

LAGEBERICHT &
JAHRESABSCHLUSS

2018



ALLGEMEINES

- 04 Unternehmen
- 05 Mitglieder, Tätigkeit der Organe,
- 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Vertrauenspersonen,
- 11 Verband

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- 14 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 15 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

- 22 Wohnungsversorgung
- 22 Vermietungssituation
- 24 Nutzungsgebühren

BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 28 Instandhaltung und Modernisierung
- 31 Neubau

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 40 Ertragslage
- 41 Vermögens- und Finanzlage
- 41 Risikomanagement - Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 43 Finanzinstrumente
- 44 Prognosebericht
- 45 Kennzahlen

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 48 Bericht des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2018

- 52 Bilanz zum 31.12.2018
- 54 Gewinn- und Verlustrechnung 2018 und Anhang A. bis D.

ALLGEMEINES 

ALLGEMEINES

UNTERNEHMEN

Geschäftsstelle	Rethelstraße 44, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 0, Telefax 0211-239 566 - 30 www.eisenbahner-bauverein.de
Werkstatt	Rethelstraße 40, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 33
Gründungsversammlung	17. Januar 1900
Eintragung in das Genossenschaftsregister	27. September 1900 unter der Nr. 222 – Amtsgericht Düsseldorf. Nach Satzungsänderung ab 12.07.1932 unter Nr. 319 und nach nochmaliger Änderung ab 02.06.1971 unter Nr. 411.
Umbenennung und Einführung der Vertreterversammlung	in Eisenbahner-Bauverein eG durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 25. Juni 1975. Eintragung am 05. August 1975.
Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> - als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am 12. Mai 1933 durch den Regierungspräsidenten zu Düsseldorf. Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes am 31. Dezember 1989. - als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bahn AG und Selbsthilfeeinrichtung des Bundeseisenbahnvermögens und des Eisenbahn-Bundesamtes, gemäß Sozialtarifvertrag der DB AG in Verbindung mit Verfügung der Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbahn vom 03.02.1959 und den entsprechenden Anerkennungsrichtlinien vom 20.06.1991 - VSt 1506 Ue 112 -
Mitgliedschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. - Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf - Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region - Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner – Wohnungsbaugenossenschaften - Arbeitskreis Rheinland Westfälischer Wohnungsbaugenossenschaften e.V. - „Typisch Genossenschaften“ - Sparda-Bank West eG - IHK Düsseldorf - Verband Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. - DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Europäisches Bildungszentrum Förderverein für die Aus- und Fortbildung e.V.

MITGLIEDER

Im Jahr 2018 haben wir den Tod von 58 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Baude, Günter	Krumbach, Margarete	Schnitzler, Emilie
Billinger, Lydia	Kschammer, Christiane	Schuh, Paul-Heinz
Böhmert, Harry	Lich, Elisabeth	Schultz, Susanne
Bollmann, Dietmar	Lüdtke, Kurt	Schwarz, Werner
Dönertas, Arife	Marxen, Jakob	Shakhnovych, Dmytro
Einsfelder, Elisabeth	Matczak, Anna	Stiel, Erna
Gärtig, Johannes	Menne, Lucie	Stolzmann, Elfriede
Gilbert, Helga	Müller, Irene	Sukalskyy, Semen
Gillmeister, Heinz	Niya, Louazna	Talhaoui, Khaddouj
Götzke, Wilhelm	Noack, Wilfried	Toben, Helma
Guse, Thea	Pfefferkorn, Günter	Usai, Antonio
Hirsch, Joachim	Previti, Francesco	Veksler, Alla
Keilmann, Fritz	Priem, Gerda	Vogtmann, Eleonore
Keune, Hans Gerd	Rieland, Maria	Volmershausen, Armin
Kiesewetter, Margarete	Rohde, Josef	Weiken-Ruhnau, Renate
Kirchhof, Rolf	Roschke, Andrea	Weuthen, Maria
Kirchner, Andreas	Rottmann, Doris	Wittlerbäumer, Alfons
Krämer, Rolf	Sachs, Helga	Zethner, Stephan
Krohn, Helga	Salamette, Harald Patric	
Kronenberg, Erna-Helga	Schmidt, Harri	

Wir werden
allen Verstorbenen
ein ehrendes Andenken
bewahren.

Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

1950 Harold Nast	1960 Adolf Czimmernings	1963 Klaus Langer	1967 Kurt Schäl
1951 Paul Gottschling	1960 Ralph Klemm	1963 Vinzenz Molzberger	1967 Elisabeth Brinker
1951 Heinz Floren	1960 Bernhard Künzer	1963 Bernd Terstegen	1967 Dieter Berndt
1952 Lothar Rimmel	1960 Günter Piechulla	1963 Rolf Dittmar	1967 Bernd Lippke
1953 Helmut Kubina	1960 Manfred Schikora	1964 Werner Linnenbank	1967 Diethard Blombach
1953 Martin Meschke	1960 Gerhard Schulz	1964 Eberhard Pietz	1967 August Wolf
1954 Roland Kuhn	1960 Werner Rutz	1964 Günter Berg	1967 Rudolf König
1954 Josef Stukenbrock	1960 Rudolf Hermanns	1964 Heinz Lerschmacher	1967 Dieter Schrage
1954 Herbert Jäger	1960 Manfred Mahler	1964 Heinz Einsfelder	1967 Ibrahim Gelgör
1954 Paul Hirlehei	1961 Johannes Schulte	1964 Ulrich Klauke	1967 Johann Schätz
1954 Aloys Schmidt	1961 Friedhelm Tesche	1964 Ulrich Giese	1967 Horst Heithausen
1955 Josef Peis	1961 Kurt Eckhardt	1964 Franz Hansmann	1967 Oswald Hoffmann
1956 Horst Mazurek	1961 Richard Gnörlich	1964 Norbert Zethner	1967 Franz Körner
1956 Erwin Baaske	1961 Walter Klapper	1964 Werner Kruth	1968 Reiner Wiese
1956 Hans Feldmann	1961 Günter Bretzke	1964 Rudolf Bergmann	1968 Reinhold Riemer
1956 Karl Fabian	1961 Helmut Bührmann	1965 Manfred Nieba	1968 Heinz Kretzer
1956 Hermann Adams	1962 Anton Dewenter	1965 Jürgen Weber	1968 Heinz-Günther Heine
1956 Helmut Kleibrink	1962 Werner Laqua	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Erwin Nolte
1957 Josef Drube	1962 Egon Heuckendorf	1965 Joachim-Ernst Faupel	1968 Alfons Küffner
1957 Helmut Müller	1962 Friedrich Holtermann	1965 Gertrud Rentz	1968 Alfred Weber
1957 Gerhard Dohrmann	1962 Johannes Sprenger	1965 Gerhard Pigerl	1968 Wilhelm Wengst
1957 Wilhelm Körner	1962 Rainer Höhl	1966 Werner Ortwein	1968 Paul Dieter Jakob
1957 Heinz Walter	1962 Horst Böck	1966 Jürgen Ristau	1968 Karl-Heinz Koschnitzke
1957 Wilhelm Hein	1962 Horst Uhlemann	1966 Wilhelmine Eicken	1968 Werner Müller
1957 Harro Wolff	1962 Hermann Kreibich	1966 Karl Behler	1968 Gerd Walbersdorf
1957 Siegfried Pfeil	1962 Ewald Mertens	1966 Günter Schwarte	1968 Volker Poggel
1957 Manfred Land	1962 Heinz Friedrichsdorf	1966 Manfred Zöllkau	1968 Frank Türger
1957 Herbert Barnekow	1963 Hermann Wagener	1966 Hubert Stute	1968 Werner Schroll
1958 Johannes Klasen	1963 Bernhard Wieners	1966 Martina Simmerle	1968 Meinolf Stimpel
1958 Horst Ostwald	1963 Friedrich Büchel	1966 Gerhard Kösterke	1968 Hartmut Trümpelmann
1958 Horst Pohl	1963 Rudolf Patermann	1966 Rolf Lettau	1968 Johann Schräjäh
1958 Alfred Glashauser	1963 Peter Graap	1966 Gerhard Fiedler	1968 Klaus Balzer
1958 Gerhard Gall	1963 Ewald Laubenstein	1966 Friedel Schwarzendahl	1968 Werner Zöllkau
1958 Egid Schwethelm	1963 Helmut Schumacher	1966 Rudolf Bergs	1968 Josef Huth
1958 Heinz Koss	1963 Martin Langer	1966 Theo Lewandowicz	
1959 Peter Brodka	1963 Gerd Morgenstern	1967 Günter Dittmer	
1959 Manfred Dinsing	1963 Helmut Lasch	1967 Josef Hano	

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind namentlich im Anhang zur Bilanz, D. „Sonstige Angaben“, unter Punkt 9. und 10. aufgeführt.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Im Jahr 2018 haben folgende 61 Mitglieder der Vertreterversammlung die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der Vertreterversammlung wahrgenommen (Stand 31.12.2018):

<p>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</p> <p>Ingrid Lehmann Monika Langohr Gisela Mertens Petra Raab Oliver Poggel Elke Loehr Hubert Stute Klaus Klunter Günter Jansen Johannes Stukenbrock Rene Roßmüller Ewald Mertens Franz Dierkes Norbert Wachtendonk Rudolf Dangschat Matthias Sauer</p>	<p>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Mitte</p> <p>Monika Zocher Horst Bartsch Dieter Hahn Gertrud Keppler Josef Huth Bettina Götzen Johann Schätz Ulrike Schmitz Renate Paffendorf Jürgen Weber Daniel Paffendorf Ute Erna Eßer Thomas Etteldorf Agnes Witt Gabriele Wolf Seher Gücer</p>
<p>Wahlbezirk III, Düsseldorf-Süd</p> <p>Beate Korzinovski Konrad Thiedemann Rolf Dittmar Hermann Adams Manfred Land Alfred Weber Kurt Schrage Peter Krebs Heinrich Hansbuer Manfred Jüntgen Hans-Rüdiger Kaulfuß Rudolf Bergmann Georg Schüttler Monika Kristo Meinolf Stimpel</p>	<p>Wahlbezirk IV, Mitglieder ohne Wohnung beim EBV</p> <p>Erwin Nolte Johannes Klasen Sabine Blaß Rudolf Bergs Ingrid Schüttler Friedrich Figge Werner Kruth Reinhard Neumann Ingrid Lichtenberg Ulrich Honekamp Dieter Berndt Dieter Wende Werner Schroll Bernd Schoeler</p>

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2018 fand am 14. Juni 2018 im Intercity Hotel Düsseldorf, Graf-Adolf-Straße 81–87, statt. Erstmals trat die im Jahr 2017 neu gewählte Vertreterversammlung in 2018 zusammen.

Der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017, die Beschlussvorlage über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage sowie die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns lag allen Mitgliedern der Vertreterversammlung vor. Ebenso lag den Mitgliedern der Vertreterversammlung ein gemeinsamer Antrag für eine Änderung der Satzung der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) vor. Grundlage für diesen Antrag war eine Überarbeitung der Satzung gemäß den Empfehlungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vom Februar 2017 und Anpassungen an gesetzliche Neuregelungen.

Der Vorstand gab der Vertreterversammlung einen ergänzenden Bericht zum Lagebericht und dem Jahresabschluss 2017, verbunden mit grundsätzlichen Ausführungen zur Lage und den weiteren Planungen der Genossenschaft.

Im Anschluss an die Ausführungen des Vorstandes berichtete der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates über seine Feststellungen. Die Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Marlies Pellny, machte die erforderlichen Ausführungen zum Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes, verbunden mit allgemeinen Erläuterungen. Nach einer kurzen Aussprache der Vertreterversammlung zu den vorgetragenen Berichten billigte die Vertreterversammlung einstimmig die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, die Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage.

Dem Jahresabschluss 2017 und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2017 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2017, wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig zugestimmt.

Auf Antrag aus der Vertreterversammlung wurde Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017, je gesondert, einstimmig Entlastung erteilt. Diesen Regularien folgten die turnusmäßigen Wahlen von drei Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 24 (2) der Satzung EBV. Anträge gemäß § 33 (6) und (7), in Verbindung mit § 35 der Satzung EBV lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Der von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 16 Genossenschaftsgesetz in Verbindung mit § 36 der Satzung des EBV eingebrachte Antrag zur Änderung der Satzung des EBV, wurde der Vertreterversammlung durch den Vorstand erläutert. Nach der Beantwortung von Fragen der Mitgliedervertreter wurde dem Satzungsänderungsantrag durch die Vertreterversammlung einstimmig zugestimmt. Die Eintragung der Satzungsänderungen im Genossenschaftsregister erfolgte am 10. August 2018. Nach einer Beschlussfassung über eine Dienstreise von Aufsichtsratsmitgliedern und einem Schlusswort durch die Aufsichtsratsvorsitzende wurde die Vertreterversammlung geschlossen.

An die offizielle Tagesordnung schloss sich traditionell noch eine allgemeine Aussprache zu aktuellen Themen, welche die Genossenschaft oder einzelne Wohnanlagen betreffen, an. Vorstand und Aufsichtsrat nahmen die Anregungen aus dem Kreis der Mitgliedervertreter auf und beantworteten ausführlich die gestellten Fragen der Mitglieder der Vertreterversammlung.

Aufsichtsrat

Im Jahr 2018 führte der Aufsichtsrat 14 Sitzungen durch, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand. Ergänzend zu den Sitzungen des Aufsichtsrates führten die einzelnen Ausschüsse des Aufsichtsrates Sitzungen mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern durch.

Im Juni 2018 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dieter Schrage, Ralf Korzinovski und Thomas Kirchhoff. Gemäß § 24 (1) der Satzung EBV war eine Wiederwahl der Herren Korzinovski und Kirchhoff möglich. Herr Schrage konnte aufgrund der Altersgrenze, welche der § 24 (1) der Satzung EBV vorsieht, nicht mehr wiedergewählt werden.

Auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung wurden die Herren Korzinovski und Kirchhoff einstimmig für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herrn Dieter Schrage, wurde aus der Vertreterversammlung Herr Friedhelm Müller vorgeschlagen und ebenfalls für drei Jahre einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 15. Juni 2018 statt. Frau Marlies Pellny stand für den Vorsitz des Aufsichtsrates nicht mehr zur Verfügung. Daraufhin wählte der Aufsichtsrat Herrn Thomas Kirchhoff zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Frau Marlies Pellny zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Friedhelm Müller zum Schriftführer und Herrn Thomas Apel zum stellvertretenden Schriftführer.

Der Aufsichtsrat richtete folgende Ausschüsse ein:

Rechnungsprüfungsausschuss

Frau Pellny, Frau Fuhr, Frau Dillmann

Bauausschuss

Herr Kirchhoff, Herr Wiebusch, Herr Schlüter

Wohnungsvergabeausschuss

Herr Korzinovski, Herr Apel, Herr Müller

Ebenfalls richtete der Aufsichtsrat Betreuungsbezirke innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft ein, in denen die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder als Ansprechpartner für die Mitglieder zur Verfügung stehen. Die Bezirke und die jeweiligen Betreuer wurden den Genossenschaftsmitgliedern mitgeteilt. Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt.

Aufgrund der im Jahr 2018 durchgeführten Satzungsänderungen, mit entsprechenden Anpassungen an gesetzliche Vorgaben, wurde die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates angepasst und am 13. Dezember 2018 einstimmig durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Am 02. und 03. November 2018 führten Vorstand und Aufsichtsrat eine gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf durch.



Udo Bartsch
Geschäftsführender Vorstand

Neben dem Abschlussgespräch über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen war ein Schwerpunkt der Klausurtagung der bestandsersetzende Neubau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 in Düsseldorf-Pempelfort. Die Vorstellung der Planungen der Neubaumaßnahme erfolgte durch Herrn Dipl.-Ing. BDB Wolfgang Rücker vom Architekturbüro Miksch · Rücker · Malcharteck aus Düsseldorf.

Weitere Themen der Klausurtagung waren u. a. Personal- und Finanzplanung, Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens, Satzungsänderungen und Änderungen der Wahlordnung sowie der Arbeitsplan für das Jahr 2019 und die Mehrjahresplanung der Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen der Genossenschaft bis 2029. Ebenfalls wurde die Überarbeitung der Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat abschließend beraten.

Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2018 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Die Mitglieder der Genossenschaft wählen die Vertreterversammlung. Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.

Vorstand

Dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG gehören an:

Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller, techn. Bundesbahnbeamter a. D.

Herr Antonius Fattmann, Rentner

Herr Udo Bartsch leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand.

Für seine Aufgaben als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG ist Herr Udo Bartsch für die Dauer der Bestellung vom Bundeseisenbahnvermögen im dienstlichen Interesse beurlaubt (Bestellung bis 30.04.2021).

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller gehört dem Vorstand als nebenamtliches technisches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.01.2019 – Verlängerung bis 31.01.2024). Herr Antonius Fattmann gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.12.2021).

Für die einzelnen Vorstandsmitglieder bestehen mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Stellenbeschreibungen, in denen die Aufgaben und Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder geregelt sind. Im Jahr 2018 führte der Vorstand, neben unregelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen, regelmäßig Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch, sowie 10 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat zuzüglich der Sitzungen mit den einzelnen Ausschüssen des Aufsichtsrates. Alle wesentlichen Entscheidungen wurden, auch in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, einstimmig getroffen.

Aufgrund der im Jahr 2018 durchgeführten Satzungsänderungen, mit entsprechenden Anpassungen an gesetzliche Vorgaben, wurde die Geschäftsordnung des Vorstandes angepasst und am 14. Dezember 2018 einstimmig durch den Vorstand beschlossen. Der Aufsichtsrat wurde vorab beteiligt. Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt.



Wolfgang Müller
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann
Ehrenamtlicher Vorstand
seit 01.01.2017

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Am 31.12.2018 setzt sich die Belegschaft der Eisenbahner-Bauverein eG aus 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie folgt zusammen:

- 11 kaufmännische Angestellte (davon fünf Teilzeitkräfte)
- 3 technische Angestellte
- 1 gewerbliche Mitarbeiter
- 1 Hausmeister in Teilzeit
- 1 Auszubildende

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Beschäftigten von 18 auf 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wegen einer Versetzung in den Ruhestand verringert. Für die einzelnen Arbeitsplätze bestehen Stellenbeschreibungen. Fortbildungsmaßnahmen wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig angeboten.

Grundlage für die Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ist der Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft in der jeweils gültigen Fassung. Die Löhne und Gehälter erhöhten sich zum 01. Juli 2018 um 2,4 %, aufgerundet auf volle 5,- €.

Es bestehen Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung bzw. über eine eingerichtete Unterstützungskasse des Arbeitgebers. Zum 31. Dezember 2018 wurden für 12 ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bzw. ihre hinterbliebenen Ehegatten, Betriebsrenten von der Genossenschaft gezahlt.

Die Eisenbahner-Bauverein eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V..

VERTRAUENSPERSONEN/HELFER

In vielen Wohnanlagen der Genossenschaft wurden im Sinne genossenschaftlicher Prinzipien, wie Selbsthilfe und Selbstverantwortung, ehrenamtliche Aufgaben von Genossenschaftsmitgliedern für die Gemeinschaft übernommen.

VERBAND

Die Eisenbahner-Bauverein eG ist Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen), Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf.

Die Prüfung der Genossenschaft wird gemäß § 44 der Satzung EBV in jedem Jahr durch den VdW Rheinland Westfalen durchgeführt. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 erfolgte in der Zeit vom 27. August 2018 bis 27. September 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Düsseldorf und wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen. Über das Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 02. November 2018 berichtet. Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht, über die am 27. September 2018 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.

Für ihre Einsatzbereitschaft und ihr Verantwortungsbewusstsein, im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder, dankt der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des EBV.

Allen ehrenamtlich engagierten Vertrauenspersonen, Helfern, Betreuern von Garagen und Heizungsanlagen gilt ein herzliches Dankeschön für ihre Tätigkeit für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder.

LAGEBERICHT
DES VORSTANDES



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2018 eingetrübt. Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute allerdings weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft.

Zum Jahresende 2018 ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Somit ist Deutschland im Jahr 2018 gerade so an einer Rezession vorbeigeschrammt. Diese ist laut Definition gegeben, wenn das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in zwei aufeinander folgenden Quartalen schrumpft. Im dritten Quartal 2018 schrumpfte die Wirtschaft, doch im vierten ging es wieder leicht aufwärts. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft 2018 um 1,5 Prozent gewachsen, damit hat sie das neunte Jahr in Folge zugelegt.

Somit befindet sich die deutsche Volkswirtschaft in einer der längsten Aufschwungphasen der Nachkriegszeit. Gedämpft wurde das Expansionstempo, insbesondere im dritten Quartal 2018, durch ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen, temporäre produktionsseitige Probleme und Kapazitätsengpässe. Für das Jahr 2019 rechnet die Bundesregierung mit Wachstumsraten von 0,5 %.

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2018 eingetrübt. Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute allerdings weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft. 2018 betrug die Zuwachsraten 3,5 %. Für 2019 werden Expansionsraten von 3,7 % erwartet.

Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Für den Euro-Raum wird nach einer Zuwachsrate des BIP von 2,0 % in 2018 für das Jahr 2019 noch eine Zuwachsrate von 1,7 % prognostiziert.

Der Dieselskandal und Probleme mit dem neuen Abgasprüfverfahren WLTP lasteten auf der wichtigsten deutschen Wirtschaftsbranche. So sind die Verkäufe der Autobranche in 2018 leicht zurück gegangen.

Die Beschäftigungssituation im Euro-Raum verbesserte sich weiter. Die Arbeitslosenquote ist auf 8,2 % gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei - 0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind zum Jahresbeginn 2019 weiterhin die eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

Das lässt die Unternehmen bei Investitionen vorsichtiger werden. Somit sind die Aussichten für das Jahr 2019 auch in Deutschland durchwachsen. Insbesondere die Autoindustrie sorgte für den Rückgang des Wachstums im dritten Quartal 2018. Der Dieselskandal und Probleme mit dem neuen Abgasprüfverfahren WLTP lasteten auf der wichtigsten deutschen Wirtschaftsbranche. So sind die Verkäufe der Autobranche in 2018 leicht zurück gegangen. Doch auch das schwächere Wachstum in China ist mit verantwortlich für die Entwicklung der Wirtschaftsleistung.

Positiv hat sich 2018 die Binnennachfrage, also der Konsum der Haushalte, entwickelt. Diese ist mittlerweile für über die Hälfte des deutschen Wachstums verantwortlich.

Für kauffreudige Konsumenten sorgen in Deutschland vor allem die hohe Beschäftigung und niedrige Arbeitslosigkeit. Die gute Lage am Arbeitsmarkt sorgt für steigende Löhne und damit mehr Geld in den Taschen der Verbraucher. Zudem ist sparen angesichts des anhaltenden Nullzinsumfeldes wenig attraktiv. Der Staat kann sich über gut gefüllte Kassen freuen.

Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen 2018 zusammen 59,2 Milliarden Euro mehr ein, als sie ausgaben. Allein der Bund kommt auf ein Plus von 11,2 Milliarden Euro. Die Kassenlage könnte derzeit kaum besser sein, gleichzeitig fährt allerdings die Infrastruktur auf Verschleiß.

Zum Beginn des Jahres 2019 fällt die konjunkturelle Grundtendenz noch sehr verhalten aus. Darauf deuten die zuletzt nur noch vorsichtig optimistischen Geschäftserwartungen der Unternehmen hin. Ausschlaggebend für die voraussichtlich verhaltene Grundtendenz sind, bereinigt um Rückpralleffekte aufgrund der erwarteten Erholung der Exporte von Kraftfahrzeugen, nur moderate Zuwächse bei den Ausfuhren.

Dagegen ist zu erwarten, dass die Wohnungsbauinvestitionen erneut kräftig zulegen. Auch der private Konsum sollte aufgrund der weiter außerordentlich guten Lage am Arbeitsmarkt und von zusätzlichen Impulsen durch Anfang 2019 in Kraft tretende fiskalische Maßnahmen, wieder kräftig wachsen.

Im Verlauf des laufenden Jahres wird damit gerechnet, dass sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft auch in der Grundtendenz wieder festigt, wobei der Fachkräftemangel zunehmend zu einem Problem wird.

Die gute Lage am Arbeitsmarkt sorgt für steigende Löhne und damit mehr Geld in den Taschen der Verbraucher. Zudem ist sparen angesichts des anhaltenden Nullzinsumfeldes wenig attraktiv. Der Staat kann sich über gut gefüllte Kassen freuen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

In Deutschland wird weiter viel gebaut und renoviert. Im Jahr 2018 wurde der Neubau oder Umbau von über 315.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilte.

In den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den letzten neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung weiterhin nicht erreicht. Im Bundesdurchschnitt sind die Mieten im Bestand im Mittel um 1,6 % gestiegen, leicht stärker als im Vorjahr. Neu- und Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 €/m². Wobei die Mietenentwicklung regional sehr unterschiedlich verlief. Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Bundesdurchschnitt 5,64 €/m² und liegen deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland von 5,81 €/m². Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten, trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor.

Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 81 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise mit 108 % zu.

Seit dem Jahr 2010 leben rund 2,5 Millionen Menschen mehr in Deutschland. Diese Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage, insbesondere in den Großstädten, nach oben. Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge ist im Jahr 2018 allerdings deutlich gesunken.

Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert. In den letzten 17 Jahren ist die Zahl um mehr als eine Million angewachsen. Dies führt in den Universitätsstädten bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner, die ländlichen Kreise hatten dagegen eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen.

Seit dem Jahr 2010 leben rund 2,5 Millionen Menschen mehr in Deutschland. Diese Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage, insbesondere in den Großstädten, nach oben. Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge ist im Jahr 2018 allerdings deutlich gesunken.

Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzieher in die Ballungszentren werden aber immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheimes mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Wobei auch Wohnungsleerstände in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein Problem darstellen, gerade im Osten Deutschlands, wo sich die Problemlagen häufen.

In Nordrhein-Westfalen besteht weiterhin ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstiger Wohnraum sowie kleinere Wohnungen sind in deutlich höherem Maß nachgefragt, als sie angeboten werden. Insbesondere das untere sowie öffentlich geförderte Mietpreissegment gilt als „sehr angespannt“. Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass die Situation so angespannt bleibt.

Um die Anspannung der Wohnungsmärkte, insbesondere im preisgünstigen Segment abzumildern, ist öffentlich geförderter, preisgebundener Wohnraum von großer Bedeutung. Vor allem vor dem Hintergrund der schwindenden Bestände preisgebundener Mietwohnungen ist dieser Mangel an Neuförderung problematisch. Während im Jahr 2000 noch 888.000 solcher Wohnungen auf Landesebene in NRW angeboten wurden, ist der Bestand im Jahr 2018 auf 467.000 (- 47,5 %) gesunken und wird weiter sinken.

Frei finanziert Neubau findet überwiegend im oberen Preissegment statt, hilft daher gegen das mangelnde Angebot an preisgünstigen Wohnungen nur bedingt. Einkommensschwächere Haushalte haben derzeit besonders schlechte Chancen bei der Wohnungssuche und auch Flüchtlinge, die spätestens mit der Anerkennung ihres Schutzstatus auf regulären Wohnraum außerhalb der Sammelunterkünfte angewiesen sind. Auch Familien mit mehreren Kindern haben in Nordrhein-Westfalen eher schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Wobei die Chancen, eine passende Wohnung zu finden, stark vom Anspannungsgrad der jeweiligen Region abhängt.

Ein großes Hemmnis beim Wohnungsbau ist weiterhin die unzureichende Verfügbarkeit von Bauland und die damit verbundenen Baulandpreise. Ebenso ist die Auslastung der Bauwirtschaft ein weiteres größeres Hemmnis für Neubauten. Gleiches gilt auch für die Kommunen, die vielerorts nicht über ausreichend Personal verfügen, um Baurecht zu schaffen oder die eingehenden Bauanträge in einer angemessenen Zeit zu bearbeiten.

Größter Anreiz für Wohnungsneubau sind derzeit noch die guten Bedingungen am Kapitalmarkt.

Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2018 wie folgt dar:

Zum 01. Januar 2018 wurden in Düsseldorf 639.407 Einwohner gezählt (Vorjahr: 635.704). Bis zum Jahr 2030 wird für Düsseldorf eine Bevölkerungszahl von 660.000 Einwohnern prognostiziert.

Die Anzahl der Wohnungen zum Jahresbeginn 2018 beträgt 356.661 (Vorjahr: 354.386), davon waren 15.878 öffentlich gefördert (Vorjahr: 16.564). Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen entspricht lediglich noch 4,5 % (Vorjahr: 4,7 %).

Zum Jahresbeginn 2018 wurden in Düsseldorf insgesamt 356.609 private Haushalte gezählt (Vorjahr: 355.043).

Darunter fallen:

1-Personen- Haushalte = 192.373

2-Personen- Haushalte = 91.645

3- und mehr- Personen- Haushalte = 72.591.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,79 Personen.

Mit Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass sich der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in 2018 auf einem recht hohen Niveau stabilisiert hat (53,9 %). Demgegenüber lassen sich anteilmäßige Zunahmen zugunsten der größeren Haushalte feststellen.

Das Wanderungsgeschehen in Düsseldorf ist gekennzeichnet von einer hohen Fluktuation. So zogen 45.421 Personen im vergangenen Jahr nach Düsseldorf, während 42.117 Personen fortzogen. Der positive Wanderungssaldo betrug somit 3.304 Personen.

Bei den „Nahwanderungen“ verliert Düsseldorf Bevölkerung an die angrenzenden Kreise. 18,1 % (bzw. 7.604 Personen) der aus Düsseldorf Fortziehenden sind vergangenes Jahr ins angrenzende Umland gezogen. Andererseits kommen nur 10,5 % (4.754 Personen) der Zuzüge nach Düsseldorf aus den angrenzenden Kreisen.

Das Verhältnis von Außenzuzügen und innerstädtischen Umzügen zeigt, dass seit 2009 die Summe der Außenzuwanderungen deutlich zugenommen hat (von 71.962 auf 87.538), während die innerstädtischen Umzüge nur recht leicht von 44.883 auf 46.297 gestiegen sind. Zum Jahresbeginn 2018 liegt die innerstädtische Fluktuationsquote bei 7,3 %.

Die Beschäftigungsquote liegt in Düsseldorf bei 56,1 %.

In den letzten zehn Jahren ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte der Einwohner in Düsseldorf um 12 % angestiegen. Das sind durchschnittlich 24.882 Euro je Einwohner.

94 % der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erhalten im Rahmen des SGB II Bezuges auch Leistungen für Unterkunft. Von den 32.241 Bedarfsgemeinschaften leben 30.125 Bedarfsgemeinschaften zur Miete.

Die Betrachtung des Bruttoinlandproduktes (BIP) je Einwohner zeigt, dass Düsseldorf eine vergleichsweise hohe Wirtschaftskraft aufweist. Das BIP ist in Düsseldorf mit 79.619 Euro mehr als doppelt so hoch, wie der Wert des Landes Nordrhein-Westfalen mit insgesamt 37.416 Euro und der Wert der Bundesrepublik Deutschland von 38.180 Euro.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf wird auch über das Jahr 2019 hinaus weiter angespannt bleiben.

Im interkommunalen Vergleich ausgewählter deutscher Großstädte übertreffen den Düsseldorfer Wert nur die Städte Frankfurt am Main sowie Stuttgart, mit einem BIP von 91.099 Euro bzw. 82.397 Euro je Einwohner.

Im Bereich unbebauter Grundstücke setzt sich der seit dem Jahr 2010 zu beobachtende Preisanstieg weiter fort. Im vergangenen Jahr stiegen sowohl die Preise für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, als auch für unbebaute Renditegrundstücke um 8,1 % beziehungsweise 7,8 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Preise für bebaute Grundstücke steigen weiter an.

Der durchschnittliche Mietpreis bei Wohnungskaltmieten in Düsseldorf lag im Jahr 2018 bei 11,97 €/m² (Vorjahr: 11,50 €/m²). Die Mieten in Düsseldorf sind im Jahr 2018 nicht mehr so stark gestiegen wie in den vergangenen Jahren, bleiben allerdings auf einem hohen Niveau. Deshalb wandern immer mehr Menschen in die benachbarten Kreise und Städte aus und sorgen dort zunehmend für eine Steigerung der Wohnkosten.

Für das laufende Jahr wird mit steigenden Kaltmieten zwischen zwei und sechs Prozent in Düsseldorf gerechnet. Die steigenden Kosten für Heizöl und Gas könnten zudem die Warmmieten erhöhen.

Die Mieten im Neubau-Erstbezug im Premiumbereich gingen 2018 sogar leicht zurück, um drei Prozent von 15,50 €/m² auf 15,00 €/m². Ein Ende der Maximalmieten in diesem Segment scheint absehbar, wobei auch die Anzahl der Menschen begrenzt ist, die sich Mieten in dieser Höhe leisten können.

Die Wohnungsleerstandsquote von mehr als 3 Monaten liegt in Düsseldorf bei 3,6 %.

Im vergangenen Jahr wurden für 2875 Wohnungen in 320 neu zu errichtenden Wohngebäuden Baugenehmigungen erteilt. Damit bleibt die Zahl der Baugenehmigungen auf einem hohen Niveau. Wobei Düsseldorf auch Opfer seiner eigenen Attraktivität zu sein scheint – in Düsseldorf entstehen immer mehr Arbeitsplätze, 2018 über 11.000. Gleichzeitig kann der Wohnungsneubau dieser Nachfrage kaum gerecht werden. Er hinkt dieser Entwicklung hinterher, nicht zuletzt, weil sich Arbeitsplätze schneller schaffen lassen als Gebäude, deren Planungs- und Bauzeiten bei circa 2,5 Jahren liegen.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf wird auch über das Jahr 2019 hinaus weiter angespannt bleiben.





WOHNUNGS-
BEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSVERSORGUNG

Am 31. Dezember 2018 befinden sich 262 Wohnhäuser mit 2.185 Mietwohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, 213 Mansarden und sonstige Räume sowie 550 Garagen bzw. Einstellplätze im Bestand der Eisenbahner-Bauverein eG. Die Gebäude der EBV-Geschäftsstelle Rethelstraße 44 und der Werkstatt Rethelstraße 40, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft. Mietpreisbindungen aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung bestehen beim EBV derzeit nicht.

Der Bestand der Eisenbahner-Bauverein eG verteilt sich auf das rechtsrheinische Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf und stellt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl Wohn-/Nutzfl. m ²		Anzahl Wohn-/Nutzfl. m ²	
Wohnhäuser	262		262	
Wohnungen	2.185	144.118,60 m ²	2.184	144.071,14 m ²
Garagen/Einstellplätze	550		550	
Gewerbeeinheiten	5	779 m ²	5	779 m ²
Mansarden	213	2.309 m ²	213	2.309 m ²
Wohnungen/Gewerbe/ Mansarden	147.206,60 m ²		147.159,14 m ²	

Durch den Ausbau des Dachgeschosses und die Zusammenlegung von ehemaligen Mansardenräumen im Haus Tußmannstraße 111 konnte eine zusätzliche Wohnung dem Bestand zugeführt werden.

Der Wohnungsbestand wird sich in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern, da der Genossenschaft kein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht.

Die Geschäftstätigkeit des EBV besteht im Wesentlichen aus der Verwaltung, der Instandhaltung und Sanierung des eigenen Bestandes, bestandersetzenden Neubaumaßnahmen sowie dem weiteren Ankauf von Erbbaurechten des Bundeseisenbahnvermögens.

VERMIETUNGSSITUATION

Im Jahr 2018 standen 121 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Dies entspricht einer Quote von 5,54 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018. Hierbei handelt es sich um 105 Neuvermietungen und 16 Tauschwohnungen (Vorjahr: 111 Neuvermietungen und 11 Tauschwohnungen = 5,87 %). Nach dem Umbau des Dachgeschosses Tußmannstraße 111 stand eine weitere Wohnung zur erstmaligen Vermietung zur Verfügung.

Im Vergleich zum Vorjahr sank die Fluktuationsquote um 0,33 % und liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Von den 121 Wohnungskündigungen im Jahr 2018 wurden 4 Wohnungen durch den EBV gekündigt und 38 Wohnungskündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 40 Wohnungen).

Insgesamt sind 39,31 % unserer Mieter älter als 61 Jahre (Vorjahr: 38,86 %). Aus diesem Grund bietet die Genossenschaft weiterhin den Service „Wohnen im Alter“, gemeinsam mit dem Verein „Alte Löwen e.V.“ an, um unseren Mitgliedern einen möglichst langen Verbleib in ihrer angestammten Wohnung und dem vertrauten Quartier zu ermöglichen. Der Anteil der „hochbetagten“ Mieterinnen und Mieter – über 80 Jahre – beträgt zum Jahresende 2018 insgesamt 10,35 % (Vorjahr: 10,39 %).

Da sich die positive Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf fortsetzt, wird sich dadurch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigern.

Im Jahr 2018 bleibt die Vermietungssituation weiterhin positiv.

Bis auf eine Wohnung sind zum Bilanzstichtag 31.12.2018 alle unsere Wohnungen belegt. Somit beträgt die Leerstandsquote – länger als drei Monate – beim EBV zu diesem Zeitpunkt 0,05 % (Vorjahr: 0,05 %).

Im Vergleich zu den Sollmieten in Höhe von 11.074.911,63 € (Vorjahr: 10.133.977,77 €) betragen die Erlösschmälerungen 108.995,04 € (Vorjahr: 88.674,61 €). Bei den Sollmieten ergeben sich die Veränderungen zum Vorjahr aufgrund allgemeiner Anpassungen der Nutzungsgebühren zum 01. Januar 2018 und der damit einhergehenden Neufestsetzung von Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen. Dies hat auch direkte Auswirkungen auf die in Summe höheren Erlösschmälerungen.

Wegen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen wurden zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 109 und zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 107 vorerst nicht vermietet. Diese Wohnungen sind nicht in der Leerstandsquote enthalten, allerdings werden sie bei den Erlösschmälerungen berücksichtigt.

Gerade auch nach Wohnungskündigungen von langjährigen Mieterinnen und Mietern ergeben sich in der Regel Verzögerungen bei der Anschlussvermietung dieser Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung eines zeitgerechten Standards von mindestens vier bis sechs Wochen.

Die Deutsche Bahn AG (DBAG) und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) haben ein Belegungsrecht an unserem gesamten Wohnungsbestand. Die Aufgaben der Wohnungsfürsorge der DBAG und des BEV sind durch eine vertragliche Vereinbarung der Eisenbahner-Bauverein eG in ihre eigene Zuständigkeit übertragen worden. Im Berichtszeitraum konnten 24 Wohnungen mit wohnungsfürsorgeberechtigten Eisenbahnerinnen und Eisenbahnern belegt werden. Dies entspricht 19,83 % der Neuvermietungen im Jahr 2018 (Vorjahr: 18,85 %).

Die Förderung ihrer Mitglieder mit gutem und preisgünstigem Wohnraum steht für die Eisenbahner-Bauverein eG im Mittelpunkt ihrer Tätigkeit.

Da sich die positive Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf fortsetzt, wird sich dadurch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigern. Mit der intensiven Fortsetzung der Modernisierung und der Pflege unseres Wohnungsbestandes, zu tragbaren Bedingungen für unsere Mitglieder, sichern wir auch zukünftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

NUTZUNGSGEBÜHREN

Auch im Jahr 2018 liegen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG deutlich unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. November 2016 – ausgehend von mittlerer Wohnlage – und sind somit für die Verhältnisse in Düsseldorf sehr günstig.

Eine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren (Nettokaltmieten) der Eisenbahner-Bauverein eG wurde zum 01. Januar 2018 durchgeführt. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV beträgt somit zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,20 €/ je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,65 €/ je m² Wohnfläche).

Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seinem Mietspiegel für Düsseldorf von Januar 2019 für Gebrauchtimmobilieng freifinanzierte Wohnungsmieten (Nettokalt) pro m² Wohnfläche zwischen 8,50 € bei einfacher Lage und 13,50 € bei sehr guter Lage, bezogen auf drei Zimmer bei ca. 75 m², ermittelt. Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 12,00 € und 15,50 € ermittelt.

Nachfolgend ein Auszug aus der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf – erstellt von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Düsseldorf e.V. – Stand 01. November 2016:

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung „B“ mit zentraler Beheizung und Bad/Dusche/Kabelanschluss/Isolierverglasung in Euro/m ²
bis 1948	einfache	6,05 – 7,55
	mittlere	6,60 – 9,10
1949 – 1960	einfache	6,30 – 7,80
	mittlere	7,10 – 9,00
	gute	8,15 – 9,95
1961 – 1976	mittlere	6,80 – 8,70
1977 – 1985	mittlere	7,15 – 9,25
1986 – 1999	mittlere	7,65 – 9,85
ab 2000	mittlere	8,85 – 10,95

Auch in Zukunft strebt die Eisenbahner-Bauverein eG eine Nutzungsgebühr im unteren Bereich der jeweils gültigen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf – ausgehend von mittlerer Wohnlage – an. Damit verbunden ist eine kontinuierliche Verbesserung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, insbesondere auch im energetischen Bereich. Allgemeine Erhöhungen der Nutzungsgebühren sind in diesem und auch im nächsten Jahr nicht vorgesehen.



BAUTÄTIGKEIT
DER GENOSSENSCHAFT

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

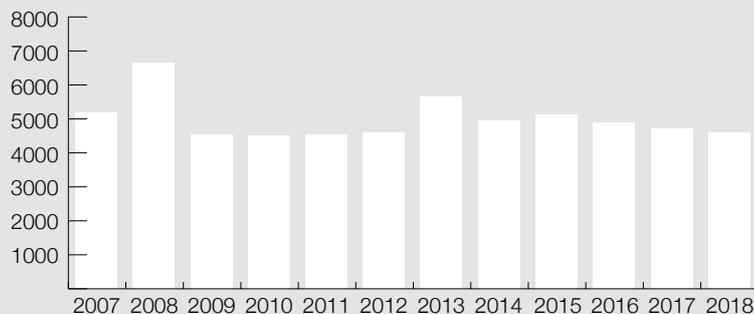
Im Jahr 2018 widmete sich die Genossenschaft weiterhin intensiv der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie neue umweltschonende Heizungsanlagen standen hierbei im Vordergrund.

Durch Energie- und CO₂ sparende Maßnahmen unterstützt der EBV dabei den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung, um auch zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie beizutragen.

Im Jahr 2018 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 4.729.543,70 € (Vorjahr: 4.749.556,79 €) aufgewandt. Die Kosten des Regiebetriebes und der Anteil der Verwaltung sind in dieser Summe nicht enthalten.

Übersicht seit dem Jahr 2007

2007 – 5.103 T€	2011 – 4.616 T€	2015 – 5.097 T€
2008 – 6.700 T€	2012 – 4.668 T€	2016 – 4.947 T€
2009 – 4.600 T€	2013 – 5.723 T€	2017 – 4.749 T€
2010 – 4.500 T€	2014 – 4.985 T€	2018 – 4.729 T€



Bei allen 121 im Jahr 2018 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

In der Regel wurden vor jeder Neuvermietung einer Wohnung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit dem Ziel, wieder einen zeitgerechten Standard der Wohnungen herzustellen, verbunden mit einer einwandfreien technischen Ausstattung der Wohnung.

Die Wohnungsmodernisierungen umfassen üblicherweise Sanierungen der Badezimmer – einschließlich der Erneuerung der Rohrleitungen, Erneuerung der Elektroanlagen nach VDE,

Fliesenarbeiten, Putzarbeiten, Fußbodenarbeiten, Austausch von Türblättern und Zargen und notwendige Erneuerungen – bzw. Modernisierungen von Heizungsanlagen. Bei Bedarf und Möglichkeit wurden Grundrisse angepasst bzw. verändert. Je nach Aufwand betragen die Kosten je Wohnung zwischen 40.000,- und 50.000,- Euro. In bewohnten Wohnungen wurden auf Wunsch von Mietern Einzelmodernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der entsprechenden Modernisierungszuschläge durchgeführt. Hierbei handelt es sich insbesondere um altersgerechte und barrierearme Umgestaltungen. Der Anteil der begleitenden Instandhaltung ist bei Modernisierungsmaßnahmen in der Regel sehr hoch. Diese Leistungsbereiche werden durch den EBV ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Für die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Instandhaltungsbewirtschaftung betragen die Aufwendungen der Genossenschaft, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 32,13 €/ je m² (Vorjahr: 32,27 €/ je m²). Gemäß II. Berechnungsverordnung § 28 (2) beträgt z. B. der Höchstsatz für die im Rahmen der Kostenmietberechnung ansetzbaren Instandhaltungskosten 14,23 € je Quadratmeter Wohnfläche jährlich.

Durch unseren Regiebetrieb und insbesondere durch die von der Genossenschaft beauftragten Handwerksunternehmen wurden zahlreiche Kleinreparaturarbeiten und Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr 2018 wurden Dächer saniert und gedämmt, Balkone saniert, Fassaden ausgebessert – saniert, gedämmt und gestrichen, Dachböden ausgebaut, neue Haustüranlagen eingebaut, Treppenhäuser saniert, Aufzugsanlagen nachgerüstet und Heizungsanlagen erneuert. Durch ein beauftragtes Gartenbauunternehmen wurden die Außenanlagen unseres Gebäudebestandes gepflegt. Begehungen und Säuberungen der Außenanlagen wurden, auch in den Wintermonaten, regelmäßig durchgeführt. Der Baumbestand wurde kontinuierlich überwacht und notwendige Rückschnitte und Fällungen veranlasst. Im Jahr 2018 wurde ein Baumkataster neu angelegt.

Der Bauzustand unseres Bestandes wird durch die technische Abteilung regelmäßig überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Dies ist insbesondere auch die Grundlage für den jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Eisenbahner-Bauverein eG ist auch weiterhin bestrebt, den Wohnungs- und Gebäudebestand an die sich verändernden Vorstellungen und technischen Ausstattungen anzupassen. Die Bedürfnisse älterer Mitglieder werden hierbei nach Möglichkeit besonders berücksichtigt. Ein Schwerpunkt bleibt dabei die Bestandssanierung und energetische Optimierung des Gebäudebestandes.

Um auch in Zukunft zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung stellen zu können, und den Bestand heutigen Ansprüchen und Erfordernissen anzupassen, wird die Eisenbahner-Bauverein eG ihr Engagement fortführen und die in der Mehrjahresplanung vorgesehenen Maßnahmen mit dem Schwerpunkt Bestandssanierung, Modernisierung, energetische Optimierung und bestandsersetzenden Neubau fortsetzen.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2018 U. A. FOLGENDE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

Beedstraße 52 Ausbesserung und Anstrich der Fassade	58.059,64 €
Stettiner Straße 27 und 29 Sanierung und Dämmung der Fassaden, Balkonsanierung, Kellerisolierung, Überarbeitung der Dächer, Haustüren, Briefkastenanlage und Sprechanlagen	568.780,09 €
Tußmannstraße 109 Treppenhaussanierung, Einbau einer Aufzugsanlage, Zentralheizung mit Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf, Ausbau der Dachgeschosswohnungen, Haustüren, Wohnungseingangstüren, Briefkastenanlagen, Sprechanlage	1.003.177,77 €

Allen Mitgliedern unserer Genossenschaft, welche aufgrund von Baumaßnahmen durch Lärm und Schmutz in ihrer Wohnqualität vorübergehend beeinträchtigt waren, gilt ein herzliches Dankeschön für ihre Geduld und ihr Verständnis.

NEUBAU

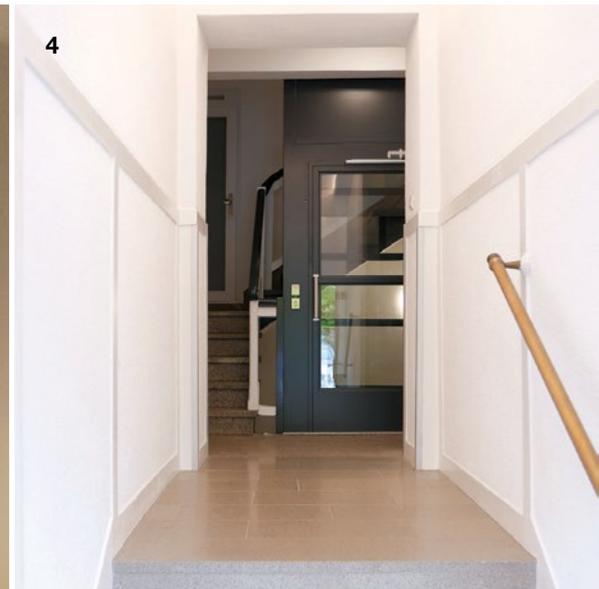
Aufgrund mangelnder Baugrundstücke plant die Genossenschaft derzeit lediglich bestandsersetzende Neubaumaßnahmen und Kernsanierungen. Bestandsersetzende Neubaumaßnahmen sind in den nächsten Jahren bei unseren Wohneinheiten Moltkestraße 109 und 111 in Düsseldorf-Pempelfort, Heerstraße 8 und 10, Monheimstraße 3 und 23 sowie Mindener Straße 51 und 53 in Düsseldorf-Oberbilk geplant.

Ebenso ist die Kernsanierung des Wohnhauses Rethelstraße 138 in Düsseldorf-Düsseltal vorgesehen.



Planung des Neubaus
Moltkestraße 109 - 111.
Links: Hofansicht, rechts:
Straßenansicht.

Mit den Planungen und den Vorbereitungen für den Neubau Moltkestraße 109 und 111 wird im laufenden Jahr begonnen.



1 - 5 Tußmannstraße
6 + 7 Stettiner Straße
8 + 9 Beedstraße



AUSBLICK AUF DAS
GESCHÄFTSJAHR 2019



AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Bis zum Frühjahr 2019 sind noch Restarbeiten bei der Sanierung des Treppenhauses Tußmannstraße 109, wegen des verspäteten Einbaus der Aufzugsanlage, durchzuführen. Ebenso muss wegen der Verzögerung seitens der Stadt Düsseldorf bei der Genehmigung der Feuerwehrezufahrt für die Wohnanlage Pilgerweg ein Teil der erforderlichen Arbeiten im laufenden Jahr durchgeführt werden. Ansonsten konnten alle vorgesehenen Maßnahmen aus dem Arbeitsplan 2018 vollständig abgewickelt werden.

Auf der Grundlage des mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Arbeitsplanes 2019, wird die Eisenbahner-Bauverein eG die Modernisierung und Sanierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes fortsetzen.

Eine positive Geschäftsentwicklung wird für das Jahr 2019 erwartet.

Im Jahr 2019 sollen u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Tußmannstraße 107

Ausbau des Dachgeschosses, Neugestaltung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit Schaffung von Dachterrassen, Sanierung des Treppenhauses mit Einbau einer Aufzugsanlage, Umgestaltung des vorhandenen Lichtschachtes sowie Einbau einer Rauchabzugsanlage, neue Wohnungseingangstüren, Erneuerung der Haustüre, neue Briefkastenanlage und Einbau einer Sprechanlage. Die Heizungsanlage wird von einer Beheizung mit Gas auf eine Zentralheizungsanlage mit Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf umgestellt – verbunden mit dem Einbau von Wohnungsstationen zur individuellen Steuerung.

Stettiner Straße 31 und 33

Sanierung und Dämmung der Fassaden, Balkonsanierung, Dächer, Erneuerung der Haustüren und Ausbesserung der Treppenhäuser, Briefkastenanlage, Überarbeitung der Außenanlage sowie Isolierung der Keller.

Further Straße 117 – 121

Sanierung und Dämmung der Fassaden, Isolierung der Dachböden und der Keller und Überarbeitung der Außenanlagen.

Für die Folgejahre ist die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Haus Tußmannstraße 105 und der Wohnanlage Further Straße geplant.

Für die Häuser Tußmannstraße 119-123 sind im laufenden Jahr Anschlüsse an das Fernwärmenetz geplant. Die Umstellung der Heizungsanlage ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Für das Haus Beedstraße 52 soll ein Umbau der Heizungsanlage erfolgen.

Ebenso ist der Austausch von Heizthermen aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus dem Jahrgang 1989 vorgesehen.

Neben diesen Maßnahmen ist die Vorplanung für den Abriss und den Neubau der Häuser Moltkestraße 109-111, mit den notwendigen Wohnungswechseln der derzeitigen Mieter, neue Balkonüberdachungen für die Häuser Vennhauser Allee 73-77, Maler- und Ausbesserungsarbeiten, Dämmungen an verschiedenen Giebeln, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten bei Wohn- bzw. Außenanlagen und Spielplätzen sowie Erneuerungen von Zählerverteilungen nach VDE vorgesehen.

Im Jahr 2019 sind im Arbeitsplan notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Einzelmodernisierungen eingestellt.

Diese sind insbesondere für Badsanierungen und barrierearme Umgestaltungen von Wohnungen und Badezimmern geplant.

Für den Arbeitsplan 2019 ist ein Gesamtvolumen von 8,90 Millionen Euro vorgesehen.

Weiterhin plant die Eisenbahner-Bauverein eG vorzeitige Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens (BEV). Die Grundlage hierfür ist eine Vereinbarung zwischen dem BEV, dem Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften.

Es ist beabsichtigt, im laufenden Jahr das Erbbaugrundstück Kürtenstraße 170-176 vom BEV zu erwerben. Ein Kaufantrag wurde durch die Genossenschaft im vergangenen Jahr für das Jahr 2019 bereits gestellt. Ein erforderliches Gutachten ist durch das BEV in Auftrag gegeben worden.



Grünanlage
Coesfelder Straße

Folgende Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögens befinden sich derzeit im Bestand der Eisenbahner-Bauverein eG:

Gerberstraße 28-36	5.092 m ²	34 Wohnungen
Marburger Straße 3+5 und Karlsruher Straße 21	1.180 m ²	22 Wohnungen
Marburger Straße 4-8	1.417 m ²	24 Wohnungen
Kürtenstraße 170-176	3.489 m ²	32 Wohnungen
Chemnitzer Straße 5-11, 13-27	16.133 m ²	96 Wohnungen
Further Straße 117-139 An der Wilkesfurth, Spielplatz	10.485 m ² 1.058 m ²	83 Wohnungen
Henkelstraße 318-328	3.300 m ²	40 Wohnungen
Oberbilker Allee 42-56	6.731 m ²	132 Wohnungen
Süllenstraße 41+43	1.711 m ²	12 Wohnungen
Gerresheimer Straße 89	431 m ²	19 Wohnungen
Ackerstraße 13	879 m ²	12 Wohnungen
Ackerstraße 37	429 m ²	11 Wohnungen
Ackerstraße 40+42	744 m ²	18 Wohnungen
Ackerstraße 41	164 m ²	11 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 14-20	5.314 m ²	34 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 22, 36, 36a	2.697 m ²	24 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 24-34	3.716 m ²	46 Wohnungen
Gesamt:	64.970 m²	650 Wohnungen

Neben den Erbbaugrundstücken des BEV ist die Eisenbahner-Bauverein eG noch Erbbaurechtsnehmerin von folgendem Erbbaugrundstück der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Stoffeler Straße 13-17	1.189 m ²	36 Wohnungen
Insgesamt handelt es sich somit um		686 Wohnungen

Der Ankauf des Erbbaugrundstückes Kürtenstraße 170-176 sowie alle übrigen im Jahr 2019 vorgesehenen Maßnahmen werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Mit den im Jahr 2019 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, verbunden mit unseren Planungen für die Folgejahre und weiter vorgesehenen vorzeitigen Ankäufen von Erbbaugrundstücken, wird die Eigenständigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft weiter gestärkt.

Somit wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG auch weiterhin den Anforderungen am Düsseldorfer Wohnungsmarkt stellen können.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE



ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 2.619.534,26 € (Vorjahr: 2.348.498,40 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 2.439.534,26 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 180.000, - €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand vom 01. Januar 2018 vorgesehen. Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch nachhaltige Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt und ist in seiner Struktur positiv zu bewerten. Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen.

Bei den Mieterlösen haben sich im Vergleich zum Vorjahr in 2018 Steigerungen in Höhe von 940.933,86 € aufgrund einer allgemeinen Anpassung der Nettokaltmieten zum 01. Januar 2018 ergeben. Bei Neuvermietungen wurden teilweise höhere Mieterträge u. a. durch die damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen erzielt.

Die Fluktuationsquote ist leicht gesunken, jedoch sind die Erlösschmälerungen wegen der im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Nettokaltmieten und des modernisierungsbedingten Leerstandes gestiegen, befinden sich allerdings weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Bei über der Hälfte der gekündigten Wohnungen ist eine Komplettsanierung mit den damit einhergehenden Kosten und Leerständen verbunden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 8.269.364,43 € (Vorjahr: 8.205.755,78 €). Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich aufgrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus keine. Für Negativzinsen auf Festgeldanlagen wurden 5.210,17 € aufgewandt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2018 gestiegen und betragen 14.397.697,67 € (Vorjahr: 13.506.232,64 €).

Die Veränderungen bei den Personalkosten resultieren im Wesentlichen aus einzelnen Gehaltsanpassungen und tariflichen Gehaltssteigerungen zum 01.07.2018 um 2,4 %. Bei den Pensionsrückstellungen ergeben sich Veränderungen durch Auflösungen von Rückstellungen und Veränderungen aufgrund der neuen „Heubeck-Richttafeln“ (RT2018G), welche die bisherigen Richttafeln ablösen und als Grundlage für die Berechnung der Pensionsrückstellung dienen. Die neuen Richttafeln berücksichtigen erstmals u. a. sozioökonomische Faktoren, d. h. eine Abhängigkeit der Lebenserwartung von der Rentenhöhe. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zuführung zu den Pensionsrückstellungen um 510.175, - €, trotz der durchgeführten einzelnen Auflösungen.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 120.174,71 € (Vorjahr: 154.784,18 €) sowie 82.373, - € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 98.241, - €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 641.347,47 € gegenüber 287.118,03 € im Vorjahr. Der Ausweis beinhaltet insbesondere Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von 277.000, - € und Versicherungserstattungen in Höhe von 280.000, - €. Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich langfristig als gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2019 vorliegende Wirtschaftsplan.

Angesichts der stabilen Fluktuationsquote und einem guten Wohnstandard, verbunden mit einer maßvollen Mietpreisgestaltung beim EBV, kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig erwirtschaftet werden können.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2018 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 5.743.145,37 € erhöht und beträgt 65.979.353,87 € (Vorjahr: 60.236.208,50 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 3.767.660,44 € auf 52.961.047,51 € erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich um 1.975.846,83 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 80,27 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Abgang von 361,90 €.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 6.477.984,89 € (Vorjahr: 6.683.621,01 €) vorgenommen. Hiervon wurden 1.748.441,19 € aktiviert. Ferner wurden vorzeitig die Erbbaugrundstücke Pilgerweg 26–36 und Pilgerweg 27–37 in Düsseldorf-Gerresheim für insgesamt 3.128.922,87 € - zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Steuern – vom Bundeseisenbahnvermögen erworben. Der Ankauf wurde durch Fremdmittel finanziert.

Das langfristig gebundene Vermögen war zum Bilanzstichtag 31.12.2018 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzierungsmitteln gedeckt.

Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen, für die in Planung und Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind durch Eigenmittel gesichert. Am 31.12.2018 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 9.430.439,21 € (Vorjahr: 7.392.234,42 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 79,04 % (Vorjahr: 82,44 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2018 jederzeit ihre Verpflichtungen erfüllt.

Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Die Liquidität und die Ertragskraft der Genossenschaft sind stabil und langfristig sichergestellt.

Mit gravierenden Veränderungen wird nicht gerechnet.

RISIKOMANAGEMENT - RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Zur frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage hat die Eisenbahner-Bauverein eG ein Risikomanagementsystem für bestandsgefährdende Bereiche eingerichtet. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zu sichern und auszubauen.

Bei der Sammlung von Frühwarninformationen steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Risiken und insbesondere Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind in diesem und auch in den Folgejahren nicht erkennbar.

Der Vorstand wird weiterhin geeignete Maßnahmen treffen, damit Entwicklungen, welche den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, früh erkannt werden. Besonders beobachtet und analysiert werden Risikopotentiale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere auch die Situation und Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2018 auf 55.223,19 € (Vorjahr: 68.270,17 €). Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 33.539,40 € (Vorjahr: 15.271,44 €). Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,2870 % (Vorjahr: 1,0257 %).

Weiterhin besteht das Risiko, das langjährige Mietverhältnisse aufgrund von Sterbefällen enden und die Angehörigen vermehrt die Erbschaften ausschlagen. Die mit der Abwicklung dieser Mietverhältnisse einhergehenden Kosten gehen zu Lasten der Genossenschaft.

Aufgrund von Räumungsklagen wegen fehlender Zahlungsfähigkeit müssen Forderungen des EBV oftmals abgeschrieben werden. Offene Forderungen werden regelmäßig vom Vorstand mit der Mietenbuchhaltung und der Rechtsabteilung erörtert und es werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

In monatlichen Besprechungen werden Wohnungskündigungen zwischen dem Vorstand, der Vermietungsabteilung und den Mitarbeitern der technischen Abteilung besprochen und analysiert. Um eine zeitnahe Neuvermietung zu gewährleisten, werden die notwendigen Maßnahmen gemeinsam koordiniert.

686 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken (650 Wohnungen BEV, 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf). Der Erbbaurechtsgeber Bundeseisenbahnvermögen (BEV) setzt derzeit auf den Verkauf der Erbbaugrundstücke, sowohl vorzeitig als auch zum Ablauf des Vertrages.

Wird ein Grundstück allerdings nicht fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes erworben, erfolgt eine öffentliche Ausschreibung. Hier besteht insbesondere das Risiko weiter ansteigender Grundstückspreise in Düsseldorf, die bei vorzeitigen Ankäufen der Erbbaugrundstücke des BEV eine langfristige und wirtschaftlich tragfähige Finanzierung für den EBV erschweren. Erbbaugrundstücke werden durch die Genossenschaft aus diesem Grund von Fall zu Fall erworben.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht. Auch entstehen Leerstände wegen des Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten oder wegen des Rückbaus von Gebäuden für einen bestandsersetzenden Neubau.

Um dem Risiko, dass unser Bestand nicht mehr marktfähig ist zu begegnen, bleibt die Struktur unseres Gebäudebestandes eine Aufgabe, die einer ständigen Abstimmung von Instandhaltung, Modernisierung und auch von bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen erfordert.

Den Hauptrisiken, die in einem Substanzverlust des Wohnungsbestandes und der damit verbundenen nachlassenden Vermietbarkeit der Wohnungen bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand entgegengewirkt. Dem Risiko unterlassener Instandhal-

tungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko erhöhter Leerstände, wird somit begegnet.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf profitiert von der weiterhin positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dies gilt insbesondere für die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Das Risiko, Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtteilen und Lagen zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade auch im preiswerten Segment führen die steigenden Einwohnerzahlen zu einer erhöhten Nachfrage.

Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind nicht erkennbar.

Die Vermietungslage ist nach wie vor sehr gut.

Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden Bestandsmieten und weiterhin hohen Bestandsinvestitionen, zu sichern und zu steigern. Auch in Zukunft erwarten wir in dem von uns angebotenen Preissegment einen Nachfrageüberhang.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftsplanung und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung – insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung unterrichtet. Fragen seitens des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand jederzeit beantwortet und Anregungen aufgenommen. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Um die gute Wettbewerbsposition des EBV zu erhalten, wollen wir unsere konsequenten Bestandssanierungen und Modernisierungen von frei werdenden Wohnungen weiter fortführen. Dies verbunden mit genossenschaftlichen Nutzungsgebühren, welche deutlich unter den Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen.

Mit dem bewährten genossenschaftlichen System gehen Vorteile und Sicherheit einher. Somit sehen wir auch in Zukunft gute Chancen, eine Vollvermietung unseres Bestandes, verbunden mit einer positiven Ertragslage, zu sichern.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind, da die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken eindeutig überwiegen.

FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu zehn Jahren. Somit werden nur geringe Zinsänderungsrisiken gesehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2018 unter C. Punkt 8. dargestellt.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Besondere Finanzierungsinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verwendet. Finanzanlagen beschränken sich auf zeitlich befristete Festgeldanlagen bzw. Festgeldkonten.

Der Cashflow des Geschäftsjahres 2018 beträgt 3.905 T€ (Vorjahr: 3.408 T€).

Die Liquidität ist gesichert.

PROGNOSEBERICHT

Die Eisenbahner-Bauverein eG wird auch weiterhin ihre Priorität auf die Versorgung der Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum setzen.

Auch in Zukunft wird eine intensive Bestandspflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ein wesentlicher Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Eisenbahner-Bauverein eG bleiben, um sich den stetig wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes zu stellen. Die Genossenschaft wird weiterhin zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum, bei hohen Bestandsinvestitionen, am Düsseldorfer Wohnungsmarkt anbieten.

Zusätzlichen Wohnungsneubau plant die Genossenschaft wegen fehlender Baugrundstücke derzeit nicht, allerdings sind in den nächsten Jahren bestandsersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen. Geplant sind zudem weitere vorzeitige Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens.

Auf der Grundlage unseres Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.507.000, - € und einen Jahresüberschuss von voraussichtlich 2.357.000, - € zum 31. Dezember 2019.

Mit nennenswerten Leerständen wird, mit Ausnahme der modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstände, nicht gerechnet. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt weist auch zukünftig Wachstumstendenzen auf. Auch aufgrund der anhaltenden stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf wird unser Immobilienbestand weiterhin stark nachgefragt werden. Eine Vollvermietung ist dadurch gesichert. Kostensteigerungen werden durch eine moderate Mietpreisanpassungsstrategie aufgefangen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung sieht keine gravierenden Veränderungen – sowohl der Ertrags- als auch der Finanzlage der Genossenschaft vor, welche die Genossenschaft in ihrem Bestand nachhaltig beeinflussen könnte. Der Vorstand erwartet, dass die angestrebten wirtschaftlichen Ziele im Wesentlichen problemlos erreicht werden. Dies gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft, als auch für die vor uns liegenden Aufgaben im Bereich Modernisierung und Instandhaltung.

Durch eine deutliche Verbesserung unserer Bestände in den letzten Jahren und den Planungen von weiteren Bestandssanierungen und bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln können und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

Mit unseren gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir uns auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder stellen und somit eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft mit positiven Jahresergebnissen sicherstellen können.

KENNZAHLEN

Auszug Jahresabschlusskennzahlen zum 31. Dezember 2018

	2018	2017	2016
Anzahl der Wohneinheiten	2.185	2.184	2.184
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m ² / Wohn-/ Nutzfläche	147.206,60	147.159,14	147.159,14
Bilanzsumme	65.979 T€	60.236 T€	58.812 T€
Eigenkapitalquote	79,04 %	82,44 %	80,60 %
Umsatzerlöse	14.398 T€	13.506 T€	13.377 T€
Cashflow	3.905 T€	3.408 T€	3.298 T€
Anlagenintensität	80,27 %	81,67 %	82,43 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	45,80 %	47,03 %	46,67 %
Fremdkapitalquote	9,46 %	5,54 %	6,85 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,15 %	4,16 %	3,87 %
Eigenkapitalrentabilität	4,99 %	4,70	4,38 %
Mieterwechsel	121	122	109
Fluktuationsquote	5,54 %	5,87 %	4,99 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,29 %	1,03 %	0,82 %
Leerstandsquote (ohne baulich bedingten Leerstand – länger als drei Monate)	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Instandhaltungskosten	4.729.543,70 €	4.749.556,79 €	4.947.338,67 €
Instandhaltungsaufwand €/m ²	32,13 €	32,27 €	33,62 €

Düsseldorf, im April 2019

Eisenbahner-Bauverein eG,
Düsseldorf

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann



BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen und über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen, unterrichtet.

Im Berichtsjahr 2018 fanden 14 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand durch schriftliche Unterlagen sowie durch mündliche Berichte umfassend über die Lage der Genossenschaft, über deren Entwicklung und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, die in gesonderten Sitzungen Beschlüsse vorbereiteten.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungspflicht davon überzeugt, dass die Maßnahmen des Vorstandes bezüglich des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und das eingerichtete Risikomanagementsystem, den betrieblichen Erfordernissen genügen. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2018 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2018 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 08. Mai 2019 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2018 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des EBV seinen Dank aus.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Mitgliedern der Vertreterversammlung für das Engagement zum Wohle der Mitglieder der Genossenschaft und des Unternehmens.

Düsseldorf, im Mai 2019

Der Aufsichtsrat

Thomas Kirchhoff
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2018



JAHRESABSCHLUSS 2018**BILANZ ZUM 31.12.2018**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		41.676,31	45.400,45
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.860.515,84		45.907.312,61
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.576.487,85		2.645.289,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	2,04		2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.471,05		170.274,65
Bauvorbereitungskosten	34.320,22	52.919.318,20	102.533,52
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		52.961.047,51	49.193.387,07
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.411.377,99	3.436.906,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.223,19		68.270,17
Forderungen aus a. Lieferungen und Leistungen	3.491,46		10.188,79
Sonstige Vermögensgegenstände	93.915,11	152.629,76	111.000,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.437.872,31	7.399.666,99
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.426,30	16.788,20
BILANZSUMME		65.979.353,87	60.236.208,50

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.848,79		144.653,44
der verbleibenden Mitglieder	4.482.366,47		4.434.342,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 219.702,98		4.639.415,26	(304.453,61)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.956.000,00		4.686.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 270.000,00			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.780.000,00		9.180.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 600.000,00			(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	32.929.399,96		31.354.499,67
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 5.366,03			(3.259,52)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.569.534,26		47.665.399,96	(1.568.498,40)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.619.534,26		2.348.498,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.439.534,26	180.000,00	2.168.498,40
Eigenkapital insgesamt:		52.484.815,22	49.979.496,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.602.460,00		2.285.300,00
Steuerrückstellungen	0,00		530,00
Sonstige Rückstellungen	98.466,47	2.700.926,47	94.439,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.958.314,93		1.867.015,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.284.609,04		1.468.624,27
Erhaltene Anzahlungen	3.554.879,12		3.473.305,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.885,88		82.370,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	907.228,50		973.825,34
Sonstige Verbindlichkeiten	7.694,71	10.793.612,18	11.301,45
davon aus Steuern: EUR 0,00			(56,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(110,16)
BILANZSUMME		65.979.353,87	60.236.208,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.397.697,67	13.506.232,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		57.464,47	65.582,37
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		-25.528,65	-32.510,53
Sonstige betriebliche Erträge		641.347,47	287.118,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.269.364,43	8.205.755,78
Rohergebnis		6.801.616,53	5.620.666,73
Personalaufwand			
a) Gehälter	944.022,74		943.335,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	815.710,47	1.759.733,21	-6.207,38
davon für Altersversorgung: EUR 617.962,92			-(206.381,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.285.765,28	1.263.648,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		546.794,57	525.246,96
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1,04		2,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	286,65	287,69	11,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		294.829,29	253.025,18
davon Aufzinsung v. Rückstellungen: EUR 82.384,00			(98.241,00)
Steuern vom Einkommen		-5,39	1.127,73
Ergebnis nach Steuern		2.914.787,26	2.640.503,97
Sonstige Steuern		295.253,00	292.005,57
Jahresüberschuss		2.619.534,26	2.348.498,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.439.534,26	2.168.498,40
BILANZGEWINN		180.000,00	180.000,00

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Eisenbahner-Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Genossenschaftsregister Nr. 411 beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen von 20 % angegeben.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2018 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.



a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Zugänge werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen wurden 1987 neu festgesetzt und dabei für die Altbauten eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen, ebenso für die Zugänge bei diesen Bauten. Die Neu- und Wiederaufbaubauten sowie die grundlegend sanierten Objekte werden linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Ein in 1995 erworbenes Objekt wird über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Nach Ablauf von Erbbaurechtsverträgen erworbene Objekte werden auf der Grundlage der bei der Kaufpreisermittlung angesetzten voraussichtlichen Restnutzungsdauer von bis zu 40 Jahren linear abgeschrieben.

Bei Objekten, die mit einer umfangreichen Vollwärmeschutzisolierung versehen werden, wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erweitert.

b) Grundstücke mit Geschäftsbauten:

Diese Bauten wurden linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

c) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter:

Diese sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.

d) Technische Anlagen und Maschinen:

Die Anschaffungskosten werden linear mit 20 % abgeschrieben.

e) Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Anschaffungskosten werden in 3 - 13 Jahren linear abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden bei Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 800,00 € als GWG sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren, am Bilanzstichtag beizulegenden Wert, bilanziert.

Unfertige Leistungen

Hier sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Umlageausfallwagnis werden nicht berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Ausfallrisiken sind direkt abgesetzt bzw. werden einzelwertberichtigt; Pauschalwertberichtigungen werden nicht durchgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind im Voraus gezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

Pensionsrückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt.

Hier erfolgte die Bewertung nach Teilwertverfahren. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,30% und ein Rententrend von 2,0% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 3,21% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2018 beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren zu 7 Jahren gemäß § 253 Abs.6 HGB 383.259,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für die Rückstellung für Jubiläen.

Verbindlichkeiten

Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ
UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Punkt 9 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind den Abrechnungsperioden entsprechend noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	55.223,19 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	3.491,46 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	93.915,11 €	0,00 €	0,00 €
	152.629,76 €	0,00 €	0,00 €

5. Pensionsrückstellungen sind für alle zugesagten Betriebsrentenverpflichtungen gebildet und nach Maßgabe eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
a) Prüfungskosten	23.000,00 €	23.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	42.466,47 €	39.439,60 €
b) Hausbewirtschaftung	33.000,00 €	32.000,00 €
	98.466,47 €	94.439,60 €

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ist unter Punkt 8 ersichtlich.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt 31.12.2018 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.958.314,93 (1.867.015,09)	501.662,16 (543.312,50)	4.456.652,77 (1.323.702,59)	2.053.428,12	2.403.224,65	4.958.314,93	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.284.609,04 (1.468.624,27)	189.706,84 (184.015,19)	1.094.902,20 (1.284.609,08)	819.346,77	275.555,43	1.284.609,04	
Erhaltene Anzahlungen	3.554.879,12 (3.473.305,82)	3.554.879,12 (3.473.305,82)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.885,88 (82.370,87)	80.885,88 (82.370,87)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	907.228,50 (973.825,34)	907.228,50 (973.825,34)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.694,71 (11.301,45)	7.694,71 (11.301,45)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	10.793.612,18	5.242.057,21	5.551.554,97	2.872.774,89	2.678.780,08	6.242.923,97	

GPR=Grundpfandrecht

9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>71.666,86</u>	<u>14.136,70</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>26.266,41</u>	<u>17.860,84</u>	<u>0,00</u>	<u>44.127,25</u>	<u>41.676,31</u>	<u>45.400,45</u>
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	88.195.170,96	4.999.120,92	0,00	102.533,52	42.287.858,35	1.148.451,21	0,00	43.436.309,56	49.860.515,84	45.907.312,61
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	590.512,68	68.801,75	0,00	659.314,43	2.576.487,85	2.645.289,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	4.342,40	0,00	0,00	0,00	4.340,36	0,00	0,00	4.340,36	2,04	2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.638,02	5.848,90	113.474,05	0,00	373.363,37	50.651,48	113.473,03	310.541,82	125.471,05	170.274,65
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>102.533,52</u>	<u>34.320,22</u>	<u>0,00</u>	<u>-102.533,52</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>34.320,22</u>	<u>102.533,52</u>
	<u>92.404.008,38</u>	<u>5.039.290,04</u>	<u>113.474,05</u>	<u>0,00</u>	<u>43.256.074,76</u>	<u>1.267.904,44</u>	<u>113.473,03</u>	<u>44.410.506,17</u>	<u>52.919.318,20</u>	<u>49.147.933,62</u>
Finanzanlagen										
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>53,00</u>
	<u>92.475.728,24</u>	<u>5.053.426,74</u>	<u>113.474,05</u>	<u>0,00</u>	<u>43.282.341,17</u>	<u>1.265.765,28</u>	<u>113.473,03</u>	<u>44.454.633,42</u>	<u>52.961.047,51</u>	<u>49.193.387,07</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	EUR
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	29.086,73
Erträge aus früheren Jahren	2.411,13
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	277.351,34
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	1.373,27
	310.222,47
Aufwendungen für frühere Jahre	1.151,68

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Auszubildende	1	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	1	1
	11	6

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2018	2.931	15.761
Zugänge 2018	112	549
Abgänge 2018	139	664
Bestand am 31.12.2018	2.904	15.646

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.023,52 € erhöht.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

7. Nachtragsbericht:

Nach dem 31. Dezember 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch
Wolfgang Müller
Antonius Fattmann

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Kirchhoff	Lokomotivführer	Vorsitzender stellv. Vorsitzender	(ab 15.06.2018) (bis 15.06.2018)
Marlies Pellny	Bundesbahnbeamtin a.D.	stellv. Vorsitzende Vorsitzende	(ab 15.06.2018) (bis 15.06.2018)
Friedhelm Müller	Bundesbahnbeamter	Schriftführer	(ab 15.06.2018)
Thomas Apel	Meister im Bahnverkehr	stellv. Schriftführer	(ab 15.06.2018)
Sigrid Dillmann	Bundesbahnbeamtin a.D.	Schriftführer	(bis 15.06.2018)
Theodor Schlüter	Bundesbahnbeamter a.D.	stellv. Schriftführer	(bis 15.06.2018)
Edeltraut Fuhr	Rentnerin		
Ralf Korzinovski	Bundesbahnbeamter		
Klaus Wiebusch	Elektriker		

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 2.619.534,26 € einen Betrag von 2.439.534,26 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 180.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
zum 01.01.2018 i.H.v. 4.455.114,45 €	=	178.203,24 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	1.796,76 €
	=	180.000,00 €

Düsseldorf, den 08.05.2019

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann



Eisenbahner-Bauverein eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Rethelstraße 44, 40237 Düsseldorf
Tel: 0211 - 239 566 0
Fax: 0211 - 239 566 30
info@eisenbahner-bauverein.de
www.eisenbahner-bauverein.de

