

Geschäftsbericht 2022

EWBG



**Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG
Saarbrücken**

Gegründet 1893

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Organe der Genossenschaft	2
Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften	2
Das 129. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick	3
Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile	4
Baumaßnahmen	6
Dank	8
Lagebericht	9
Bericht des Aufsichtsrates	15
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2022	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 2022
Raphael Collet AR-Vorsitzender

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 2022 wurde im Mai 2023 vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. durchgeführt. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 wurde zum 7. Juli 2023 einberufen.

Das 129. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick

	2022	2021	2020	2019	2018
Mitglieder zum 31.12.	1.259	1.244	1.233	1.217	1.226
Wohnungen	664	664	664	658	658
Geschäftsguthaben	2.282.719,09	2.214.948,15	2.161.283,52	2.114.896,69	2.112.906,25
Rücklagen	4.337.186,59	4.148.437,44	3.988.358,56	3.848.767,82	3.738.992,06
Umsatz aus der Hausbewirtschaftung	3.929.976,02	3.845.483,71	3.793.130,64	3.640.513,28	3.557.737,49
Bau- und Instandhaltungsleistung	1.935.391,83	2.357.773,92	2.022.442,04	2.041.070,68	1.585.423,00
Bilanzsumme	9.054.715,31	8.907.760,29	8.485.205,28	8.294.293,67	8.071.708,87
Bilanzgewinn	290.659,37	241.484,85	216.860,14	197.143,73	170.147,02
Ausschüttung Dividende	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Entwicklung durchschnittliche Sollmiete	5,82 € / qm	5,77 € / qm	5,67 € / qm	5,46 € / qm	5,27 € / qm
Investition der Kaltmiete in Instandhaltung und Modernisierung	69,45 %	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 einfach an.



Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile

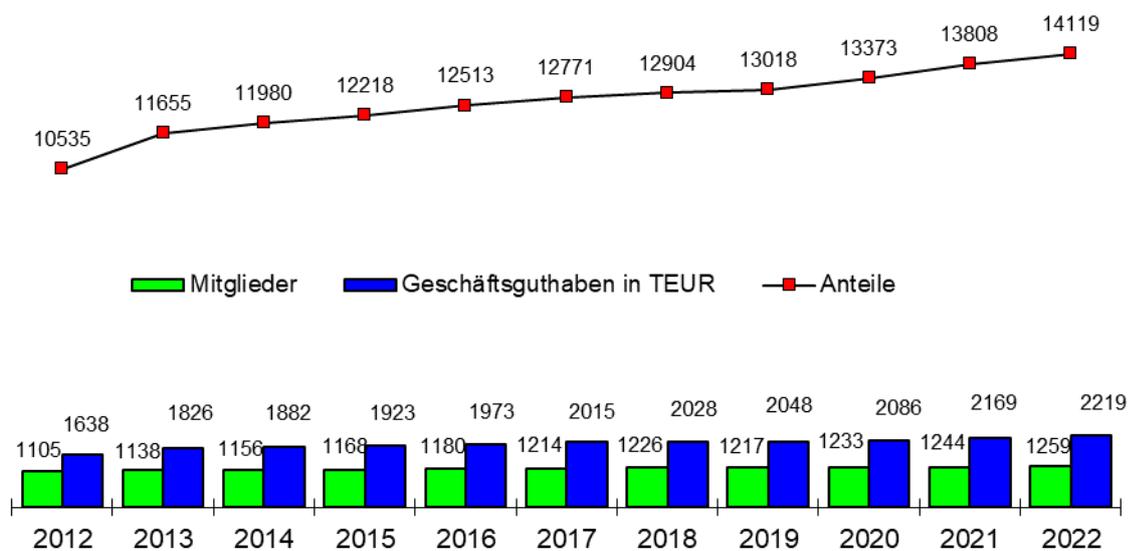
Stand 01.01.22	1.244	Mitglieder	13.808	Anteile
Zugang	57	Mitglieder	819	Anteile
Abgang	42	Mitglieder	508	Anteile
Stand 31.12.22	1.259	Mitglieder	14.119	Anteile

Der Abgang an Mitgliedern hatte folgende Gründe :

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung	30	304
Anteilskündigung		46
Übertragung	2	57
Tod	9	100
Ausschluss	1	1
Insgesamt	42	508

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 49.960,85 EUR erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 40.514,59 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
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
3100	Dieter Kröber	18.08.1969
3111	Erika Joder	18.08.1969
3120	Ludwig Pinkawa	18.08.1969
3144	Peter Widmer	25.08.1970
3189	Jürgen Bernhard	24.03.1971
3217	Reinhard Asmus	23.07.1971

Vielen Dank an die Gärtnerei Steimer, die unsere Blumengrüße an die Jubilare ab 80 Jahren überbringt.



Baumaßnahmen und Investitionen 2022 und 2023

Im Geschäftsjahr 2022 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2023 wurden und werden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr **2022** wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Offenbergstr. 6, 8 und 10: Die Sanierung der drei Häuser war bereits Ende des Jahres 2021 weitgehend abgeschlossen. Im Frühjahr 2022 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 2021 die Sanierung der drei Wohnungen abgeschlossen wurde, konnten die Wohnungen zum 1. Dezember 2021 vermietet werden. Im Jahr 2022 wurden 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 wurde überarbeitet und erhielt 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 führte ab 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 erhielten abschließend eine Pulverbeschichtung und einen neuen Anstrich.
- Sandsteinsockel Schwingstr. 13 und 15: Im Jahr 2022 erfolgte 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.
- 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. Bis zum Jahresende wurden 35 Begehungen mit unserem Brandschutzbeauftragten im Bestand durchgeführt.

Für das Jahr **2023** standen bzw. stehen folgende Maßnahmen an:

- Offenbergstr. 18, 20 und 22: Nachdem im März das Gerüst gestellt wurde, hat die Fa. Quinten mit der Sanierung des Daches begonnen. Die Ziegel und die alte Isolierung wurden fachgerecht entsorgt. Nicht mehr benötigte Kamine werden abgebrochen und die Dachfenster erneuert. Eine neue Dämmung wurde aufgebracht und das Dach neu eingedeckt. Die Firma EngeSaar wird im Juli/August eine PV-Anlage auf dem Dach montieren. Dies ist nach der Gräffstr. 24 bis 28 und der Offenbergstr. 6 bis 10 nun die dritte Anlage zur Erzeugung von günstigem Mieterstrom. Der Putz wird von der Firma Köhler überarbeitet. Die Isolierung auf den Giebelseiten wird erneuert. Die Firma Blug hat die Balkonbeläge überarbeitet. Die Firma Schirra wird die Fassade und die Balkongeländer streichen. Die Balkonverkleidungen erhalten eine neue Beschichtung.
- Sandsteinsockel Schwingstr. 12 bis 16: Die Firma Blug führt die Sanierung der Sandsteinsockel auch im Jahr 2023 weiter aus. Die Schäden auf dieser Straßenseite sind nicht so ausgeprägt wie gegenüber, dennoch ist es eine aufwendige Arbeit, die verwitterten und beschädigten Steine und Träger auszutauschen und die Sandsteinfassade im Sockelbereich zu erhalten und optisch wieder aufzuwerten.
- Fahrradboxen: Drei weitere Fahrradboxen sind bestellt und werden voraussichtlich noch dieses Jahr im Hofbereich Sittersweg 32/Wolfshumes 11 aufgestellt.
- Glasfaserausbau: Der Ausbau in unserem Wohngebiet war bei Erstellung des Geschäftsberichtes in vollem Gange. Die Verlegung der Kabel im Bürgersteigbereich geht zügig voran. Verschiedene Hauszugänge sind gemacht. Auch der Anschluss der neuen Glasfaserleitung im Keller an das vorhandene Hausnetz läuft. In einigen Häusern wurden die Anschlussdosen in den Wohnungen erneuert. Laut der Telekom sollen alle Arbeiten im Sommer 2023 abgeschlossen werden.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern: Im Rahmen der Ersatzpflanzung und Erweiterung des Baumbestandes wurden von der Fa. Fay drei Linden, drei Hainbuchen und drei Zierbirnen gepflanzt. Ebenso wurde die vorhandene Bepflanzung mit zehn verschiedenen Sträuchern ergänzt. Weitere Anpflanzungen sind im Herbst vorgesehen.



- Wohnungssanierungen: Durch die normale Fluktuation aber auch durch den Auszug langjähriger Mieter ist dieses Jahr das Arbeitsaufkommen zur Sanierung der Wohnungen sehr hoch. Wir haben deshalb unseren Handwerkerpool in den Gewerken Schreiner, Sanitär und Fliesen erweitert.

Wir gedenken der im Jahre 2022 verstorbenen Mitglieder

Mitglied-Nr.	Name	Verstorben am
3097	Erhard Langer	28.12.2022
4069	Helga Benisch	22.07.2022
4433	Gudrun Knies	05.07.2022
5497	Ursula El Sioufy	22.10.2022
5748	Helga Mandernach	16.12.2022
6373	Wilma Schwindt	11.02.2022



Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern für das im Geschäftsjahr 2022 entgegengebrachte Vertrauen und ihre Treue zu unserer Genossenschaft.

Ein Dank gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Hauswarten und Handwerkern, die die vielfältigen Aufgaben und Arbeiten sowohl in der Verwaltung als auch bei der Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes zum Wohl unserer Mitglieder bewältigt haben.

Eventraum D-Zug

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte können für Familienfeierlichkeiten angemietet werden. Interessenten, auch Personen, die nicht Mitglied unserer Genossenschaft sind, können sich gerne in unserer Geschäftsstelle informieren.



Lagebericht

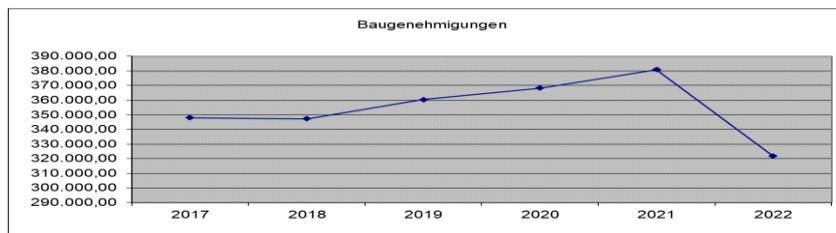
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

a.) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,8 % höher als im Vorjahr. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie verschärfte Material- und Lieferengpässe und massiv steigende Preis für Nahrungsmittel. Verschiedene Bereiche wie Handel, Verkehr- und Gastgewerbe profitierten vom Wegfall der Corona-Maßnahmen durch Nachholeffekte. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 4,6 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2022 bei 45,6 Millionen Personen und ist somit kräftig um 589.000 Personen gestiegen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist von 5,4 % auf 5,3 % gesunken.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist im Jahr 2022 bis November um 5,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 321.757 Wohnungen gesunken. Die Bauinvestitionen nahmen bundesweit um 1,6 % ab.



Das saarländische Bauhauptgewerbe hingegen konnte ein Umsatzplus von 17,4 % verzeichnen. Der Wohnungsbau setzte 186 Mio. Euro um, was einer Zunahme von 10,8 % entspricht. Auch das verarbeitende Gewerbe, der Maschinenbau, Hersteller von Metallerzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren sowie die Nahrungs- und Futtermittelindustrie im Saarland konnten ihre Umsätze steigern.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im Saarland von 6,8 % in 2021 auf 6,3 Prozent in 2022. In der saarländischen Wirtschaft waren durchschnittlich 524.100 Personen beschäftigt.

Die Inflationsrate ist im Jahresverlauf stark angestiegen. Hauptgründe für den Anstieg sind die hohen Energiepreise. Öl, Gas, Fernwärme, Brennholz und Benzin haben sich massiv verteuert. Die Nahrungsmittelpreise sind im Saarland um 18,7 % gestiegen.

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 290.659,37 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	88.873,92 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>201.785,45 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>290.659,37 EUR</u>

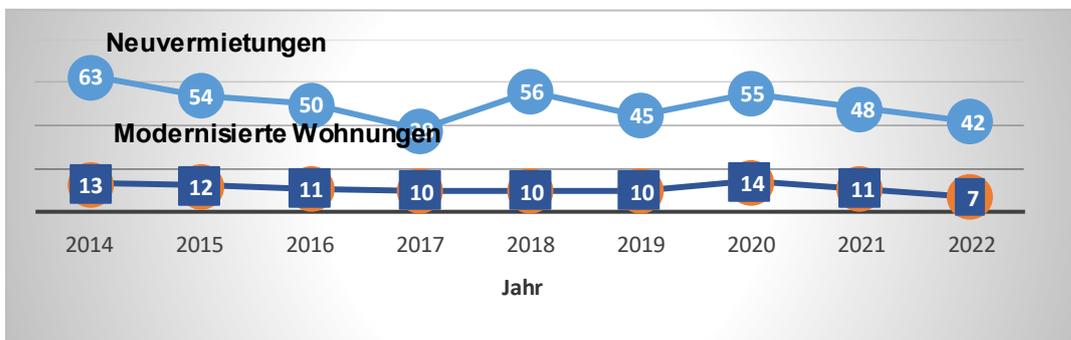
Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft 103 Wohnhäuser mit 664 Wohnungen, 109 Garagen, 4 Motorradgaragen, 21 Pkw-Abstellplätze, 1 Motorrad-Abstellplatz und 6 Gewerbeeinheiten.

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

Der Grundstücksbestand von insgesamt 12.633 qm (13.647 qm) hat einen Buchwert von 88.535,85 EUR (97.331,10 EUR). Bei diesen Grundstücken handelt es sich um folgende:

Stadtteil Am Homburg	10.281,00 qm
Stadtteil Rodenhof	2.352,00 qm
insgesamt	<u>12.633,00 qm</u>

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Genossenschaftswohnung beträgt 60,94 qm. Der Wohnungsausschuss konnte in seinen Sitzungen 42 (48) Wohnungen an Mitglieder vergeben. Hiervon wurden vor der Neuvermietung 7 (11) Wohnungen modernisiert.



Im Jahr 2022 wurden 8 Garagen und 2 PKW-Stellplätze neu vermietet.

Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 1,8 % des Wohnungsbestandes und ist somit als unbedeutend zu bezeichnen.

Die Sollmieten erhöhten sich um 34.049,24 EUR (38.497,43 EUR). Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Sollmiete im Jahr 2022 ohne Gebühren, Heizung und Warmwasser betrug 5,82 EUR/qm (5,77 EUR/qm) Wohnfläche. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,05 EUR/qm = 0,9 %.

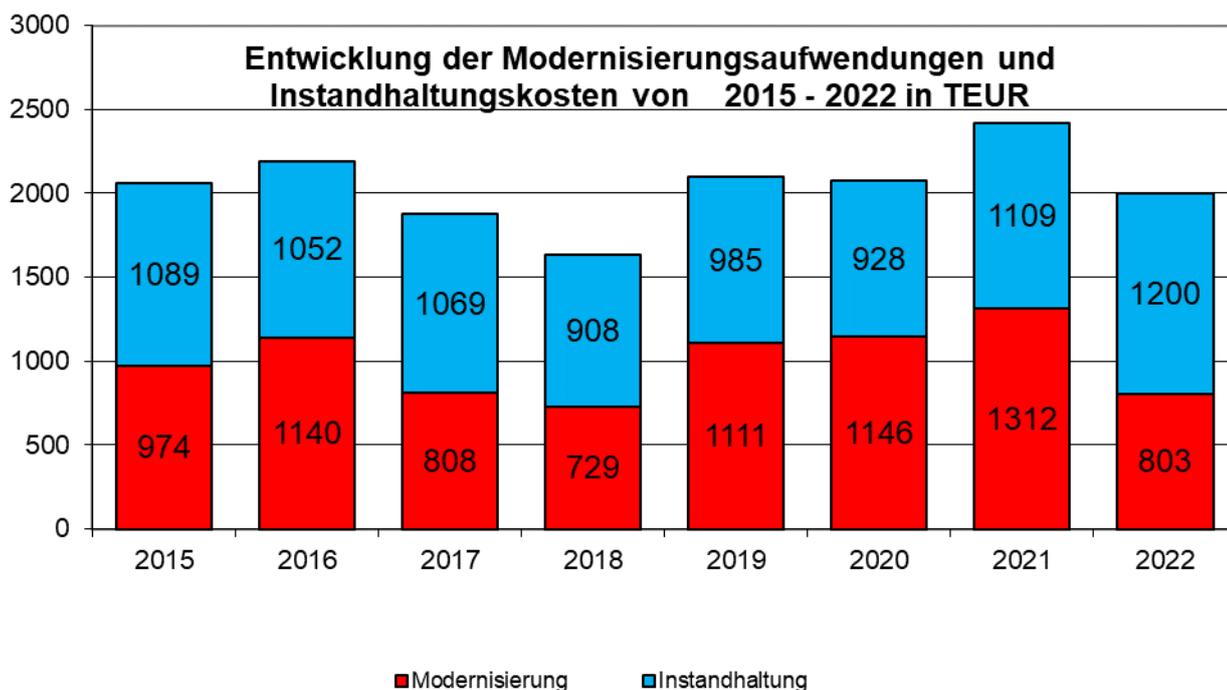
Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 2.595,66 EUR (215,22 EUR). Die reinen Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen betragen 2.349,54 EUR (181,94 EUR) und aus ehemaligen Mietverhältnissen 246,12 EUR (33,28 EUR).

Die Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten betragen im Jahr 2022 30.892,18 EUR (24.210,02 EUR), davon wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung 26.221,73 EUR (20.170,92 EUR).

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 1.200.447,32 EUR (1.108.874,66 EUR) einschließlich anteilige Verwaltungskosten 67.449,85 EUR (62.766,49 EUR) aufgewandt. Das ergibt auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bezogen im Jahr einen Betrag von 29,37 EUR/qm (27,13 EUR/qm) bei einer Gesamtfläche von 40.869,82 qm. Für aktivierungsfähige Modernisierungen wurde der Betrag von 802.894,36 EUR (1.311.665,75 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 324 TEUR (268 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von 33 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 291 TEUR.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten erhöhten sich auf 2.821 TEUR gegenüber 2.787 TEUR im Vorjahr. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremdkosten) betragen 1.132 EUR (1.046 TEUR). Die Betriebskosten erhöhten sich von 1.080 TEUR auf 1.089 TEUR.

3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 und seine Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	2022 T €	2021 T €
	-----	-----
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.213,5	1.388,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-752,8	-1.336,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-141,3	65,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	319,4	118,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	174,6	56,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	494,0	174,6

Aus dem Kapitalmittelfluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen vollständig erbracht werden. Im Geschäftsjahr ist die Genossenschaft Ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Zum Jahresende 2022 betragen die Verbindlichkeiten aus Fremdkapital 550 TEUR.

20 Fahrradboxen stehen derzeit für ein trockenes und sicheres Abstellen der Räder zur Verfügung. Drei weitere Boxen sind bestellt.



Fahrradboxen im Hof Offenbergstr. 10

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Berichtsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	7.193.860,38 EUR	79,45 %	7.492.706,63 EUR
Umlaufvermögen	1.860.854,93 EUR	20,55 %	1.415.053,66 EUR
Gesamtvermögen	9.054.715,31 EUR	100,00 %	8.907.760,29 EUR
Eigenkapital	6.910.565,05 EUR	76,32 %	6.604.870,44 EUR
Rückstellung	21.292,42 EUR	0,23 %	196.125,67 EUR
Langfristige Verbindlichkeiten	425.401,95 EUR	4,70 %	550.354,48 EUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.697.455,89 EUR	18,75 %	1.556.409,70 EUR
Gesamtkapital	9.054.715,31 EUR	100,00 %	8.907.760,29 EUR

Die Minderung des Anlagevermögens resultiert aus den die Modernisierungskosten übersteigenden Abschreibungen 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 verringerten sich durch die Auflösung einer Rückstellung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung der Darlehen verringert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich bei den Verbindlichkeiten aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

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 2023 und für die folgenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Saarbrücken, den 19. April 2023



Der Vorstand



Wilfried Bommer

Dr. Pascal Schroeder



Mieterstrom-Projekt Gräffstr. 24 bis 28; fertiggestellte PV-Anlage

Bericht des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 01. Dezember 2021 bestätigte 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 2021, der Lagebericht, der Bericht über die gesetzliche Prüfung und das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. im Mai 2023 durchgeführt. Das vorläufige Prüfungsergebnis des Wirtschaftsprüfers des PDG, Herrn Thomas Aumüller, wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 11. Mai 2023 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 31.12.2022 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Jahr 2022 zu entlasten.

In der letzten Mitgliederversammlung am 29. Juli 2022 wurden die Herren Jörg Leroux und Dieter Braun für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit der diesjährigen Mitgliederversammlung am 07. Juli 2023 läuft die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Rahel Stoike-Sy und Heinz Jung ab. Eine Wiederwahl ist möglich (§ 24 (3) der Satzung).

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft ein sehr zufrieden stellendes Ergebnis erzielt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2022 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 11. Mai 2023

Raphael Collet
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

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

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Anwenderprogramme.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR	7.003.399,20
---	-----	--------------

Davon entfallen EUR 802.894,36 auf Modernisierungskosten im Jahr 2022.
Die ordentlichen Abschreibungen betragen im Jahr 2022 EUR 1.082.080,36.
Der Bilanzausweis zum 31.12.2022 umfasst 664 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert des Grund und Bodens	EUR	245.622,56	
Buchwert der Gebäude	EUR	6.757.776,64	
	EUR	7.003.399,20	

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR	68.337,76
--	-----	-----------

In dieser Position sind die Buchwerte von 75 Garagen und der Gaststätte D-ZUG erfasst. Abgeschrieben wurden im Jahr 2022 EUR 7.522,00.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	EUR	88.353,85
---	-----	-----------

Das Grundstück „Tankstelle“ mit einem Bilanzwert von EUR 8.977,25 wurde verkauft. Insgesamt umfasst der Bestand 12.633 qm (VJ 13.647,00 qm).

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	33.267,57
--	-----	-----------

Im Geschäftsjahr wurden EUR 13.059,01 abgeschrieben.

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

Finanzanlagen

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

Geschäftsanteile werden bei der Bank I Saar gehalten.

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Unfertige Leistungen EUR 1.128.538,40

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

Andere Vorräte EUR 99.559,86

Ausgewiesen sind zum Bilanzstichtag vorhandene Heizölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung EUR 2.595,66

In diesem Betrag sind EUR 2.349,54 Rückstände derzeitiger Mieter und EUR 246,12 Rückstände ehemaliger Mieter enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 136.135,11

Dies sind Forderungen an Mitglieder EUR 200,00, Forderungen an Versicherungen EUR 751,89 Forderungen an Firmen/Erben/Mieter EUR 71.404,91 sowie sonstige Forderungen in Höhe von 63.778,31.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten EUR 494.025,90

Der Kassenbestand beträgt EUR 6.306,25. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 487.719,65 verteilen sich auf 2 Kontokorrentkonten.

Rechnungsabgrenzungsposten EUR 0,00

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



Offenbergstr. 6 bis 10

Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben EUR 2.282.719,09

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2022 teilt sich wie folgt auf:

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	EUR 58.359,51
- der verbleibenden Mitglieder	EUR 2.218.525,41
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	EUR 5.834,17
	<hr/>
	EUR 2.282.719,09

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 49.960,85 erhöht. Ende 2022 hatten 1.259 Mitglieder 14.119 Anteile.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage EUR 711.924,77

Der gesetzlichen Rücklage wurden EUR 33.000,00 aus dem Jahresüberschuss 2022 zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage EUR 1.100.216,00

Der Bauerneuerungsrücklage wurden aus dem Bilanzgewinn 2021 keine Beträge zugeführt.

Andere Ergebnisrücklage EUR 2.525.045,82

Aus dem Bilanzgewinn 2021 wurden den anderen Ergebnisrücklagen EUR 155.749,15 zugeführt.

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Bilanzgewinn EUR 290.659,37

Rückstellungen

Steuerrückstellung EUR 7.542,42

Sonstige Rückstellungen EUR 13.750,00

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,-. Die Risikorückstellung für die Tankstelle „Sauerbrod“ in Höhe von EUR 180.540,00 wurde aufgrund des Verkaufes des Grundstückes aufgelöst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR 550.217,36

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 1.255.873,49

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung EUR 12.525,06

Hierbei handelt es sich um im Voraus gezahlte Mieten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 290.375,85

Die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern aus Bau- und Instandhaltungsleistungen betragen EUR 161.127,22, die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 129.248,63.

Sonstige Verbindlichkeiten EUR 13.866,08

Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 7.695,01, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von EUR 4.504,00 und andere Verbindlichkeiten in Höhe von 1.667,07,- EUR.



Offenbergstraße 6, 8, 10 / Ecke Schweringstraße

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung	EUR 3.929.976,02
-----------------------------	------------------

In dieser Position sind Sollmieten in Höhe von EUR 2.820.645,42, Gebühren und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von EUR 1.148.139,00 und Erträge aus Bagatellschäden in Höhe von EUR 509,58 enthalten. Die Erlösschmälerungen bei Mieten betragen EUR 30.892,18, davon entfallen auf Leerstände wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung EUR 26.221,73. Die Erlösschmälerungen bei Betriebskosten betragen EUR 6.774,58 und bei Heizkosten EUR 1.651,22.

Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen / unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	EUR -11.174,80
---	----------------

Der Ausweis betrifft eine Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 1.128.538,40 und eine Bestandsminderung in Höhe von EUR 1.139.713,20.

Andere aktivierte Eigenleistung	EUR 52.526,00
---------------------------------	---------------

Es handelt sich hierbei um die Verwaltungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge	EUR 295.424,36
-------------------------------	----------------

Diese Position enthält die Erträge aus Anlageverkäufen EUR 51.022,75, die Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung EUR 180.540,-, die Erträge aus Eintrittsgeldern EUR 2.700,00, die Pachterträge EUR 8.620,44, die Erträge aus der Gästewohnung EUR 5.443,93, die Erträge aus der Vermietung der Eventgaststätte D-Zug EUR 764,71, die Erträge aus vereinnahmten Guthaben EUR 1.056,52 und sonstige Erträge in Höhe von EUR 44.936,01.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR 2.224.116,56
--------------------------------------	------------------

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

- Betriebs- und Heizkosten	EUR	1.088.925,99
- Instandhaltungskosten	EUR	1.132.497,47
- Erbbauzinsen	EUR	136,98
- Kosten Miet- und Räumungsklagen	EUR	0,00
- Vermietungskosten	EUR	2.556,12

Rohergebnis	EUR 2.042.635,02
-------------	------------------

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 453.323,42

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

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen EUR 1.102.661,37

Die Abschreibungen verteilen sich wie folgt:

- Miethäuser	EUR	1.082.080,36
- Garagen/Geschäftsbauten	EUR	7.522,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	6.133,37
- Ausstattung Spielplatz	EUR	1.484,00
- Fahrradboxen	EUR	5.441,64

Sonstige betriebliche Aufwendungen EUR 75.509,44

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.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 7.406,31

Ausgewiesen werden die Kapitalkosten für Miethäuser und sonstige Zinsaufwendungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 6.733,24

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 73.349,24

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 323.659,37

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

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen EUR 33.000,00

Bilanzgewinn EUR 290.659,37



Farbkonzept erstellt vom Farbdesignstudio der Firma Caparol
für den Anstrich der Offenbergstr. 18 bis 22

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2022	2021	Veränderung	%
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,54	3,11	1,43	45,98
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,84	4,11	1,73	42,09
Return on Investment	in %	3,57	3,01	0,56	18,60
Sachanlagenintensität	in %	79,44	84,11	-4,67	-5,55
Eigenkapitalquote	in %	76,32	74,15	2,17	2,93
Sachanlagendeckungsgrad	in %	104,14	95,5	8,64	9,05
Langfr. Verschuldungsgrad	in %	8,41	8,33	0,08	0,96
Langfr. Fremdkapitalanteil	in %	6,42	6,18	0,24	3,88

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	Veränderung	%
Fluktuationsrate	in %	6,33	7,22	-0,89	-12,33
Leerstandsquote	in %	1,8	0,75	1,05	140,0
Durchschnittl. Miete	in EUR/qm	5,82	5,77	0,05	0,87
Anteil Erlösschmälerungen	in %	1,1	0,87	0,23	26,44
Anteil Mietforderungen	in %	0,07	0,06	0,01	16,67
Betriebskosten je qm	in EUR/qm	2,27	2,25	0,02	0,89
Instandhaltungskosten je qm	in EUR/qm	2,36	2,18	0,18	8,26
Investitionen je qm	in EUR/qm	48,47	59,05	-10,58	-17,92

Bilanz der EWBG zum 31.12.2022

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	7.003.399,20		7.282.585,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.337,76		75.859,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.353,85		97.331,10
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.267,57	7.193.358,38	36.428,57
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.128.538,40		1.139.713,20
2. Andere Vorräte	99.559,96	1.228.098,26	67.353,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.595,66		215,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	136.135,11	138.730,77	33.173,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	494.025,90	494.025,90	174.598,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.054.715,31	8.907.759,29

Bilanz der EWBG zum 31.12.2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.359,51		43.023,59
2. der verbleibenden Mitglieder	2.218.525,41		2.168.564,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.834,17	2.282.719,09	3.360,00
40.514,59 EUR			28.797,37
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	711.924,77		678.924,77
33.000,00 EUR			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.100.216,00		1.100.216,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.525.045,82	4.337.186,59	2.369.296,67
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 155.749,15 EUR			51.114,59
III. Bilanzgewinn	290.659,37	241.484,85	241.484,85
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	7.542,42		1.835,67
2. Sonstige Rückstellungen	13.750,00	21.292,42	194.290,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	550.217,36		673.346,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.255.873,49		1.140.641,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.525,06		15.167,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.375,85		263.403,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.866,08	2.122.857,84	14.205,08
davon aus Steuern:			7.687,28
7.695,01 EUR			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:			8,15
0,00 EUR			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.054.715,31	8.907.760,29

Gewinn und Verlustrechnung der EWBG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.929.976,02	3.845.483,71
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-11.074,80	57.080,96
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		52.526,00	85.808,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		295.424,36	117.724,87
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.224.116,56	-2.129.411,71
6 Rohergebnis		2.042.635,02	1.976.685,83
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-363.845,96		-356.345,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-89.477,46	-453.323,42	-85.725,64
davon für Altersversorgung 7.143,21 (i. VJ. 5.757,52)			
8 Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.102.661,37	-1.102.265,11
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-75.509,44	-83.980,35
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,37		7,37
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	7,37	342,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.406,31	-5.133,44
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.733,24	-3.161,65
14 Ergebnis nach Steuern		397.008,61	340.423,65
15 Sonstige Steuern		-73.349,24	-71.938,80
16 Jahresüberschuss		323.659,37	268.484,85
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		33.000,00	27.000,00
Bilanzgewinn		290.659,37	241.484,85

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 2022 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 802.894,36 Euro aktiviert. Darin sind eigene Verwaltungskosten in Höhe von 52.526,- 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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Entwicklung des Anlagevermögens im Jahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					
	Stand 01.01.2022	Zugänge im GJ	Abgänge	Umb (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Abschrei- bungen im WJ	Ange- sammelte Abschrei- bungen	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
	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	33.656.238,26	802.894,36	0,00	0,00	34.459.132,62	26.373.653,06	1.082.080,36	0,00	27.455.733,42	7.003.399,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	441.424,51	0,00	0,00	0,00	441.424,51	365.564,75	7.522,00	0,00	373.086,75	68.337,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	97.331,10	0,00	8.977,25	0,00	88.353,85	0,00	0,00	0,00	0,00	88353,85
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	187.914,97	9.899,01	785,40	0,00	197.028,58	151.486,40	13.059,01	784,40	163.761,01	33.267,57
	34.382.908,84	812.793,37	9.762,65	0,00	35.185.929,56	26.890.704,21	1.102.661,37	784,40	27.992.581,18	7.193.358,38
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	34.421.869,69	812.793,37	9.762,65	0,00	35.224.900,41	26.929.163,06	1.102.661,37	784,40	28.031.040,03	7.193.860,38



Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte 2022

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	550.217,36 (673.346,69)	124.815,41 (122.992,21)	425.401,95 (550.354,48)	156.046,63 (196.310,27)	550.217,36 (673.346,69)	Grundpfandrecht
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	1.255.873,49 (1.140.641,70)	1.255.873,49 (1.140,641,70)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.525,06 (15.167,47)	12.525,06 (15.167,47)				
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	290.375,85 (263.403,24)	290.375,85 (263.403,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	13.866,08 (14.205,08)	13.866,08 (14.205,08)				
Gesamtbetrag	2.122.857,84	1.697.455,89	425.401,95	156.046,63	550.217,36	
Zahlen in Klammern = Vorjahreszahlen		<u>(1.556.409,70)</u>				



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.128.538,40 Euro (Vorjahr 1.139.713,20 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die "Sonstigen Rückstellungen" (13.750,00 Euro) beinhalten 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 290.659,37 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	88.873,92 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>201.785,45 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u><u>290.659,37 EUR</u></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	01.01.2022	1.244 Mitglieder	13.808 Anteile
Zugang		57 Mitglieder	819 Anteile
Abgang		42 Mitglieder	508 Anteile
Stand	31.12.2022	1.259 Mitglieder	14.119 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 49.960,85 Euro erhöht.

Ihre Ansprechpartner bei der EWBG (Stand Mai 2023)



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



Vorstand:
Dr. Pascal Schroeder
(Softwareentwickler)



Technik:
Holger Beckhoff



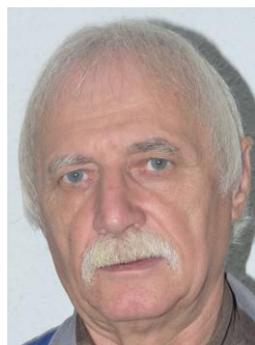
Technik/Prokurist:
Markus Knoblauch



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