

Geschäftsbericht 2024

EWBG



**Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG
Saarbrücken**

Gegründet 1893

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Organe der Genossenschaft	2
Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften	2
Das 131. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick	3
Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile	4
Baumaßnahmen	6
Dank	8
Lagebericht	9
Bericht des Aufsichtsrates	15
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2024	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

Vorstand und Aufsichtsrat

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 2024 wurde im April und Mai 2025 vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. durchgeführt. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 wurde zum 27. Juni 2025 einberufen.

Das 131. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick

	2024	2023	2022	2021
Mitglieder zum 31.12.	1.302	1.276	1.259	1.244
Wohnungen	664	664	664	664
Geschäftsguthaben	2.326.790,46	2.298.858,64	2.282.719,09	2.214.948,15
Rücklagen	4.709.858,61	4.562.972,04	4.337.186,59	4.148.437,44
Umsatz aus der Hausbewirtschaftung	4.350.029,19	3.970.058,62	3.929.976,02	3.845.483,71
Bau- und Instandhaltungsleistung	1.955.065,59	2.407.285,34	1.935.391,83	2.357.773,92
Bilanzsumme	9.513.352,63	9.197.311,40	9.054.715,31	8.907.760,29
Bilanzgewinn	260.032,65	207.208,61	290.659,37	241.484,85
Ausschüttung Dividende	4 %	4 %	4 %	4 %
Entwicklung durchschnittliche Sollmiete	6,27 € / qm	5,93 € / qm	5,82 € / qm	5,77 € / qm
Investition der Kaltmiete in Instandhaltung und Modernisierung	63,81 %	83,12 %	68,62 %	84,61 %

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 auf unserer Homepage www.ewbg-wohnen.de oder rufen Sie uns einfach an.



Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile

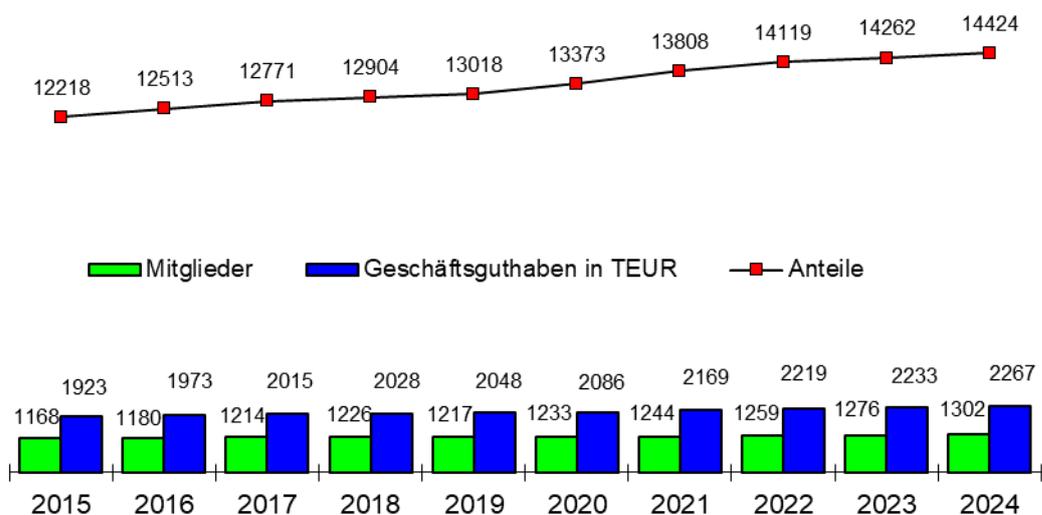
Stand 01.01.24	1.276	Mitglieder	14.262	Anteile
Zugang	73	Mitglieder	599	Anteile
Abgang	47	Mitglieder	437	Anteile
Stand 31.12.24	1.302	Mitglieder	14.424	Anteile

Der Abgang an Mitgliedern hatte folgende Gründe :

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung	27	192
Anteilskündigung		34
Übertragung	2	19
Tod	17	181
Ausschluss	1	11
Insgesamt	47	437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 34.364,99 EUR erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 40.776,69 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
2618	Wilma Keil	04.12.1961
2658	Paul Pietzner	13.08.1962
2661	Manfred Keller	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
3100	Dieter Kröber	18.08.1969
3144	Peter Widmer	25.08.1970
3189	Jürgen Bernhard	24.03.1971
3217	Reinhard Asmus	23.07.1971
3315	Rainer Hanz	16.11.1973
3316	Robert Bommes	16.11.1973

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. Einen Belegungsplan finden Sie auf unserer Homepage.



Baumaßnahmen und Investitionen 2024 und 2025

Im Geschäftsjahr 2024 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2025 wurden und werden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr **2024** wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Offenbergstr. 12, 14 und 16: Nachdem im März das Gerüst gestellt wurde, hat die Fa. Quinten die Sanierung des Daches durchgeführt. Die Ziegel und die alte Isolierung wurden fachgerecht entsorgt. Nicht mehr benötigte Kamine wurden abgebrochen und die Dachfenster erneuert. Eine neue Dämmung wurde aufgebracht und das Dach neu eingedeckt. Die Firma EngeSaar hat Ende Juni eine Photo-Voltaik-Anlage auf dem Dach montiert. Dies ist nach der Gräffstr. 24 bis 28, der Offenbergstr. 6 bis 10 und der Offenbergstr. 18 bis 22 nun die vierte Anlage zur Erzeugung von günstigem Mieterstrom.
Der Putz wurde von der Firma Köhler überarbeitet. Die Firma Blug hat die Balkonbeläge überarbeitet. Die Firma Schirra hat die Fassade und die Balkongeländer gestrichen. Die Balkonverkleidungen haben eine neue Beschichtung erhalten.
- Offenbergstr. 18 bis 22: Die Wärmepumpen der Hybridanlage sind im Mai 2024 in Betrieb gegangen.
- Sandsteinsockel Schweringstraße: Die Firma Blug hat die Sanierung der Sandsteinsockel auch im Jahr 2024 weiter ausgeführt.
- Der Erker am Haus Wolfshumes 26 musste aufgrund von Rissbildungen saniert werden.
- Sittersweg 50 Apotheke: Im Frühjahr wurde der Sockel neu verputzt und gestrichen. Die Haustür zum Mietwohnungsbereich wurde erneuert. Damit waren die Arbeiten an der Front des Hauses Sittersweg 50 abgeschlossen.



- Die Wohnungssanierung bei Mieterwechseln hat auch weiterhin Priorität um die Vermietbarkeit sicherzustellen.

Für das Jahr **2025** standen bzw. stehen folgende Maßnahmen an:

- Sittersweg 46 und Schweringstr. 1: Nachdem die Fa. Stork die Gebäude Sittersweg 46 und Schweringstr. 1 eingerüstet hat, wurden von der Firma Walz alle Fenster erneuert. Anschließend wurde der komplette Putz, der an vielen Stellen sehr lose war, von der Fa. Köhler entfernt. Die Firma Edel Ri-Tec GmbH verpresst zurzeit (Mai 2025) die im Mauerwerk vorhandenen Risse. Die Firma Mielke wird die losen Steine an der Spitze des Giebels befestigen. Die Firma Quinten erneuert die Fallrohre und überprüft die Rinnen, das Dachholz und die Blechanschlüsse. Die Firma Blug montiert neue Sandsteinfensterbänke. Nachdem die Fa. Köhler den neuen Außenputz aufgetragen hat, wird die Firma Schirra den Anstrich übernehmen. Die Maßnahme sollte Ende August 2025 abgeschlossen sein.



- Wolfshumes 9 bis 11: Die Fa. Stork hat das Gebäude eingerüstet. Die Firma Quinten hat die alten Ziegel entfernt, die Dachfläche isoliert und neu eingedeckt. Dies ist auf der Rückseite bereits abgeschlossen. Außerdem wurden Dachfenster erneuert und die Gauben neu abgedichtet. Die Rinnen und Fallrohre sowie die Vordächer werden erneuert. Die Firma Walz erneuert ca. 30 Fenster. Die Firma Verputz Saar entfernt und erneuert den Außenputz. Die Firma Blug überarbeitet die Balkonbeläge. Die Firma Sander-Meetech ertüchtigt die Balkonverkleidungen. Die Firma Trampert bringt abschließend den Außenanstrich auf.

Ob die EnergieSaarLorLux die Firma EngeSaar im Rahmen des Mieterstrommodells mit der Installation einer PV-Anlage beauftragt, war bei Erstellung dieses Berichts noch nicht abschließend geklärt. Mit Installation der Anlage müssen die Zählerschränke von der Firma Schmidt ertüchtigt werden.

- Sandsteinsanierung Schweringstraße: Die Sandsteinsanierung in der Schweringstraße durch die Firma Blug ist fast abgeschlossen (Stand Mai 2025). Die Eingangsportale der Häuser Schweringstr. 6, 8, 10 und 12 werden derzeit noch überarbeitet. Es verbleiben dann noch zwei Portale in der Schweringstr. 2, 2 a und 4.

Wir gedenken der im Jahre 2024 verstorbenen Mitglieder

Mitglied-Nr.	Name	Verstorben am
2664	Rosemarie Kern	16.06.2024
3058	Horst Rech	02.04.2024
3120	Ludwig Pinkawa	19.08.2024
3980	Michael Hoffmann	16.11.2024
4328	Martin Döhning	12.03.2024
4608	Peter Schmitt	06.01.2024
5183	Gerlinde Bläsius	14.01.2024
5238	Marcus Feß	28.06.2024
5392	Lieselotte Mock-Königs	28.02.2024
5473	Maren Büchel	15.12.2024
5666	Ursula Heugel-Brück	08.06.2024
5848	Ursula Collet	04.10.2024
5897	Herbert Maret	17.10.2024
6032	Christian Schunk	26.03.2024
6127	Dietmar Schneider	06.01.2024
6269	Karin Müller	30.06.2024
6356	Heinz Dewald	02.12.2024
6541	Gerhard Geissinger	27.10.2024
6591	Gertrud Bromba	12.10.2024



Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2024 beigetragen haben. Vor allem danken wir unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für das 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.

Lagebericht

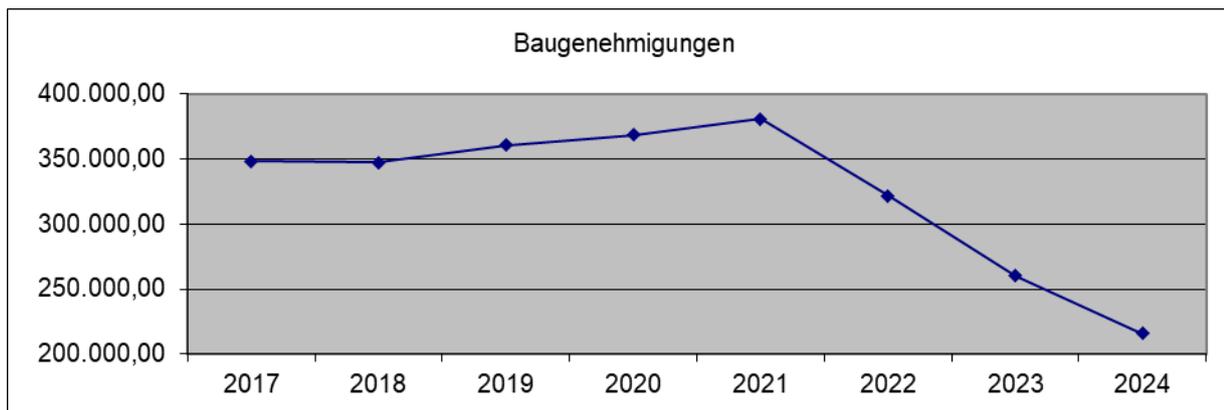
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

a.) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen wie die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Wirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten standen einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2024 durchschnittlich bei 46,1 Millionen Personen und hat damit einen neuen Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit verlor aber deutlich an Dynamik und kam Ende des Jahres 2024 zum Erliegen.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist im Jahr 2024 um 16,8 % oder 43.700 Wohnungen auf 215.900 Wohnungen gesunken. Weniger neue Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2010 genehmigt worden. Der negative Trend bei den Bauinvestitionen aus dem Jahr 2022 mit -1,6% und dem Jahr 2023 mit -2,7 % hat sich im Jahr 2024 mit -3,6 % weiter verstärkt.



Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes Saarland erzielten die Betriebe des saarländischen Bauhauptgewerbes einen Jahresumsatz in Höhe von 939 Mio. nach 986 Mio. Euro im Vorjahr. Damit wurde das Vorjahresergebnis nochmals um 4,7 % (Vorjahr -5,0 %) unterschritten.

Die Umsätze im Wohnungsbau fielen um 24,3 Prozent geringer aus als im Vorjahr. Die Zahl der genehmigten zu errichtenden Wohngebäude war um 32,7 Prozent rückläufig.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg im Saarland im Jahr 2024 auf 7,1 % gegenüber 6,8 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Inflationsrate ist nach 8,67 % im Jahr 2022 und 6,32 % im Jahr 2023 weiterhin rückläufig. Sie betrug im Dezember 2024 3,1 %, im Januar 2025 2,6 % und im März 2025 2,0%.

Die Wohnungsmieten lagen im März 2025 um 2,4 Prozent über dem Niveau von März 2024.

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 260.032,65 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	90.892,87 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	169.139,78 EUR
Bilanzgewinn:	<u>260.032,65 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 (12.633 qm) hat einen Buchwert von 88.535,85 EUR (88.535,85 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 (58) Wohnungen an Mitglieder vergeben. Hiervon wurden vor der Neuvermietung 24 (17) Wohnungen modernisiert.



Im Jahr 2024 wurden 9 Garagen, 2 Stellplätze und 4 Fahrradboxen neu vermietet.

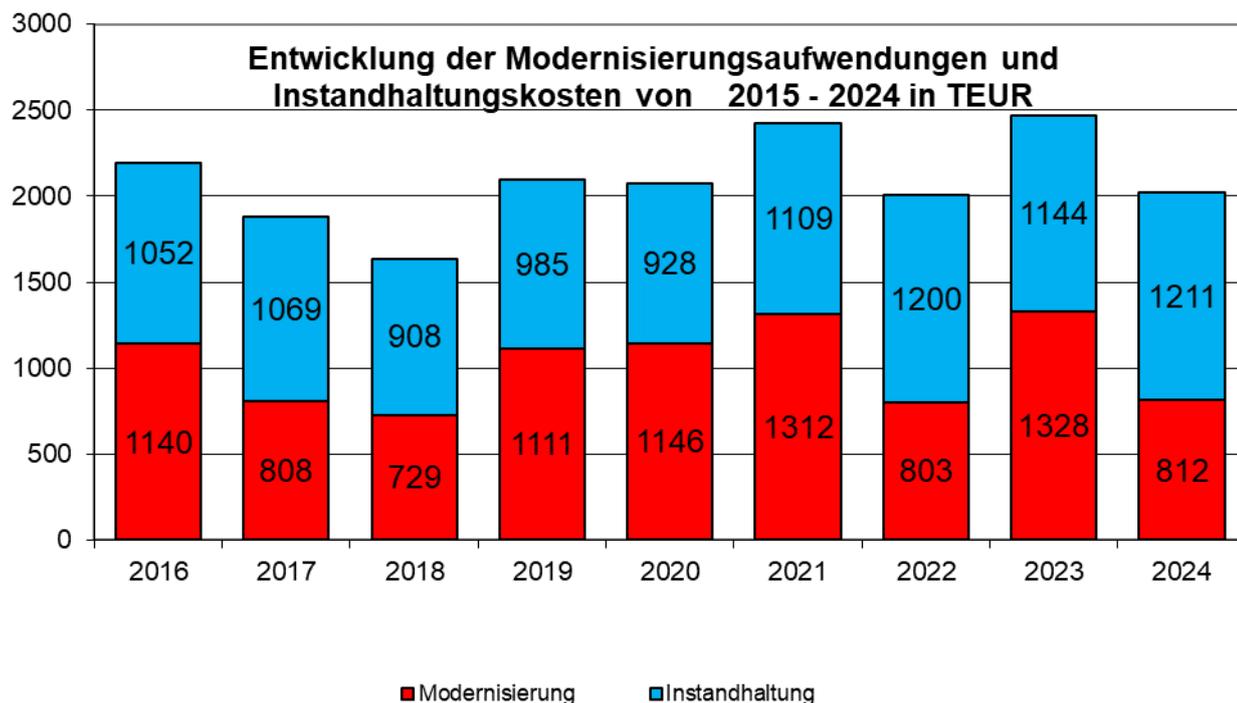
Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 1,4 % des Wohnungsbestandes und ist somit als unbedeutend zu bezeichnen.

Die Sollmieten erhöhten sich um 167.569,24 EUR (75.649,05 EUR). Die Erhöhung resultiert aus der Mieterhöhung zum 1. Oktober 2023 und der Mietanpassung bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Sollmiete im Jahr 2024 ohne Gebühren, Heizung und Warmwasser betrug 6,27 EUR/qm (5,93 EUR/qm) Wohnfläche. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,34 EUR/qm = 5,7 %.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 4.667,44 EUR (3.573,06 EUR). Die reinen Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen betragen 755,95 EUR (59,018 EUR) und aus ehemaligen Mietverhältnissen 3.911,49 EUR (2.892,88 EUR).

Die Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten betragen im Jahr 2024 57.505,60 EUR (55.391,79 EUR), davon wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung 38.942,95 EUR (42.314,59 EUR).

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 1.211.226,78 EUR (1.144.270,80 EUR) einschließlich anteilige Verwaltungskosten 68.560,01 EUR (64.770,05 EUR) aufgewandt. Das ergibt auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bezogen im Jahr einen Betrag von 29,64 EUR/qm (28,00 EUR/qm) bei einer Gesamtfläche von 40.869,82 qm. Für aktivierungsfähige Modernisierungen wurde der Betrag von 812.397,82 EUR (1.327.784,59 EUR) investiert. (Vorjahreszahlen in Klammern)



In diesen Aufwendungen sind hauptsächlich enthalten:

- Heizungsanlagen, Wärmepumpen
- Elektrozentralisierungen
- Dachsanierungen mit Wärmedämmung
- Fassadensanierungen
- Haustüren und Sprechanlagen
- Korridor-, Zimmertüren
- Badmodernisierungen
- Balkonsanierungen
- Sanierung Sandstein
- Treppenhausanstriche

2. Ertragslage

Der Jahresabschluss schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 290 TEUR (231 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von 30 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 260 TEUR.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten erhöhten sich auf 3.063 TEUR gegenüber 2.896 TEUR im Vorjahr. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremdkosten) betragen 1.143 EUR (1.080 TEUR). Die Betriebskosten verringerten sich von 1.327 TEUR auf 1.301 TEUR.



3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 und seine Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	2024 T €	2023 T €
	-----	-----
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.262,9	1.163,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.082,8	-1.246,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-48,6	-197,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	131,5	-280,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	213,7	494,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	345,2	213,7

Aus dem Kapitalmittelfluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen vollständig erbracht werden. Im Geschäftsjahr ist die Genossenschaft Ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Zum Jahresende 2024 betragen die Verbindlichkeiten aus Fremdkapital 446 TEUR.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Berichtsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	7.651.538,36 EUR	80,43 %	7.505.033,87 EUR
Umlaufvermögen	1.861.814,27 EUR	19,57 %	1.692.277,53 EUR
Gesamtvermögen	9.513.352,63 EUR	100,00 %	9.197.311,40 EUR
Eigenkapital	7.296.681,72 EUR	76,70 %	7.069.039,29 EUR
Rückstellung	13.750,00 EUR	0,15 %	17.100,69 EUR
Langfristige Verbindlichkeiten	446.361,46 EUR	4,69 %	425.260,84 EUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.756.559,45 EUR	18,46 %	1.685.910,58 EUR
Gesamtkapital	9.513.352,63 EUR	100,00 %	9.197.311,40 EUR

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

Das Umlaufvermögen erhöhte sich bei den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Die Rückstellungen verringerten sich bei den Steuerrückstellungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme eines Darlehens erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich bei den Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten.

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 Versorgung der Mitglieder mit gutem bezahlbarem Wohnraum hat oberste Priorität. Die stetige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes werden auch in der Zukunft 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 für das laufende Geschäftsjahr 2025 und für die folgenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Saarbrücken, den 26. Mai 2025

Der Vorstand

Wilfried Bommer

Dr. Pascal Schroeder

Auch im Jahr 2024 konnten wir wieder vielen Jubilaren, die das 80. Lebensjahr erreicht haben, mit einem schönen Blumenstrauß zum Geburtstag gratulieren.



Bericht des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 25. September 2023 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 2023, der Lagebericht, der Bericht über die gesetzliche Prüfung und das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. vom 17. April bis zum 28. Mai 2025 durchgeführt. Das vorläufige Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 14. Mai 2025 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 31.12.2024 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Jahr 2024 zu entlasten.

In der letzten Mitgliederversammlung am 26. Juli 2024 wurde Herr Raphael Collet für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit der diesjährigen Mitgliederversammlung am 27. Juni 2025 läuft die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dieter Braun und Jörg Leroux ab. Eine Wiederwahl ist möglich (§ 24 (3) der Satzung).

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft ein sehr zufrieden stellendes Ergebnis erzielt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2024 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 04. Juni 2025

Raphael Collet
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

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

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Anwenderprogramme.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR	7.479.698,69
--	-----	--------------

Davon entfallen EUR 812.397,82 auf Modernisierungskosten im Jahr 2024.
 Die ordentlichen Abschreibungen betragen im Jahr 2024 EUR 916.219,82.
 Der Bilanzausweis zum 31.12.2024 umfasst 664 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert des Grund und Bodens	EUR	499.403,56	
Buchwert der Gebäude	EUR	6.980.295,13	
	EUR	7.479.698,69	

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR	53.293,76
---	-----	-----------

In dieser Position sind die Buchwerte von 75 Garagen und der Gaststätte D-ZUG erfasst. Abgeschrieben wurden im Jahr 2024 EUR 7.522,00.

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

Insgesamt umfasst der Bestand 12.633 qm (VJ 12.633,00 qm).

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	29.690,06
--	-----	-----------

Im Geschäftsjahr wurden EUR 12.570,30 abgeschrieben.

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

Finanzanlagen

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

Geschäftsanteile werden bei der Bank1Saar gehalten.

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Unfertige Leistungen EUR 1.303.809,96

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

Andere Vorräte EUR 69.658,87

Ausgewiesen sind zum Bilanzstichtag vorhandene Heizölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung EUR 4.667,44

In diesem Betrag sind EUR 755,95 Rückstände derzeitiger Mieter und EUR 3.911,49 Rückstände ehemaliger Mieter enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 138.482,65

Dies sind Forderungen an Versicherungen EUR 22.269,59, Forderungen an Firmen/Erben/Mieter EUR 107.179,21 sowie sonstige Forderungen in Höhe von 9.033,85.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten EUR 345.195,35

Der Kassenbestand beträgt EUR 7.004,19. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 338.191,16 verteilen sich auf 2 Kontokorrentkonten.

Rechnungsabgrenzungsposten EUR 0,00

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



Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben EUR 2.326.790,46

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2024 teilt sich wie folgt auf:

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	EUR	54.314,17
- der verbleibenden Mitglieder	EUR	2.267.063,31
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	EUR	5.412,98
		<hr/>
	EUR	2.326.790,46

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 34.364,99 erhöht. Ende 2024 hatten 1.302 Mitglieder 14.424 Anteile.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage EUR 765.924,77

Der gesetzlichen Rücklage wurden EUR 30.000,00 aus dem Jahresüberschuss 2024 zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage EUR 1.100.216,00

Der Bauerneuerungsrücklage wurden aus dem Bilanzgewinn 2023 keine Beträge zugeführt.

Andere Ergebnisrücklage EUR 2.843.717,84

Aus dem Bilanzgewinn 2023 wurden den anderen Ergebnisrücklagen EUR 116.886,57 zugeführt.

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Bilanzgewinn EUR 260.032,65

Rückstellungen

Steuerrückstellung EUR 0,00

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,-.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	446.361,46
--	-----	------------

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	1.377.116,00
-----------------------	-----	--------------

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	13.773,75
----------------------------------	-----	-----------

Hierbei handelt es sich um im Voraus gezahlte Mieten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	353.409,01
--	-----	------------

Die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern aus Bau- und Instandhaltungsleistungen betragen EUR 170.080,48, die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 183.328,53.

Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	12.260,69
----------------------------	-----	-----------

Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 8.834,72, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von EUR 1.648,25 und andere Verbindlichkeiten in Höhe von 1.718,77 EUR.



Schweringstr. 13 nach dem Flugzeugabsturz am
10. Dezember 1956

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung	EUR 4.350.029,19
-----------------------------	------------------

In dieser Position sind Sollmieten in Höhe von EUR 3.063.863,71, Gebühren und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von EUR 1.365.715,84 und Erträge aus Bagatellschäden in Höhe von EUR 417,97 enthalten. Die Erlösschmälerungen bei Mieten betragen EUR 57.505,60, davon entfallen auf Leerstände wegen Modernisierungsarbeiten vor der Neuvermietung EUR 38.942,95. Die Erlösschmälerungen bei Betriebskosten betragen EUR 15.057,42 und bei Heizkosten EUR 7.402,19.

Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen / unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	EUR -39.443,21
---	----------------

Der Ausweis betrifft eine Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 1.303.809,96 und eine Bestandsminderung in Höhe von EUR 1.343.253,17.

Sonstige betriebliche Erträge	EUR 37.414,04
-------------------------------	---------------

Diese Position enthält die Erträge aus Bearbeitungsgebühren EUR 340,00 aus Eintrittsgeldern EUR 3.150,00, die Erträge aus der Gästewohnung EUR 7.266,36, die Erträge aus der Vermietung der Eventgaststätte D-Zug EUR 2.210,08 und sonstige Erträge in Höhe von EUR 24.447,60.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR 2.446.085,62
--------------------------------------	------------------

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

- Betriebs- und Heizkosten	EUR	1.301.167,36
- Instandhaltungskosten	EUR	1.142.666,77
- Erbbauzinsen	EUR	78,49
- Kosten Miet- und Räumungsklagen	EUR	0,00
- Vermietungskosten	EUR	2.173,00

Rohergebnis	EUR 1.901.914,40
-------------	------------------

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 500.316,32

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

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen EUR 936.312,12

Die Abschreibungen verteilen sich wie folgt:

- Miethäuser	EUR	916.219,82
- Garagen/Geschäftsbauten	EUR	7.522,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	5.653,62
- Fahrradboxen	EUR	6.916,68

Sonstige betriebliche Aufwendungen EUR 90.273,68

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 17,50

Der ausgewiesene Ertrag ist aus Beteiligungen an der Bank1Saar zugeflossen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 7.313,16

Ausgewiesen werden die Kapitalkosten für Miethäuser und sonstige Zinsaufwendungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 437,98

Diese Steuern betreffen die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer.

Ergebnis nach Steuern EUR 367.278,64

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

Sonstige Steuern EUR 77.245,99

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 290.032,65

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

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen EUR 30.000,00

Bilanzgewinn EUR 260.032,65



Mitgliederversammlung im großen Saal
der Arbeitskammer am 26. Juli 2024

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2024	2023	Veränderung	%
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,94	3,36	0,58	17,26
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,04	4,30	0,74	17,21
Return on Investment	in %	3,05	2,51	0,54	21,51
Sachanlagenintensität	in %	80,42	81,59	-1,17	-1,43
Eigenkapitalquote	in %	76,70	76,86	-0,16	-0,21
Sachanlagendeckungsgrad	in %	101,20	99,86	1,34	1,34
Langfr. Verschuldungsgrad	in %	6,12	6,02	0,10	1,66
Langfr. Fremdkapitalanteil	in %	4,69	4,62	0,07	1,52

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2024	2023	Veränderung	%
Fluktuationsrate	in %	6,33	8,73	-2,4	-27,49
Leerstandsquote	in %	1,36	1,51	-0,15	-9,93
Durchschnittliche Miete	in EUR/qm	6,27	5,93	0,34	5,73
Anteil Erlösschmälerungen	in %	1,88	1,91	-0,03	-1,57
Anteil Mietforderungen	in %	0,11	0,08	0,03	37,50
Betriebskosten je qm	in EUR/qm	2,72	2,77	-0,05	-1,81
Instandhaltungskosten je qm	in EUR/qm	2,38	2,25	0,13	5,78
Investitionen je qm	in EUR/qm	48,96	60,29	-11,33	-18,79

Bilanz der EWBG zum 31.12.2024

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	7.479.698,69		7.329.739,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.293,76		60.815,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.353,85		88.353,85
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.690,06	7.651.036,36	25.622,57
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.303.809,96		1.343.253,17
2. Andere Vorräte	69.658,87	1.373.468,83	86.358,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.667,44		3.573,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	138.482,65	143.150,09	45.403,69
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	345.195,35	345.195,35	213.689,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.513.352,63	9.197.311,40

Bilanz der EWBG zum 31.12.2024

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	Summen EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.314,17		61.360,32
2. der verbleibenden Mitglieder	2.267.063,31		2.232.698,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.412,98	2.326.790,46	4.800,00
40.776,69 EUR			49.221,68
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	765.924,77		735.924,77
30.000,00 EUR			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.100.216,00		1.100.216,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.843.717,84	4.709.858,64	2.726.831,27
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
116.886,57 EUR			51.114,59
III. Bilanzgewinn	260.032,65	260.032,65	207.208,61
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		3,350,69
2. Sonstige Rückstellungen	13.750,00	13.750,00	13.750,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	446.361,46		425.260,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.377.116,00		1.365.938,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.773,75		17.073,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.409,01		289.886,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.260,69	2.202.920,91	13.011,31
davon aus Steuern:			
8.834,72 EUR			7.883,46
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:			
0,00 EUR			0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.513.352,63	9.197.311,40

Gewinn und Verlustrechnung der EWBG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.350.029,19	3.970.058,62
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-39.443,21	214.714,77
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	56.865,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		37.414,04	26.026,69
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.446.085,62	-2.409.097,60
6 Rohergebnis		1.901.914,40	1.888.567,48
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-403.683,99		-378.663,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-96.632,33	-500.316,32	-92.781,66
davon für Altersversorgung 3.619,97 (i. VJ. 4.519,97)			
8 Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-936.312,12	-1.021.932,78
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-90.273,68	-85.825,91
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,50		10,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	17,50	0,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.313,16	-5.622,32
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-437,98	3.143,92
14 Ergebnis nach Steuern		367.278,64	306.895,61
15 Sonstige Steuern		-77.245,99	-75.687,00
16 Jahresüberschuss		290.032,65	231.208,61
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		30.000,00	24.000,00
Bilanzgewinn		260.032,65	207.208,61

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 2024 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 812.397,82 Euro aktiviert.

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.

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 über die Nutzungsdauer linear 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 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					
	Stand 01.01.2024	Zugänge im GJ	Abgänge	Umb (+/-)	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Abschreib- ungen im WJ	Ange- sammelte Abschrei- bungen	Stand 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024
	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	35.786.917,21	1.066.178,82	0,00	0,00	36.853.096,03	28.457.177,52	9160219,82	0,00	29.373.397,34	7.479.698,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	441.424,51	0,00	0,00	0,00	441.424,51	380.608,75	7.522,00	0,00	388.130,75	53.293,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.353,85	0,00	0,00	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	202.350,28	16.642,30	9.928,50	0,00	209.064,06	176.727,69	12.570,30	9.923,99	179.374,00	29.690,06
	36.519.045,83	1.082.821,12	9.928,50	0,00	37.591.938,45	29.014.513,96	936.312,12	9.923,99	29.950.830,59	7.651.036,36
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	36.558.006,68	1.082.821,12	9.928,50	0,00	37.630.899,30	29.052.972,81	936.312,12	9.923,99	29.979.360,94	7.651.538,36



Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte 2024

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	446.361,46 (425.260,84)	90.750,19 (108.139,74)	355.611,27 (317.121,10)	76.267,07 (115.328,99)	446.361,46 (425.260,84)	Grundpfand- recht
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	1.377.116,00 (1.365.938,72)	1.377.116,00 (1.365.938,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.773,75 (17.073,74)	13.773,75 (17.073,74)				
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	353.409,01 (289.886,81)	353.409,01 (289.886,81)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.260,69 (13.011,31)	12.260,69 (13.011,31)				
Gesamtbetrag	2.202.920,91	1.847.309,64	355.611,27	76.267,07	446.361,46	
Zahlen in Klammern = Vorjahreszahlen		<u>(1.794.050,32)</u>				



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.303,809,96 Euro (Vorjahr 1.343.253,17 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die "Sonstigen Rückstellungen" (13.750,00 Euro) beinhalten eine Rückstellung 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 260.032,65 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	90.892,87 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	<u>169.139,78 EUR</u>
Bilanzgewinn:	<u>260.032,65 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	01.01.2024	1.276 Mitglieder	14.262 Anteile
Zugang		73 Mitglieder	599 Anteile
Abgang		47 Mitglieder	437 Anteil
Stand	31.12.2024	1.302 Mitglieder	14.424 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 34.364,99 Euro erhöht.

Ihre Ansprechpartner bei der EWBG (Stand April 2025)



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



Vorstand:
Dr. Pascal Schroeder
(Softwareentwickler)



Technik:
Holger Beckhoff



Technik/Prokurist:
Markus Knoblauch



Vermietung:
Katja Rausch



Mitgliederbetreuung:
Gitta Junk

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