mit der Sanierung begonnen wird und welchen Zeitraum wir für die Sanierung vorsehen.
- Fahrradboxen: Drei weitere Fahrradboxen wurden im Hof der Offenbergstr. 10 aufgestellt. Somit stehen mittlerweile zwanzig Boxen für ein sicheres und trockenes Abstellen der Fahrräder zur Verfügung.
- Brandschutz: Die vorgeschriebene Montage der Brandschutztüren zur Trennung der Kellerbereiche von den Treppenhäusern ist abgeschlossen. Auch die Putz- und Malerarbeiten in allen Häusern sind erfolgt. Bisher wurden 35 Begehungen mit unserem Brandschutzbeauftragten im Bestand durchgeführt.

Wir gedenken der im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder

Mitglied-Nr.	Name	Verstorben am
3844	Hans Pitz	01.11.2021
4507	Martin Schaub	20.08.2021
5216	Dr. Heinz-Joachim Benick	24.06.2021
5273	Martin Müller	28.03.2021
5969	Karl-Heinz Beckhoff	28.05.2021
6357	Christiane Paulus	29.10.2021



Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern für das im Geschäftsjahr 2021 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

Seit Beginn der Corona-Pandemie bis Juni 2021 fanden im ehemaligen D-Zug keine Veranstaltungen statt. Seit Juli 2021 waren Feierlichkeiten unter strengen Auflagen in begrenzter Form möglich. Ab April 2022 konnten die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte wieder ohne Auflagen angemietet werden. Interessenten, auch Personen, die nicht Mitglied unserer Genossenschaft sind, können sich gerne in unserer Geschäftsstelle informieren.



Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

a.) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Vorjahr. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Die privaten Konsumausgaben gingen im Jahr 2021 um weitere 0,2 % nach 4,6 % im Vorjahr zurück. Die Konsumausgaben brachen unter anderem durch den Lockdown im 1. Quartal 2021 ein. Die durchschnittliche Erhöhung der Verbraucherpreise betrug 3,1 %. Die Reallöhne sanken aufgrund der hohen Inflationsrate von 5,3 % (Stand Dezember 2021) trotz einem Anstieg der Nominallöhne um 3,1 % um 0,1 % gegenüber 2020.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist im Jahr 2021 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr auf 380.914 Wohnungen gestiegen. Mehr genehmigte Wohnungen hatte es zuletzt 1999 gegeben.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2021 mit 44,9 Millionen Personen auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist von 5,9 % auf 5,4 % gesunken.

Das Bruttoinlandsprodukt des Saarlandes ist 2021 real um 1,4 Prozent gestiegen. Damit bleibt die saarländische Wirtschaft weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Im verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe und dem Energiesektor erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im Saarland um 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Dienstleistungsbereiche, die einen Anteil von 70 Prozent der Bruttowertschöpfung ausmachen, legten um 3,8 Prozent zu. Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 6,0 Prozent.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im Saarland von 7,2 % in 2020 auf 6,8 Prozent in 2021. Im März 2022 betrug die Arbeitslosenquote im Saarland 6,1 Prozent.

Die Einwohnerzahl unseres Stadtteiles Rodenhof ist von 6.301 Bürgern im April 2021 auf 6.328 Bürger zum 31. März 2022 leicht gestiegen. Davon sind 287 Menschen zwischen 0 und 5 Jahren alt, 517 zwischen 6 und 17 Jahren, 3.234 zwischen 18 und 59 Jahren und 2.290 Menschen sind 60 Jahre und älter.

b.) Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der **EWBG** kann als sehr 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 241.484,85 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	85.735,70 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>155.749,15 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>241.484,85 EUR</u>

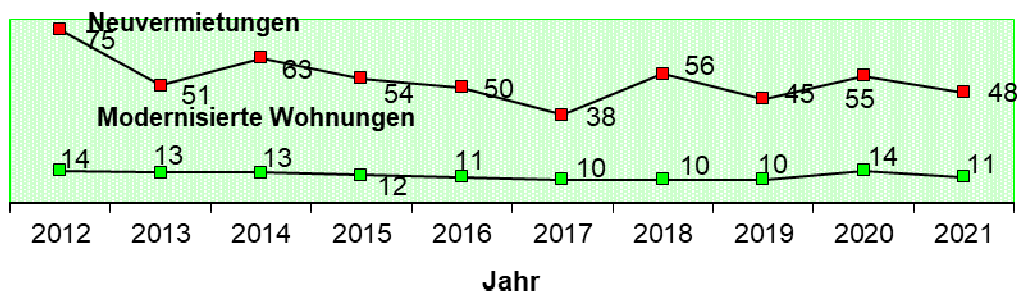
Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft 103 Wohnhäuser mit 664 Wohnungen, 109 Garagen, 4 Motorradgaragen, 21 Pkw-Abstellplätze, 1 Motorrad-Abstellplatz und 6 Gewerbeeinheiten.

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 48 (55) Wohnungen an Mitglieder vergeben. Hiervon wurden vor der Neuvermietung 11 (14) Wohnungen modernisiert.



Im Jahr 2021 wurden 8 Garagen und 1 Mofa-Garage neu vermietet.

Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 0,75 % des Wohnungsbestandes und ist somit als unbedeutend zu bezeichnen.

Die Sollmieten erhöhten sich um 38.497,43 EUR (111.421,12 EUR). Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Sollmiete im Jahr 2021 ohne Gebühren, Heizung und Warmwasser betrug 5,77 EUR/qm (5,67 EUR/qm) Wohnfläche. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,10 EUR/qm = 1,8 %.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 215,22 EUR (1.152,37 EUR). Die reinen Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen betragen 181,94 EUR (1.142,87 EUR) und aus ehemaligen Mietverhältnissen 33,28 EUR (9,50 EUR).

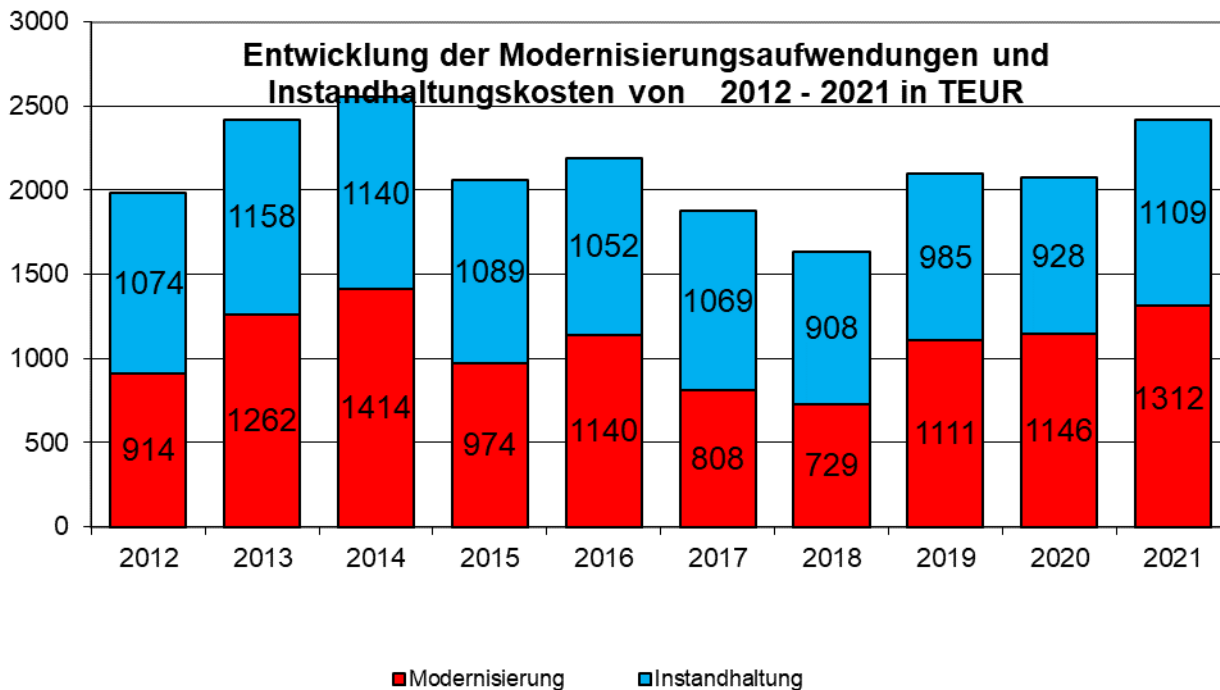
Die Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten betragen im Jahr 2021 24.120,02 EUR (29.641,27 EUR), davon wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung 20.170,92 EUR (24.781,47 EUR).

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 1.108.874,66 EUR (928.210,96 EUR) einschließlich anteilige Verwaltungskosten 62.766,49 EUR (52.540,24 EUR) aufgewandt. Das ergibt auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bezogen im Jahr einen Betrag von 27,13 EUR/qm (22,71 EUR/qm) bei einer Gesamtfläche von 40.869,82 qm. Für aktivierungsfähige Modernisierungen wurde der Betrag von 1.311.665,75 EUR (1.146.771,32 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 268 TEUR (242 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von 27 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 241 TEUR.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten erhöhten sich auf 2.787 TEUR gegenüber 2.748 TEUR im Vorjahr. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremdkosten) betragen 1.046 EUR (876 TEUR). Die Betriebskosten erhöhten sich von 1.029 TEUR auf 1.080 TEUR.

3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 und seine Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	2021 T €	2020 T €
	-----	-----
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.388,7	1.290,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.336,2	-1.392,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	65,7	66,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	118,2	-35,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	56,4	92,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	174,6	56,4

Aus dem Kapitalmittelfluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen vollständig erbracht werden. Im Geschäftsjahr ist die Genossenschaft Ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Zum Jahresende 2021 betragen die Verbindlichkeiten aus Fremdkapital 673 TEUR.

20 Fahrradboxen stehen derzeit für ein trockenes und sicheres Abstellen der Räder zur Verfügung.



Boxen im Hof Usenerstr. 3

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Berichtsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	7.492.706,63 EUR	84,11 %	7.258.822,63 EUR
Umlaufvermögen	1.415.053,66 EUR	15,89 %	1.226.382,65 EUR
Gesamtvermögen	8.907.760,29 EUR	100,00 %	8.485.205,28 EUR
Eigenkapital	6.604.870,44 EUR	74,15 %	6.366.502,22 EUR
Rückstellung	196.125,67 EUR	2,20 %	194.542,00 EUR
Langfristige Verbindlichkeiten	550.354,48 EUR	6,18 %	359.340,51 EUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.556.409,70 EUR	17,47 %	1.564.820,55 EUR
Gesamtkapital	8.907.760,29 EUR	100,00 %	8.485.205,28 EUR

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

Das Umlaufvermögen erhöhte sich bei den Vorräten und den flüssigen Mitteln.

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

Die Rückstellungen erhöhten sich geringfügig bei den Steuerrückstellungen.

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

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis zu 1 Jahr.

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 2022 und für die folgenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Saarbrücken, den 10. Mai 2022

Der Vorstand

Wilfried Bommer

Dr. Pascal Schroeder



Usenerstr. 4 nach dem Umbau der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu drei Wohnungen und der Sanierung des gesamten Gebäudes

Bericht des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 03. November 2020 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 2020, der Lagebericht, der Bericht über die gesetzliche Prüfung und das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. im Mai 2022 durchgeführt. Das vorläufige Prüfungsergebnis des Wirtschaftsprüfers des PDG, Herrn Thomas Aumüller, wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 19. Mai 2022 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 31.12.2021 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Jahr 2021 zu entlasten.

In der letzten Mitgliederversammlung am 12. November 2021 wurde Herr Raphael Collet für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit der diesjährigen Mitgliederversammlung am 29. Juli 2022 läuft die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Jörg Leroux und Dieter Braun ab. Eine Wiederwahl ist möglich (§ 24 (3) der Satzung).

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft erneut ein sehr zufrieden stellendes Ergebnis erzielt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2021 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 19. Mai 2022

Raphael Collet
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

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

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Anwenderprogramme.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR	7.282.585,20
--	-----	--------------

Davon entfallen EUR 1.311.665,75 auf Modernisierungskosten im Jahr 2021.
Die ordentlichen Abschreibungen betragen im Jahr 2021 EUR 1.083.983,75.
Der Bilanzausweis zum 31.12.2021 umfasst 664 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert des Grund und Bodens	EUR	245.622,56
Buchwert der Gebäude	EUR	7.036.962,64
	EUR	7.282.585,20

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR	75.859,76
---	-----	-----------

In dieser Position sind die Buchwerte von 75 Garagen und der Gaststätte D-ZUG erfasst. Abgeschrieben wurden im Jahr 2021 EUR 7.522,00.

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

Insgesamt umfasst der Bestand 13.647,00 qm.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	36.428,57
--	-----	-----------

Im Geschäftsjahr wurden EUR 10.759,36 abgeschrieben.

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

Finanzanlagen

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

Geschäftsanteile werden bei der Bank1Saar gehalten.

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Unfertige Leistungen EUR 1.139.713,20

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

Andere Vorräte EUR 67.353,47

Ausgewiesen sind zum Bilanzstichtag vorhandene Heizölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung EUR 215,22

In diesem Betrag sind EUR 181,94 Rückstände derzeitiger Mieter und EUR 33,28 Rückstände ehemaliger Mieter enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 33.173,18

Dies sind Forderungen an Mitglieder EUR 3.130,00, Forderungen an Versicherungen EUR 9.926,26, Forderungen an Firmen/Erben/Mieter EUR 16.229,21, Forderungen an das Finanzamt in Höhe von EUR 1.066,00 sowie sonstige Forderungen in Höhe von 2.821,71.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten EUR 174.598,59

Der Kassenbestand beträgt EUR 4.937,38. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 169.661,21 verteilen sich auf 2 Kontokorrentkonten.

Rechnungsabgrenzungsposten EUR 0,00

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



Wolfshumes 2 und 4
mit neuer
Dacheindeckung,
neuem Anstrich und
den neuen
Anstellbalkonen

Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben EUR 2.214.948,15

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2021 teilt sich wie folgt auf:

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	EUR	43.023,59
- der verbleibenden Mitglieder	EUR	2.168.564,56
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	EUR	3.360,00
		<hr/>
	EUR	2.214.948,15

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 82.414,69 erhöht. Ende 2021 hatten 1.244 Mitglieder 13.808 Anteile.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage EUR 678.924,77

Der gesetzlichen Rücklage wurden EUR 27.000,00 aus dem Jahresüberschuss 2021 zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage EUR 1.100.216,00

Der Bauerneuerungsrücklage wurden aus dem Bilanzgewinn 2020 keine Beträge zugeführt.

Andere Ergebnisrücklage EUR 2.369.296,67

Aus dem Bilanzgewinn 2020 wurden den anderen Ergebnisrücklagen EUR 133.078,88 zugeführt.

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Bilanzgewinn EUR 241.484,85

Rückstellungen

Steuerrückstellung EUR 0,00

Sonstige Rückstellungen EUR 194.290,00

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 180.540,00.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	673.346,69
--	-----	------------

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	1.140.641,70
-----------------------	-----	--------------

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	15.167,47
----------------------------------	-----	-----------

Hierbei handelt es sich um im Voraus gezahlte Mieten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	263.403,24
--	-----	------------

Die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern aus Bau- und Instandhaltungsleistungen betragen EUR 104.576,09, die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 158.827,15.

Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	14.205,08
----------------------------	-----	-----------

Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 7.687,28, gegenüber Sozialversicherungen in Höhe von 8,15, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von EUR 4.842,58 und andere Verbindlichkeiten in Höhe von 1.667,07,- EUR.



Offenbergstr. 6, 8, 10 nach der Sanierung;
die PV-Anlage auf dem Dach erzeugt „grünen“ Mieterstrom

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung **EUR 3.845.483,71**

In dieser Position sind Sollmieten in Höhe von EUR 2.786.596,18, Gebühren und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von EUR 1.093.115,17 und Erträge aus Bagatellschäden in Höhe von EUR 435,31 enthalten. Die Erlösschmälerungen bei Mieten betragen EUR 24.210,02, davon entfallen auf Leerstände wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung EUR 20.170,92. Die Erlösschmälerungen bei Betriebskosten betragen EUR 8.473,57 und bei Heizkosten EUR 1.979,36.

Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen / unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen **EUR 57.080,96**

Der Ausweis betrifft eine Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 1.139.713,20 und eine Bestandsminderung in Höhe von EUR 1.082.632,24.

Andere aktivierte Eigenleistung **EUR 85.808,00**

Es handelt sich hierbei um die Verwaltungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge **EUR 117.724,87**

Diese Position enthält die Erträge aus Eintrittsgeldern EUR 2.400,00, die Pachterträge EUR 8.620,44, die Erträge aus der Gästewohnung EUR 2.742,99, die Erträge aus der Vermietung der Eventgaststätte D-Zug EUR 529,41, die Erträge aus vereinnahmten Guthaben EUR 112,80 und sonstige Erträge in Höhe von EUR 103.319,23, davon EUR 86.400,- Tilgungszuschuss aus dem SIKB-Wohnraumförderungsprogramm.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **EUR 2.129.411,71**

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

- Betriebs- und Heizkosten	EUR	1.079.726,45
- Instandhaltungskosten	EUR	1.046.108,17
- Erbbauzinsen	EUR	136,98
- Kosten Miet- und Räumungsklagen	EUR	880,00
- Vermietungskosten	EUR	2.560,11

Rohergebnis **EUR 1.976.685,83**

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 442.071,00

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

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen** EUR 1.102.265,11

Die Abschreibungen verteilen sich wie folgt:

- Miethäuser	EUR	1.083.983,75
- Garagen/Geschäftsbauten	EUR	7.522,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	5.460,75
- Einrichtung Gästewohnung	EUR	521,00
- Ausstattung Spielplatz	EUR	1.399,97
- Fahrradboxen	EUR	3.377,64

Sonstige betriebliche Aufwendungen EUR 83.980,35

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 Bank1Saar zugeflossen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge EUR 342,00

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 5.133,44

Ausgewiesen werden die Kapitalkosten für Miethäuser und sonstige Zinsaufwendungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 3.161,65

Diese Steuern betreffen die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer.

Ergebnis nach Steuern EUR 340.423,65

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

Sonstige Steuern EUR 71.938,80

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	268.484,85
-------------------------	------------	-------------------

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

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	EUR	27.000,00
---	------------	------------------

Bilanzgewinn	EUR	241.484,85
---------------------	------------	-------------------

Am Giebel der Häuser Offenbergstr. 10 und 12 (Bild Offenbergstr. 12) wurden je 4 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

		2021	2020	Veränderung	%
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,11	2,94	0,17	5,78
Eigenkapitalrentabilität	in %	4,11	3,82	0,29	7,59
Return on Investment	in %	3,01	2,85	0,16	5,61
Sachanlagenintensität	in %	84,11	85,55	-1,44	-1,68
Eigenkapitalquote	in %	74,15	75,03	-0,88	-1,17
Sachanlagedeckungsgrad	in %	95,50	94,51	0,99	1,05
Langfr. Verschuldungsgrad	in %	8,33	7,74	0,59	7,628
Langfr. Fremdkapitalanteil	in %	6,18	5,81	0,37	6,37

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2021	2020	Veränderung	%
Fluktuationsrate	in %	7,22	8,28	-1,06	-12,80
Leerstandsquote	in %	0,75	0,50	0,25	50,00
Durchschnittl. Miete	in EUR/qm	5,77	5,67	0,10	1,76
Anteil Erlösschmälerungen	in %	0,87	1,08	-0,21	-19,44
Anteil Mietforderungen	in %	0,06	0,04	0,02	50,00
Betriebskosten je qm	in EUR/qm	2,25	2,14	0,11	5,14
Instandhaltungskosten je qm	in EUR/qm	2,18	1,83	0,35	19,13
Investitionen je qm	in EUR/qm	59,05	50,65	8,40	16,58

Bilanz der EWBG zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.282.585,20		7.054.903,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.859,76		83.381,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	97.331,10		97.331,10
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.427,57	7.492.204,63	22.704,57
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.139.713,20		1.082.632,34
2. Andere Vorräte	67.353,47	1.207.066,67	45.413,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	215,22		152,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	33.173,18	33.388,40	41.788,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	174.598,59	174.598,59	56.396,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		8.907.760,29	8.485.205,28

Bilanz der EWBG zum 31.12.2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.023,59		66.173,65
2. der verbleibenden Mitglieder	2.168.564,56		2.086.149,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.360,00	2.214.948,15	8.960,02
40.715,44 EUR			28.797,37
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	678.924,77		651.924,77
27.000,00 EUR			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.100.216,00		1.100.216,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.369.296,67	4.148.437,44	2.236.217,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 133.078,88 EUR			51.114,59
III. Bilanzgewinn	241.484,85	241.484,85	216.860,14
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	1.835,67		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	194.290,00	196.125,67	194.542,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	673.346,69		577.607,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.140.641,70		1.115.166,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.167,47		10.899,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.403,24		208.404,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.205,08	2.106.764,18	12.083,44
davon aus Steuern:			8.593,65
7.687,28 EUR			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:			141,66
8,15 EUR			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		8.907.760,29	8.485.205,28

Gewinn und Verlustrechnung der EWBG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.845.483,71	3.793.130,64
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		57.080,96	7.015,39
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		85.808,00	75.022,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		117.724,87	37.858,57
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.129.411,71	-1.907.163,02
6 Rohergebnis		1.976.685,83	2.005.863,58
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-356.345,36		-358.091,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-85.725,64	-442.071,00	-86.502,63
davon für Altersversorgung 5.757,52 (i. VJ. 8.465,06)			
8 Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.102.265,11	-1.157.843,84
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-83.980,35	-84.824,89
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,37		7,37
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge; davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 252,- Euro	342,00	349,37	338,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.133,44	-6.757,85
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.161,65	-111,34
14 Ergebnis nach Steuern		340.423,65	312.076,89
15 Sonstige Steuern		-71.938,80	-70.216,75
16 Jahresüberschuss		268.484,85	241.860,14
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		27.000,00	25.000,00
Bilanzgewinn		241.484,85	216.860,14

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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 1.311.665,75 Euro aktiviert. Darin sind eigene Verwaltungskosten in Höhe von 85.808,- 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 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					
	Stand 01.01.2021	Zugänge im GJ	Abgänge	Umb (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Abschrei- bungen im WJ	Ange- sammelte Abschrei- bungen	Stand 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021
	EURO	EURO	EURO	EU RO	EURO	EURO	EURO	auf ausge- wiesene Abgänge	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.460,85	0,00	0,00	0,00	38.460,85	38.458,85	0,00	0,00	38.458,85	2,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.344.572,51	1.311.665,75	0,00	0,00	33.656.238,26	25.289.669,31	1.083.983,75	0,00	26.373.653,06	7.282.585,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	441.424,51	0,00	0,00	0,00	441.424,51	358.042,75	7.522,00	0,00	365.564,75	75.859,76
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
Grundstücke 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	163.618,04	24.484,36	187,43	0,00	187.914,97	140.913,47	10.759,36	186,43	151.486,40	36.428,57
	33.046.946,16	1.336.150,11	187,43	0,00	34.382.908,84	25.788.625,53	1.102.265,11	186,43	26.890.704,21	7.492.204,63
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	33.085.907,01	1.336.150,11	187,43	0,00	34.421.869,69	25.827.084,38	1.102.265,11	186,43	26.929.163,06	7.492.706,63

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	Davon			gesichert	
		Restlaufzeit			EURO	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr EURO	von mehr als 1 Jahr EURO	von mehr als 5 Jahren EURO		
Anleihen	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	673.346,69 (577.607,21)	122.992,21 (218.266,70)	550.354,48 (359.340,51)	196.310,27 (133.888,54)	673.346,69 (577.607,21)	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	1.140.641,70 (1.115.166,34)	1.140.641,70 (1.115,166,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.167,47 (10.899,72)	15.167,47 (10.899,72)				
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	263.403,24 (208.404,35)	263.403,24 (208.404,35)				
Sonstige Verbindlichkeiten	14.205,08 (12.083,44)	14.205,08 (12.083,44)				
Gesamtbetrag	2.106.764,18	1.556.409,70	550.354,48	196.310,27	673.346,69	
Zahlen in Klammern = Vorjahreszahlen		<u>(1.564.820,55)</u>				

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.139.713,20 Euro (Vorjahr 1.082.632,24 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die "Sonstigen Rückstellungen" (194.290,00 Euro) beinhalten eine Rückstellung für Entsorgungskosten für die Tankstelle "Im Sauerbrod" in Höhe von 180.540,00 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 241.484,85 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	85.735,70 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>155.749,15 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>241.484,85 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	01.01.2021	1.233 Mitglieder	13.372 Anteile
Zugang		56 Mitglieder	803 Anteile
Abgang		45 Mitglieder	367 Anteile
Stand	31.12.2021	1.244 Mitglieder	13.808 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 82.414,69 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. rer. oec. Pascal Schroeder
Softwareentwickler

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Raphael Collet
Rechtsanwalt

Vorsitzender

Dieter Braun
Vollstreckungsbeamter

Stellvertretender Vorsitzender

Jörg Leroux
IT-Consultant

Dr. Rahel Stoike-Sy
Studienkoordinatorin

Heinz Jung
Rentner

Saarbrücken, den 10. Mai 2022

Der Vorstand



Wilfried Bommer



Dr. Pascal Schroeder

Ihre Ansprechpartner bei der EWBG (Stand Mai 2022)



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



Vorstand:
Dr. Pascal Schroeder
(Softwareentwickler)



Technik:
Holger Beckhoff



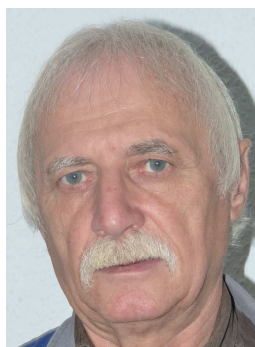
Technik:
Markus Knoblauch



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

Homepage: www.ewbg-wohnen.de