Geschäftsbericht 2025

EWBG



Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft eG Saarbrücken

Gegründet 1893

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Organe der Genossenschaft	2
Gründungsdaten, Prüfungsverband und Mitgliedschaften	2
Das 132. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick	3
Mitgliederbewegung - Geschäftsanteile	4
Baumaßnahmen	6
Dank	8
Lagebericht	9
Bericht des Aufsichtsrates	15
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2025	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	Vorstand und Aufsichtsrat
Dr. Pascal Schroeder	Vorstand	

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 2025 wurde im Mai 2026 vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. durchgeführt. Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2025 wurde zum 26. Juni 2026 einberufen.

Das 132. Geschäftsjahr der EWBG auf einen Blick

	2025	2024	2023	2022
Mitglieder zum 31.12.	1.318	1.302	1.276	1.259
Wohnungen	664	664	664	664
Geschäftsguthaben	2.329.165,26	2.326.790,46	2.298.858,64	2.282.719,09
Rücklagen	4.913.998,39	4.709.858,61	4.562.972,04	4.337.186,59
Umsatz aus der Hausbewirtschaftung	4.350.139,08	4.350.029,19	3.970.058,62	3.929.976,02
Bau- und Instandhaltungsleistung	2.175.189,85	1.955.065,59	2.407.285,34	1.935.391,83
Bilanzsumme	9.654.052,25	9.513.352,63	9.197.311,40	9.054.715,31
Bilanzgewinn	313.488,81	260.032,65	207.208,61	290.659,37
Ausschüttung Dividende	4 %	4 %	4 %	4 %
Entwicklung durchschnittliche Sollmiete	6,36 € / qm	6,27 € / qm	5,93 € / qm	5,82 € / qm
Investition der Kaltmiete in Instandhaltung und Modernisierung	70,11 %	63,81 %	83,12 %	68,62 %

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

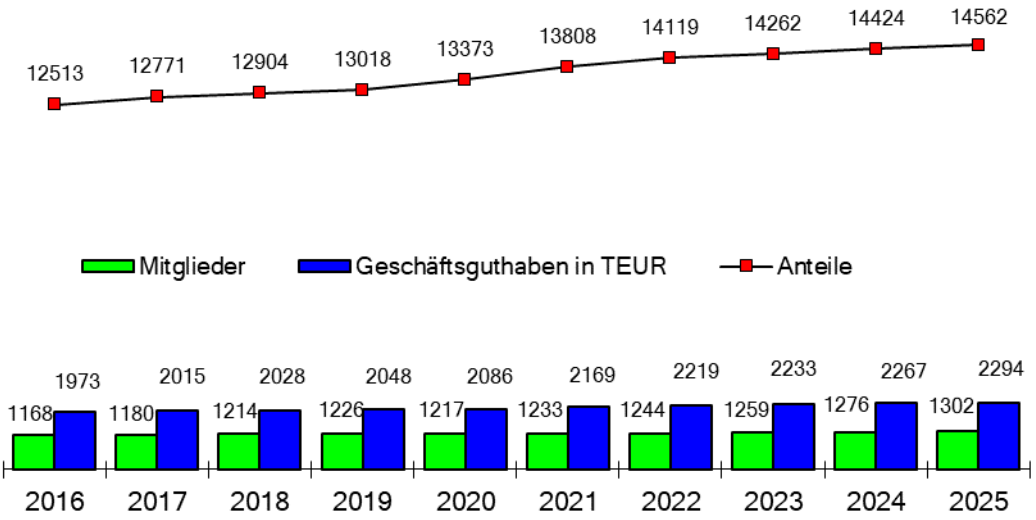
Stand	01.01.25	1.302	Mitglieder	14.424	Anteile
Zugang		53	Mitglieder	570	Anteile
Abgang		37	Mitglieder	432	Anteile
Stand	31.12.25	1.318	Mitglieder	14.562	Anteile

Der Abgang an Mitgliedern hatte folgende Gründe :

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung	22	170
Anteilskündigung	0	9
Übertragung	1	12
Tod	13	240
Ausschluss	1	1
Insgesamt	37	432

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 27.603,74 EUR erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 35.252,95 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
3344	Otmar Siebisch	01.08.1974

Eventraum D-Zug

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte D-Zug können für Feierlichkeiten 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 2025 und 2026

Im Geschäftsjahr 2025 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2026 wurden und werden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr **2025** wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sittersweg 46 und Schweringstr. 1: Nachdem die Fa. Stork die Gebäude Sittersweg 46 und Schweringstr. 1 eingerüstet hatte, 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 die im Mauerwerk vorhandenen Risse verpresst. Die Firma Mielke hat die losen Steine an der Spitze des Giebels befestigt. Die Firma Quinten erneuerte die Fallrohre und hat die Rinnen, das Dachholz und die Blechanschlüsse überprüft und überarbeitet. Die Firma Blug hat die neuen Sandsteinfensterbänke eingebaut. Nachdem die Fa. Köhler den neuen Außenputz aufgetragen hatte, wurde von der Firma Schirra ein neuer Anstrich aufgebracht. Die Maßnahme konnte im September abgeschlossen werden.



- 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. Außerdem wurden Dachfenster erneuert und die Gauben neu abgedichtet. Die Rinnen und Fallrohre sowie die Vordächer wurden erneuert. Die Firma Walz erneuerte ca. 30 Fenster. Die Firma Verputz Saar hat den Außenputz entfernt und erneuert. Die Firma Blug hat die Balkonbeläge überarbeitet. Die Firma Sander-Meetech hat die Balkonverkleidungen ertüchtigt. Die Firma Trampert hat abschließend den Außenanstrich aufgebracht.

- Sandsteinsanierung Schweringstraße: Die Sandsteinsanierung in der Schweringstraße durch die Firma Blug ist fast abgeschlossen. Die Eingangsportale der Häuser Schweringstr. 6, 8, 10 und 12 wurden überarbeitet. Im Rahmen der Sanierung der Eingangsportale wurden Sprechanlagen eingebaut bzw. erneuert.

- Kanalsanierungen: Die Abwasserkanäle der Häuser Sittersweg 36, 40, 44 und 46 waren marode und wurden unter anderem mittels Inlinerverfahren saniert.

Für das Jahr **2026** standen bzw. stehen folgende Maßnahmen an:

- Wolfshumes 3 und 5: Die Fa. Stork hat das Gebäude eingerüstet. Die Firma Quinten hat die alten Ziegel entfernt, die Dachfläche isoliert und neu eingedeckt. Außerdem wurden mehrere Dachfenster erneuert. Die Rinnen und Fallrohre sowie die Vordächer wurden erneuert. Die Firma Walz erneuert diverse Fenster. Die Firma Köhler entfernt und erneuert den Außenputz. Die Firma Blug überarbeitet die Balkonbeläge. Die Firma Sander-Meetech hat die Balkonverkleidungen ertüchtigt. Die Firma Schirra wird abschließend den Außenanstrich aufbringen.
  Die Firma Sonnenplan aus Zweibrücken wird im Auftrag der EnergieSaarLorLux eine PV-Anlage montieren, die im Rahmen des schon bewährten Mieterstrommodells betrieben wird. Die Firma Elektro Schmidt erneuert die Zähleranlagen im Keller. Die Stadtwerke verstärken und zentralisieren den Hausanschluss.



- Sandsteinsanierung Schweringstraße: Die Sandsteinsanierung in der Schweringstraße durch die Firma Blug ist weitgehend abgeschlossen. Dieses Jahr werden die Portale in der Schweringstr. 2, 2 a und 4 saniert.

- Nach Abschluss der Sandsteinsanierung in der Schweringstr. wird die Fa. Blug den Sandsteinsockel an den Häusern Sittersweg 44 und 46 überarbeiten.

- Sanierung Treppenhaus Schweringstr. 13: Das Treppenhaus erhält einen neuen Anstrich. Die Beleuchtung wird modernisiert. Außerdem wird eine Sprechanlage eingebaut.

- Auch in diesem Jahr wurde und wird mit der Sanierung der in die Jahre gekommenen Abflusskanäle fortgefahren: Die Abflussrohre der Häuser Offenbergstr. 12 und 14, des Hauses Usenerstr. 10 und verschiedener Häuser im unteren Sittersweg werden saniert.

Wir gedenken der im Jahre 2025 verstorbenen Mitglieder

Mitglied-Nr.	Name	Verstorben am
2625	Horst Roedel	27.12.2025
3379	Karl-Hein Kuhn	22.08.2025
3877	Rolf Havener	27.10.2025
4803	Horst Hartmann	10.03.2025
5538	Jürgen Lambert	01.08.2025
5543	Jörg Quinten	07.06.2025
5888	Erika Ganswind	21.07.2025
5909	Jutta Bott	05.01.2025
6606	Michael Montag	10.12.2025



Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die zu unserem sehr guten Geschäftsergebnis 2025 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

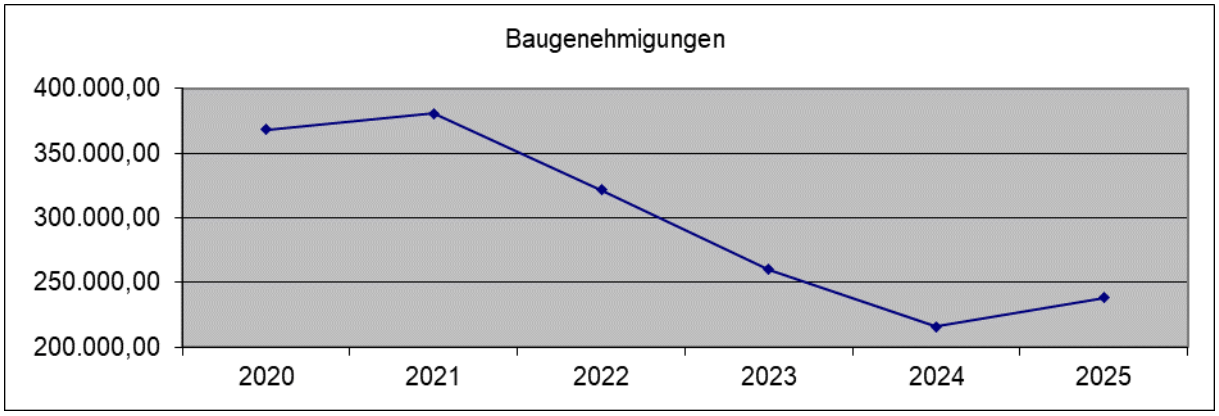
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

a.) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren stieg das reale BIP auf rund 4,47 Billionen Euro. Das Wachstum wurde vor allem durch gestiegene Konsumausgaben der Haushalte (+1,4 %) und des Staates (+1,5 %) getragen. Die Exporte fielen leicht um 0,3 %, während die Importe um 3,6 % zunahmen.

Die Zahl der Erwerbstätigen blieb mit 46,0 (46,1) Millionen Personen nahezu unverändert, nachdem sie seit 2006 kontinuierlich gestiegen war.

Laut Destatis stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen 2025 erstmals seit 2021 wieder an. Insgesamt wurden 238.500 Wohnungen genehmigt, das sind 23.200 mehr als im Jahr 2024, als die Genehmigungen auf den niedrigsten Stand seit 2010 gefallen waren. Die Genehmigungen umfassen sowohl Neubauten als auch Umbauten bestehender Gebäude.



Laut Statistischem Landesamtes Saarland ist das BIP im Saarland im Jahr 2025 um 0,9 % gesunken.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg im Saarland im Jahr 2025 von 7,1 % auf 7,4 %. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 2.000 Personen oder 5,5 % gegenüber 2024.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung lag im Oktober 2025 bei 390.700 Personen, was 0,8 % unter dem Vorjahreswert liegt. Besonders betroffen war das Verarbeitende Gewerbe mit minus 4.400 Beschäftigten.

Die durchschnittliche Inflationsrate ist nach 8,7 % im Jahr 2022, 6,3 % im Jahr 2023, 3,1 % im Jahr 2024, 2,1 % im Jahr 2025 und unter zwei Prozent Anfang dieses Jahres im April 2026 rasant um 3,1 % gestiegen. Insbesondere die hohen Kraftstoffpreise infolge des Irankrieges sind für den starken Anstieg verantwortlich. Die Teuerungsrate bei Lebensmitteln betrug 2,4 %. Im Gastrobereich stiegen die Preise um 3,1 %.

Die Reallöhne sind um 1,9 % gestiegen.

Die Wohnungsmieten sind gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 8,16 Euro je qm.

b.) Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der **EWBG** kann als sehr zufrieden stellend beurteilt werden. Nach Auswertung der Jahresabschlussunterlagen hat die Deutsche Bundesbank der **EWBG** wie in den Vorjahren das allgemein bei Kreditinstituten anerkannte Prädikat "notenbankfähig" testiert.

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 313.488,81 EUR wie folgt zu verwenden:

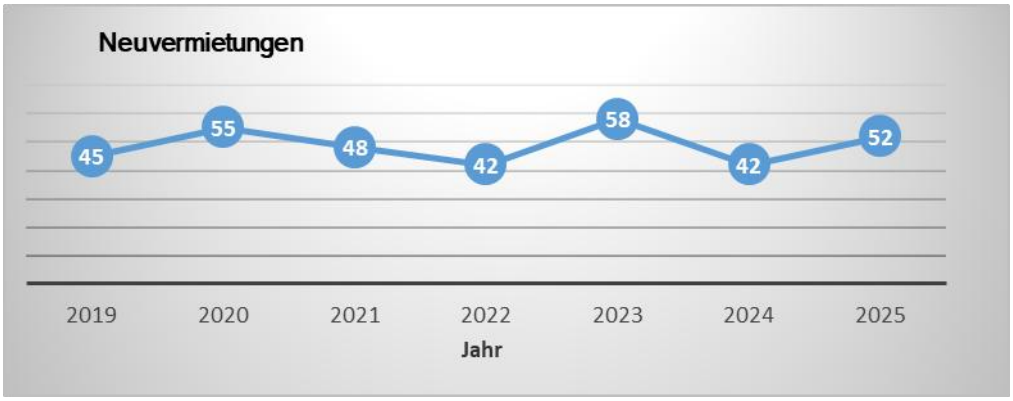
Dividende auf die Geschäftsguthaben:	91.149,92 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	222.338,89 EUR
Bilanzgewinn:	313.488,81 EUR

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, 2 eigenbetrieblich genutzte Einheiten.

Der Grundstücksbestand von insgesamt 2.352 qm (12.633 qm) hat einen Buchwert von 50.872,03 EUR (88.353,85 EUR).

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Genossenschaftswohnung beträgt 60,94 qm. Der Wohnungsausschuss konnte in seinen Sitzungen 52 (42) Wohnungen an Mitglieder vergeben.



Im Jahr 2025 wurden 5 Garagen, 2 Stellplätze und 3 Fahrradboxen neu vermietet.

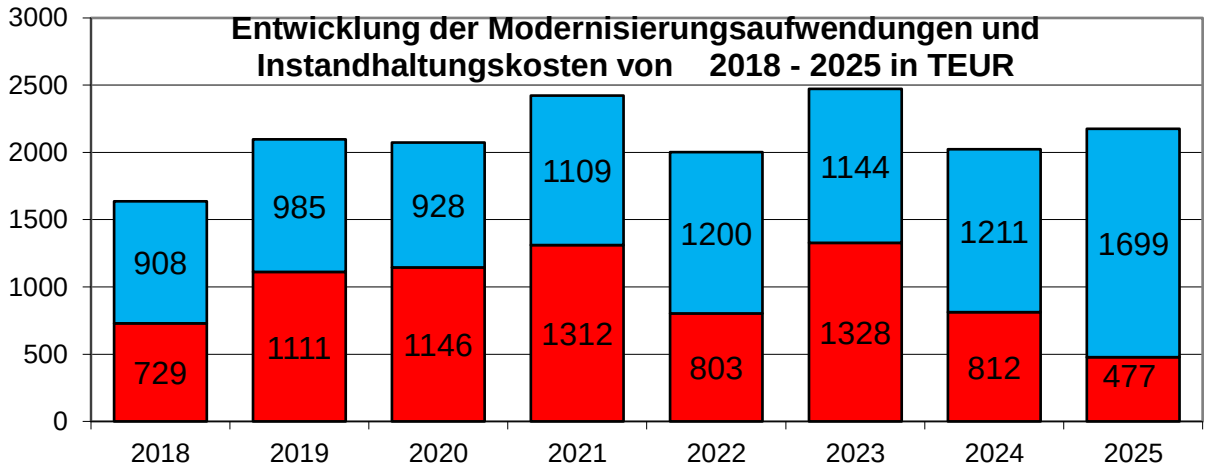
Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 0,75 % des Wohnungsbestandes und ist somit als unbedeutend zu bezeichnen.

Die Sollmieten erhöhten sich um 38.728,32 EUR (167.569,24 EUR). Die Erhöhung resultiert aus der Mietanpassung bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Sollmiete im Jahr 2025 ohne Gebühren, Heizung und Warmwasser betrug 6,36 EUR/qm (6,27 EUR/qm) Wohnfläche. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,09 EUR/qm = 1,4 %.

Die Forderungen aus Vermietung betrugen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 1.276,44 EUR (4.667,44 EUR). Die reinen Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen betrugen 1276,44 EUR (755,95 EUR) und aus ehemaligen Mietverhältnissen 0,00 EUR (3.911,49 EUR).

Die Erlösschmälerungen durch leerstehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten betrugen im Jahr 2025 57.225,75 EUR (57.505,60 EUR).

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 1.698.550,91 EUR (1.211.226,78 EUR) einschließlich anteilige Verwaltungskosten 101.913,05 EUR (68.560,01 EUR) aufgewandt. Das ergibt auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bezogen im Jahr einen Betrag von 44,05 EUR/qm (29,64 EUR/qm) bei einer Gesamtfläche von 40.869,82 qm. Für aktivierungsfähige Modernisierungen wurde der Betrag von 476.638,94 EUR (812.397,82 EUR) investiert.

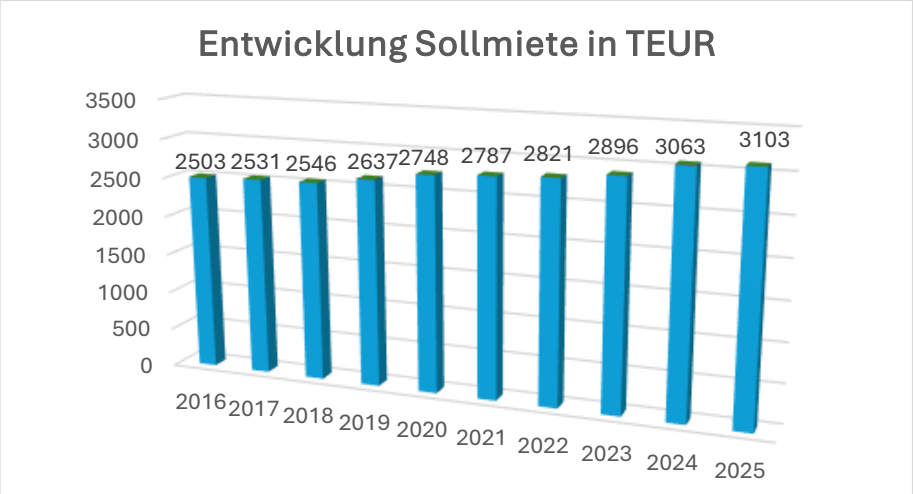


In diesen Aufwendungen sind hauptsächlich enthalten:

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

2. Ertragslage

Der Jahresabschluss schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 348 TEUR (290 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von 35 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 313 TEUR.
Der Jahresüberschuss ergibt sich aus den Erträgen von Anlageverkäufen. Die Sollmieten erhöhten sich auf 3.103 TEUR gegenüber 3.063 TEUR im Vorjahr. Die Aufwendungen für Instandhaltung (Fremdkosten) betrugen 1.699 TEUR (1.143 TEUR). Die Betriebskosten verringerten sich von 1.301 TEUR auf 1.294 TEUR.



3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 und seine Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

	2025 T €	2024 T €
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	662,8	1.262,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	213,4	-1.082,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-179,3	-48,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	696,8	131,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	345,2	213,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.031,4	345,2

Aus dem Kapitalmittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen vollständig erbracht werden. Im Geschäftsjahr ist die Genossenschaft Ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Zum Jahresende 2025 betrugen die Verbindlichkeiten aus Fremdkapital 356 TEUR.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2025 wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Berichtsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	7.173.520,54 EUR	74,30 %	7.651.538,36 EUR
Umlaufvermögen	2.480.531,71 EUR	25,70 %	1.861.814,27 EUR
Gesamtvermögen	9.654.052,25 EUR	100,00 %	9.513.352,63 EUR
Eigenkapital	7.556.652,46 EUR	78,27 %	7.296.681,72 EUR
Rückstellung	13.750,00 EUR	0,14 %	13.750,00 EUR
Langfristige Verbindlichkeiten	355.532,55 EUR	3,68 %	446.361,46 EUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.728.117,24 EUR	17,90 %	1.756.559,45 EUR
Gesamtkapital	9.654.052,25 EUR	100,00 %	9.513.352,63 EUR

Die Abnahme des Anlagevermögens resultiert aus den die Modernisierungskosten übersteigenden Abschreibungen im Immobilienbestand und einem Grundstücksverkauf.
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 sind unverändert.
Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung der Darlehen verringert.
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten 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 entgegengewirkt.
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 und 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 2026 und für die folgenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung.

Saarbrücken, den 20. April 2026

Der Vorstand

Wilfried Bommer **Dr. Pascal Schroeder**

Auch im Jahr 2025 haben wir unseren Jubilaren, die das 80. Lebensjahr erreicht haben, mit einem Blumenstrauß zum Geburtstag gratuliert.



Bericht des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 18. Oktober 2024 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 drei gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage informiert sowie über wesentliche Vorgänge Bericht erstattet. Tagesordnungspunkte waren unter anderem der Jahresabschluss 2024, der Lagebericht, der Bericht über die gesetzliche Prüfung und das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm. Am 21. Mai 2025 fand eine Kassenprüfung statt. Es gab keine Beanstandungen.
Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. ab dem 4. Mai 2026 durchgeführt. Das vorläufige Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 19. Mai 2026 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 31.12.2025 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Jahr 2025 zu entlasten.

In der letzten Mitgliederversammlung am 27. Juni 2025 wurden die Herren Dieter Braun und Jörg Leroux für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.
Mit der diesjährigen Mitgliederversammlung am 26. Juni 2026 läuft die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Rahel Stoike-Sy und Heinz Jung ab. Eine Wiederwahl ist möglich (§ 24 (3) der Satzung).

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft ein sehr zufrieden stellendes Ergebnis erzielt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2025 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 28. Mai 2026

Raphael Collet
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2025

Bilanz zum 31.Dezember 2025

A k t i v a

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	2,00

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Anwenderprogramme.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR	7.049.940,69

Davon entfallen EUR 476.638,94 auf Modernisierungskosten im Jahr 2025.
Die ordentlichen Abschreibungen betrugen im Jahr 2025 EUR 906.396,94.
Der Bilanzausweis zum 31.12.2025 umfasst 664 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

Buchwert des Grund und Bodens	EUR	499.403,56
Buchwert der Gebäude	EUR	6.550.537,13
	EUR	7.049.940,69

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR	45.771,76

In dieser Position sind die Buchwerte von 75 Garagen und der Gaststätte D-ZUG erfasst. Abgeschrieben wurden im Jahr 2025 EUR 7.522,00.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	EUR	50.872,03

Insgesamt umfasst der Bestand 2.352,00 qm (VJ 12.633,00 qm).

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	26.434,06

Im Geschäftsjahr wurden EUR 13.793,70 abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten	EUR	0,00

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	EUR	500,00

Geschäftsanteile werden bei der Bank1Saar gehalten.

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Unfertige Leistungen	EUR	1.300.517,59

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

Andere Vorräte	EUR	71.910,12

Ausgewiesen sind zum Bilanzstichtag vorhandene Heizölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	EUR	1.276,44

In diesem Betrag sind EUR 1.276,44 Rückstände derzeitiger Mieter und keine Rückstände ehemaliger Mieter enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	75.404,05

Dies sind Forderungen an Versicherungen EUR 1.090,14, Forderungen an das Finanzamt 4.545,94, Forderungen an Firmen/Erben/Mieter EUR 69.658,59 sowie Forderungen aus Eintrittsgeld in Höhe von 109,35.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	1.031.423,51

Der Kassenbestand beträgt EUR 1.566,00. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 1.029.857,51 verteilen sich auf 2 Kontokorrentkonten in Höhe von EUR 529.857,51 und 2 Festgeldkonten in Höhe von EUR 500.000,-.

Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	0,00

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



P a s s i v a

Eigenkapital

Geschäftsguthaben	EUR	2.329.165,26

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2025 teilt sich wie folgt auf:

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	EUR	33.058,21
- der verbleibenden Mitglieder	EUR	2.294.667,05
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	EUR	1.440,00
	EUR	2.329.165,26

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 27.603,74 erhöht. Ende 2025 hatten 1.318 Mitglieder 14.562 Anteile.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	EUR	800.924,77

Der gesetzlichen Rücklage wurden EUR 35.000,00 aus dem Jahresüberschuss 2025 zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage	EUR	1.100.216,00

Der Bauerneuerungsrücklage wurden aus dem Bilanzgewinn 2024 keine Beträge zugeführt.

Andere Ergebnisrücklage	EUR	3.012.857,62

Aus dem Bilanzgewinn 2024 wurden den anderen Ergebnisrücklagen EUR 169.139,78 zugeführt.

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Bilanzgewinn	EUR	313.488,81

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	355.532,55

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	1.387.522,00

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung	EUR	12.604,92

Hierbei handelt es sich um im Voraus gezahlte Mieten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	311.964,94

Die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern aus Bau- und Instandhaltungsleistungen betragen EUR 137.680,09, die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 174.284,85.

Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	16.025,38

Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 11.072,67, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von EUR 1.941,35 und andere Verbindlichkeiten in Höhe von 3.011,36,- EUR.



Mitgliederversammlung am 27. Juni 2025 in der Arbeitskammer

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

Umsatzerlöse

aus der Bewirtschaftungstätigkeit	EUR	4.350.139,08

In dieser Position sind Sollmieten in Höhe von EUR 3.102.592,03, Gebühren und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von EUR 1.323.492,83 und Erträge aus Bagatellschäden in Höhe von EUR 1.286,75 enthalten. Die Erlösschmälerungen bei Mieten betragen EUR 57.225,75, bei Betriebskosten EUR 14.204,11 und bei Heizkosten EUR 5.802,67.

Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen / unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	EUR	-3.292,37

Der Ausweis betrifft eine Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 1.300.517,59 und eine Bestandsminderung in Höhe von EUR 1.303.809,96.

Andere aktivierte Eigenleistung	EUR	0,00

Es handelt sich hierbei um die Verwaltungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge	EUR	725.441,61

Diese Position enthält die Erträge aus Anlageverkäufen EUR 652.818,18, aus Bearbeitungsgebühren EUR 325,00 aus Eintrittsgeldern EUR 2.300,00, die Erträge aus der Gästewohnung EUR 9.160,00, die Erträge aus der Vermietung der Eventgaststätte D-Zug EUR 2.320,00 und sonstige Erträge in Höhe von EUR 58.818,43.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	EUR	2.993.223,56

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

- Betriebs- und Heizkosten	EUR	1.293.273,15
- Instandhaltungskosten	EUR	1.698.550,91
- Kosten Miet- und Räumungsklagen	EUR	0,00
- Vermietungskosten	EUR	1.399,50

Rohergebnis	EUR	2.079.064,76

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	591.030,86

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

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	EUR	927.712,64

Die Abschreibungen verteilen sich wie folgt:

- Miethäuser	EUR	906.396,94
- Garagen/Geschäftsbauten	EUR	7.522,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	6.699,70
- Fahrradboxen	EUR	7.094,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	91.762,59

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	453,06

Der Ertrag aus der Beteiligung an der Bank1Saar beträgt EUR 17,50 und aus Festgeldern bei der Sparkasse und der Bank1Saar EUR 435,56.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	8.147,93

Ausgewiesen werden die Kapitalkosten für Miethäuser und sonstige Zinsaufwendungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	1.589,96

Diese Steuern betreffen die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer.

Ergebnis nach Steuern	EUR	459.273,84

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

Sonstige Steuern	EUR	110.785,03

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	348.488,81

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

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	EUR	35.000,00

Bilanzgewinn	EUR	313.488,81



Wolfshumes 9 und 11 nach der Sanierung 2025

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2025	2024	Veränderung	%
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,86	3,94	0,92	23,35
Eigenkapitalrentabilität	in %	6,10	5,04	1,06	21,03
Return on Investment	in %	3,61	3,05	0,56	18,36
Sachanlagenintensität	in %	74,30	80,42	-6,12	-7,61
Eigenkapitalquote	in %	78,27	76,70	1,57	2,05
Sachanlagendeckungsgrad	in %	104,96	101,20	3,76	3,72
Langfr. Verschuldungsgrad	in %	4,70	6,12	-1,42	-23,20
Langfr. Fremdkapitalanteil	in %	3,68	4,69	-1,01	-21,54

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2025	2024	Veränderung	%
Fluktuationsrate	in %	7,83	6,33	1,5	23,70
Leerstandsquote	in %	0,75	1,36	-0,61	-44,85
Durchschnittliche Miete	in EUR/qm	6,36	6,27	0,09	1,44
Anteil Erlösschmälerungen	in %	1,84	1,88	-0,04	-2,13
Anteil Mietforderungen	in %	0,03	0,11	-0,08	-72,73
Betriebskosten je qm	in EUR/qm	2,70	2,72	-0,02	-0,74
Instandhaltungskosten je qm	in EUR/qm	3,54	2,38	1,16	48,74
Investitionen je qm	in EUR/qm	54,48	48,96	5,52	11,27

Bilanz der EWBG zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr EURO	Summen EURO	Vorjahr 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	7.049.940,69		7.479.698,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.771,76		53.293,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.872,03		88.353,85
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.434,06	7.173.018,54	29.690,06
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.300.517,59		1.303.809,96
2. Andere Vorräte	71.910,12	1.372.427,71	69.658,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.276,44		4.667,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	75.404,05	76.680,49	138.482,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.031.423,51	1.031.423,51	345.195,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.654.052,25	9.513.352,63

EWBG

Bilanz der EWBG zum 31.12.2025

Passivseite	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr Summen EURO	Vorjahr EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.058,21		54.314,17
2. der verbleibenden Mitglieder	2.294.667,05		2.267.063,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	2.329.165,26	5.412,98
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 35.252,95 EUR			40.776,69
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	800.924,77		765.924,77
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 35.000,00 EUR			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.100.216,00		1.100.216,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.012.857,62	4.913.998,39	2.843.717,84
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 169.139,78 EUR			116.886,57
III. Bilanzgewinn	313.488,81	313.488,81	260.032,65
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	355.532,55		446.361,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.387.522,00		1.377.116,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.604,92		13.773,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.964,94		353.409,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	16.025,38	2.083.649,79	12.260,69
davon aus Steuern: 11.073,07 EUR			8.834,72
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 EUR			0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.654.052,25	9.513.352,63

Gewinn und Verlustrechnung der EWBG vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		4.350.139,08	4.350.029,19
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.292,37	-39.443,21
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		725.441,61	37.414,04
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.993.223,56	-2.446.085,62
6 Rohergebnis		2.079.064,76	1.901.914,40
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-476.634,44		-403.683,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-114.396,42	-591.030,86	-96.632,33
davon für Altersversorgung 2.220,00 (i. VJ. 3.619,97)			
8 Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-927.712,64	-936.312,12
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-91.762,59	-90.273,68
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,50		17,50
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	435,56	453,06	0,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.147,93	-7.313,16
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.589,96	-437,98
14 Ergebnis nach Steuern		459.273,84	367.278,64
15 Sonstige Steuern		-110.785,03	-77.245,99
16 Jahresüberschuss		348.488,81	290.032,65
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		35.000,00	30.000,00
Bilanzgewinn		313.488,81	260.032,65

EWBG

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 2025 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

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 476.638,94 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 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				
	Stand 01.01.2025 EURO	Zugänge im GJ EURO	Abgänge EURO	Umb (+/-) EURO	Stand 31.12.2025 EURO	Stand 01.01.2025 EURO	Abschreib-ungen im WJ EURO	Ange-sammelte Abschrei-bungen auf ausge-wiesene Abgänge EURO	Stand 31.12.2025 EURO	Buchwert 31.12.2025 EURO
Immaterielle Vermögens-gegenstände	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	36.853.096,03	476.638,94	0,00	0,00	37.329.734.97	29.373.397,34	906.396,94	0,00	30.279.794,28	7.049.940,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	441.424,51	0,00	0,00	0,00	441.424,51	388.130,75	7.522,00	0,00	395.652,75	45.771,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.353,85	0,00	37.481,82	0,00	50.872,03	0,00	0,00	0,00	0,00	50.872,03
Grundst. mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.064,06	10.539,70	2.923,37	0,00	216.680,39	179.374,00	13.793,70	2.921,37	190.246,33	26.434,06
	37.591.938,45	487.178,64	40.405,19	0,00	38.038.711,90	29.940.902,09	927.712,64	2.921,37	30.865.693,36	7.173.018,54
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	37.630.899,30	487.178,64	40.405,19	0,00	38.077.672,75	29.979.360,94	927.712,64	2.921,37	30.904.152,21	7.173.520,54



Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte 2025

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	von mehr als 1 Jahr	von mehr als 5 Jahren		Art der
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	Sicherung
Anleihen	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355.532,55 (446.361,46)	84.384,88 (90.750,19)	271.147,67 (355.611,27)	61.801,51 (76.267,07)	355.532,55 (446.361,46)	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	1.387.522,00 (1.377.116,00)	1.387.522,00 (1.377.116,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.604,92 (13.773,75)	12.604,92 (13.773,75)				
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	311.964,94 (353.409,01)	311.964,94 (353.409,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.025,38 (12.260,69)	16.025,38 (12.260,69)				
Gesamtbetrag	2.083.649,79	1.812.502,12	271.147,67	61.801,51	355.532,55	
Zahlen in Klammern = Vorjahreszahlen		(1.847.309,64)				



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.300.517,59 Euro (Vorjahr 1.303.809,96 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. Ergebnisverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 313.488,81 EUR wie folgt zu verwenden:

Dividende auf die Geschäftsguthaben:	91.149,92 EUR
Andere Ergebnisrücklagen:	222.338,89 EUR
Bilanzgewinn:	313.488,81 EUR

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	01.01.2025	1.302 Mitglieder	14.424 Anteile
Zugang		53 Mitglieder	570 Anteile
Abgang		37 Mitglieder	432 Anteil
Stand	31.12.2025	1.318 Mitglieder	14.562 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 27.603,74 Euro erhöht.

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Wilfried Bommer
Grundstücks- und Wohnungswirt; Bilanzbuchhalter

Dr. rer. oec. Pascal Schroeder
Softwareentwickler

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Raphael Collet Rechtsanwalt	Vorsitzender
Dieter Braun Vollstreckungsbeamter	Stellvertretender Vorsitzender
Jörg Leroux IT-Consultant	
Dr. Rahel Stoike-Sy Studienkoordinatorin	
Heinz Jung Rentner	

Saarbrücken, den 24. April 2026

Der Vorstand

Wilfried Bommer Dr. Pascal Schroeder

Ihre Ansprechpartner bei der EWBG (Stand Mai 2026)



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



Mitgliederbetreuung;
Buchhaltung:
Vanessa Panzer

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
Mail: info@ewbg-wohnen.de
Homepage: www.ewbg-wohnen.de