

LAGEBERICHT &
JAHRESABSCHLUSS

2022



ALLGEMEINES

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- 16 Grundlage des Unternehmens
- 16 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 18 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

- 24 Wohnungsbestand
- 25 Vermietung
- 26 Nutzungsgebühren

BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 30 Instandhaltung und Modernisierung
- 33 Neubaumaßnahme

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 38 Ertragslage
- 40 Vermögens- und Finanzlage
- 43 Finanzielle Leistungsindikatoren

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 46 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 49 Finanzinstrumente

PROGNOSE UND AUSBLICK

- 52 Prognosebericht
- 53 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 58 Bericht des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2021

- 62 Bilanz zum 31.12.2022
- 64 Gewinn- und Verlustrechnung 2022 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. - Initiative Wohnen 2050

MITGLIEDER

Im Jahr 2022 haben wir den Tod von 54 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Helga Bähr	Gabriele Emmerich	Sayfaddin Noori
Gisela Barheier	Maximilian Fliegau	Horst Ostwald
Hans Martin Becker	Ulrich Giese	Mustafa Pektez
Elfriede Berens	Muhlis Gök	Sabina Radaviciene
GünterBerg	Siglinde Görgens	Kaddour Sahbi
Monika Berlin	Knut Herrmann	Edmund Schneider
Renate Bove	Paul Hirlehei	Brigitte Schubert
Carsten Breuer	Wilhelm Kamm	Maria Schulz
Nella Budnytska	Mürsel Karaman	Peter Sikora
Esther Burk	Kurt Kemmerlings	Martina Simmerle
Gianfranco Collisi	Yosip Kibrik	Hasan Turan
Fatima Dahni	Uwe Koch	Andre Valkieser
Panagiatīs Delnīotis	Daniel Kotterheidt	Arnold Weichers
Helma Dersintzke	Helmut Maxein	Hubert Weise
Hildegard Driescher	Ingeborg Meißner	Friedrich Wiese
Josef Drube	Raimund Menge	Ursula Willems
Hans Ehrkamp	Helga Nier	Klaus Wrobel
Kurt Eisenbrückner	Paula Nolte	Osman Yigit

Wir werden
allen Verstorbenen
ein ehrendes Andenken
bewahren.

Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

1953 Helmut Kubina	1963 Friedrich Büchel	1967 Bernd Lippke	1970 Wilhelm Dühr
1954 Roland Kuhn	1963 Rudolf Patermann	1967 Diethard Blombach	1970 Erich Burat
1954 Josef Stukenbrock	1963 Peter Graap	1967 August Wolf	1970 Paul-Werner Samrowski
1955 Josef Peis	1963 Ewald Laubenstein	1967 Dieter Schrage	1970 Friedrich Figge
1956 Erwin Baaske	1963 Helmut Schumacher	1967 Ibrahim Gelgör	1970 Klaus Ritter
1956 Hans Feldmann	1963 Gerd Morgenstern	1967 Johann Schätz	1970 Christel Klee
1956 Hermann Adams	1963 Helmut Lasch	1967 Horst Heithausen	1970 Kurt Leifert
1957 Helmut Müller	1963 Vinzenz Molzberger	1967 Oswald Hoffmann	1970 Hans-Jürgen Mischewski
1957 Gerhard Dohrmann	1963 Bernd Terstegen	1967 Franz Körner	1970 Johannes Balles
1957 Wilhelm Körner	1964 Werner Linnenbank	1968 Reiner Wiese	1970 Adolf Pyro
1957 Heinz Walter	1964 Eberhard Pietz	1968 Reinhold Riemer	1970 Albert Wilkowski
1957 Wilhelm Hein	1964 Heinz Lerschmacher	1968 Heinz Kretzer	1970 Rudolf Fittler
1957 Harro Wolff	1964 Heinz Einsfelder	1968 Heinz-Günther Heine	1971 Otto Peter
1957 Manfred Land	1964 Ulrich Klauke	1968 Alfred Weber	1971 Hans-Jürgen Bernhardt
1957 Herbert Barnekow	1964 Franz Hansmann	1968 Wilhelm Wengst	1971 Heinz Buddelmeyer
1958 Johannes Klasen	1964 Werner Kruth	1968 Paul Dieter Jakob	1971 Nicola Di Bernardo
1958 Horst Pohl	1964 Rudolf Bergmann	1968 Karl-Heinz Koschnitzke	1971 Rolf Pomplun
1958 Alfred Glashauser	1965 Manfred Nieba	1968 Werner Müller	1971 Oswald Lasarzik
1958 Egid Schwethelm	1965 Jürgen Weber	1968 Gerd Walbersdorf	1971 Karl-Heinz Noack
1959 Peter Brodka	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Volker Poggel	1971 Wolfgang Marx
1959 Manfred Dinsing	1965 Gertrud Rentz	1968 Frank Tünger	1971 Oskar Dreier
1960 Adolf Czimmernings	1965 Gerhard Pigerl	1968 Werner Schroll	1971 Peter Hopf
1960 Bernhard Künzer	1966 Werner Ortwein	1968 Meinolf Stimpel	1971 Rolf Goller
1960 Manfred Schikora	1966 Jürgen Ristau	1968 Johann Schräjäh	1971 Otto Rink
1960 Gerhard Schulz	1966 Wilhelmine Eicken	1968 Werner Zöllkau	1971 Karl-Heinz Behmerburg
1960 Manfred Mahler	1966 Karl Behler	1968 Josef Huth	1971 Enio Weiss
1961 Friedhelm Tesche	1966 Günter Schwarte	1969 Konrad Thiedemann	1971 Rainer Obertreis
1961 Kurt Eckhardt	1966 Manfred Zöllkau	1969 Wolfgang Fahnert	1971 Sieglinde Reich
1961 Walter Klapper	1966 Hubert Stute	1969 Eduard Leipski	1972 Siegfried Klimschak
1961 Günter Bretzke	1966 Gerhard Kösterke	1969 Otto Koniezny	1972 Friedhelm Neumann
1961 Helmut Bührmann	1966 Rolf Lettau	1969 Heinrich Hansbuer	1972 Mehmet Altunok
1962 Egon Heuckendorf	1966 Gerhard Fiedler	1969 Franz Hagemann	1972 Lothar Kirschner
1962 Johannes Sprenger	1966 Rudolf Bergs	1969 Eduard Wendland	1972 Elisabeth Wirth
1962 Hermann Kreibich	1967 Günter Dittmer	1969 Hans-Rüdiger Kaufuß	1972 Udo Herm
1962 Ewald Mertens	1967 Josef Hano	1969 Dieter Peuker	1972 Aloys Zenzen
1962 Heinz Friedrichsdorf	1967 Elisabeth Brinker	1969 Franz Dierkes	1972 Josef Schröder
1963 Bernhard Wieners	1967 Dieter Berndt	1969 Therese Füchsel	

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.

Im Jahr 2022 haben folgende **60 Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni 2022 wahrgenommen:

<p>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</p> <p>Ingrid Lehmann Bernhard Wolf Gisela Mertens Petra Raab Oliver Poggel Elke Jansen Hubert Stute Klaus Klunter Günter Jansen Johannes Stukenbrock Daniel Witt Ewald Mertens Franz Dierkes Norbert Wachtendonk Rudolf Dangschat Matthias Sauer</p>	<p>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Mitte</p> <p>Monika Zocher Ulrich Tuente Dieter Hahn Ulrike Schmitz Josef Huth Bettina Götzen Johann Schätz Karl-Heinz Noack 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 Meinolf Stimpel Hermann Adams Manfred Land Alfred Weber Wolfgang Hübers Peter Krebs Heinrich Hansbuer Manfred Jüntgen Hans-Rüdiger Kaufuß Rudolf Bergmann Georg Schüttler Monika Kristo</p>	<p>Wahlbezirk IV, Mitglieder ohne Wohnung beim EBV</p> <p>Oswald Lasarzik 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>

Mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung begann die Amtszeit der im Februar 2022 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter, welche erstmal im Jahr 2023 zu einer Vertreterversammlung zusammentreten werden. Die Neuwahl der Vertreterversammlung konnte im Jahr 2022 ohne Beanstandungen ordnungsgemäß durchgeführt und abgeschlossen werden.

Ein herzlicher Dank gilt den Mitgliedern des Wahlvorstandes und der Wahlausschüsse für ihre Tätigkeit und Unterstützung bei der Durchführung der Wahl!

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2022 fand am 23. Juni 2022 im Intercity Hotel Düsseldorf, Graf-Adolf-Straße 81-87, statt.

Den Mitgliedern der Vertreterversammlung lag der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021, die Beschlussvorlage über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage sowie die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns vor.

Die Vorlagen wurden durch den Vorstand erläutert und der Lagebericht mündlich ergänzt, verbunden mit grundsätzlichen Ausführungen zum Jahresabschluss und zur Lage der Genossenschaft.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates berichtete der Vertreterversammlung über seine Feststellungen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Friedhelm Müller, machte die erforderlichen Ausführungen zum Prüfungsbericht des Verbandes, verbunden mit allgemeinen Erläuterungen.

Nach einer kurzen Aussprache der Vertreterversammlung zu den vorgetragenen und schriftlich vorliegenden Berichten, bewilligte die Vertreterversammlung einstimmig die vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, die Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage.

Dem Jahresabschluss und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021, wurde durch die Vertreterversammlung ebenfalls einstimmig zugestimmt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Antrag aus der Vertreterversammlung, je gesondert, einstimmig Entlastung erteilt.

Diesen Regularien folgten die turnusmäßigen Wahlen von drei Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 24(2) der Satzung EBV.

Anträge lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Nach einem Schlusswort durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wurde die Vertreterversammlung offiziell geschlossen.

An die offizielle Tagesordnung schloss sich traditionell noch eine allgemeine Aussprache zu allgemeinen 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 2022 führte der Aufsichtsrat 12 Sitzungen durch, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand.

Ergänzend zu den Sitzungen des Aufsichtsrates führten die einzelnen Ausschüsse des Aufsichtsrates Sitzungen mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern durch.

Die Vertreterversammlung wählte am 23. Juni 2022 die Aufsichtsratsmitglieder Marlies Pellny und Sigrid Dillmann, auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung, gemäß § 24 (2) der Satzung EBV, für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat.

Gemäß § 24 (1) der Satzung EBV kann die Wahl bzw. Wiederwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes nur vor Vollendung des 72. Lebensjahres erfolgen. Aus diesem Grund konnte Herr Klaus Wiebusch nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren.

Aus der Vertreterversammlung wurde Frau Monika Kristo zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und für drei Jahre gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 23. Juni 2022 im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

Der Aufsichtsrat wählte Herrn Friedhelm Müller zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Frau Marlies Pellny wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herr René Roßmüller zum Schriftführer und Frau Heike Land zur stellvertretenden Schriftführerin des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat richtete folgende Ausschüsse ein:

Rechnungsprüfungsausschuss

Frau Pellny, Frau Dillmann, Frau Kristo

Bauausschuss

Herr Kirchhoff, Herr Schlüter, Frau Land

Wohnungsvergabeausschuss

Herr Korzinovski, Herr Roßmüller, Herr Müller

Innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft richtete der Aufsichtsrat Betreuungsbezirke ein, in denen die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder als Ansprechpartner/innen für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung stehen. Dies wurde den Genossenschaftsmitgliedern bekannt gegeben.



Udo Bartsch
Geschäftsführender Vorstand



Wolfgang Müller
Technischer Vorstand
bis 31.03.2023



Dipl.-Ing. Dominik Steffes
Technischer Vorstand
seit 01.04.2023



Antonius Fattmann
Nebenamtlicher Vorstand

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt und es besteht eine aktuelle Geschäftsordnung.

Am 28. und 29. Oktober 2022 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch.

Themen dieser Klausurtagung waren u.a. ein Sachstandsbericht zur Erstellung der CO² Bilanz des Gebäudebestandes des EBV, die Neubaumaßnahme Moltkestraße, die Organisation der technischen Abteilung des EBV und die Änderung der Satzung des EBV. Weitere Themen waren die Planungen für das Jahr 2023 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Einen Schwerpunkt bildete eine ausführliche Aussprache zu Themen wie Energie, Umstellung von Heizungsanlagen und die langfristige energetische Sanierung der Bestände, mit Blick auf Mieterstromprojekte, im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen und dem Einbau von Wärmepumpen.

Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2022 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. (bis 31.03.2023)

Herr Dipl.-Ing. Dominik Steffes, Bauingenieur (ab 01.04.2023)

Herr Antonius Fattmann, Elektriker / Rentner

Herr Udo Bartsch leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand. Für seine Aufgabe als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG ist Herr Udo Bartsch für die Dauer der Bestellung vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) im dienstlichen Interesse beurlaubt (Bestellung bis 30.04.2026).

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller gehörte dem Vorstand seit 1994 als nebenamtliches technisches Vorstandsmitglied an und scheidet nach über 29-jähriger Mitgliedschaft im Vorstand der Genossenschaft mit Ablauf des 31. März 2023, auf eigenen Wunsch, aus dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG aus.

Der Aufsichtsrat hat ab 01. April 2023 den bisherigen Technischen Leiter der Eisenbahner-Bauverein eG, Herrn Dipl.-Ing. Dominik Steffes, zum hauptamtlichen technischen Vorstand der Genossenschaft bestellt (Bestellung bis 31.03.2028).

Herr Antonius Fattmann gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.03.2026).

Neben unregelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen und Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, nahm der Vorstand an neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat sowie an den Sitzungen der jeweiligen Ausschüsse des Aufsichtsrates teil.

Alle wesentlichen Entscheidungen wurden, auch in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, einstimmig getroffen.

Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt.

Es besteht eine aktuelle Geschäftsordnung für den Vorstand und mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Stellenbeschreibungen für die einzelnen Vorstandsmitglieder.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im Jahr 2022 waren bei der Eisenbahner-Bauverein eG durchschnittlich 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt:

11 kaufmännische Angestellte (davon vier Teilzeitkräfte)
3 technische Angestellte
2 gewerblicher Mitarbeiter und 2 Hausmeister in Teilzeit

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht verändert. Eine Mitarbeiterin (Teilzeit) hat im Anschluss an ihren Erziehungsurlaub das Arbeitsverhältnis gekündigt, daraufhin erfolgte eine Neueinstellung in Vollzeit. Durch die zunehmenden Aufgaben, welche auch in Zukunft von Wohnungsunternehmen zu leisten sind, wird die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter steigen.

Grundlage für die Arbeitsverhältnisse ist der Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft in der jeweils gültigen Fassung.

Insbesondere in der ersten Jahreshälfte kam es aufgrund der Covid-19 Pandemie, wie fast überall, zu Einschränkungen. Fortbildungsmaßnahmen konnten im Jahr 2022 nur eingeschränkt angeboten werden.

Für die einzelnen Arbeitsplätze bestehen Stellenbeschreibungen und es bestehen Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung bzw. über eine eingerichtete Unterstützungskasse des Arbeitgebers.

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.

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.

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.

Für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 07. November 2022 bis 16. Dezember 2022 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 vereidigten Buchprüfer des VdW Herrn Harmes in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 15. Dezember 2022 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht über die am 16. Dezember 2022 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.



EBV
Eisenbahner-
Bauverein eG



LAGEBERICHT
DES VORSTANDES



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbaugenossenschaft Eisenbahner-Bauverein eG wurde im Jahr 1900 von Eisenbahnern in Düsseldorf gegründet. Der Immobilienbestand der Genossenschaft befindet sich ausschließlich auf Düsseldorfer Stadtgebiet. In Düsseldorf und Langenfeld befinden sich darüber hinaus an Mitglieder der Genossenschaft verpachtete Erbbaugrundstücke.

Die Kernaufgaben des Unternehmens liegen in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Hausbesitzes. Durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand den Marktanforderungen und Mitgliederwünschen entsprechend weiterentwickelt. Nicht erst seit der Diskussion um eine CO₂ Abgabe betreibt die Genossenschaft, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der gegebenen Bausubstanz, auf vielfältige Weise energetische Bestandsanierungen.

Ergänzend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern diverse Serviceangebote.

Die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet.

Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Der Erwerb der Mitgliedschaft steht jeder natürlichen Person offen und richtet sich nach § 3 und § 4 der Satzung EBV. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung einer maximalen Rendite ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung des Wohnungsbestandes durch die Mitglieder der Genossenschaft.

Das Unternehmen richtet seinen Geschäftsbetrieb als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft aus.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zusammen mit spürbaren Fachkräfteengpässen verlangsamt sich die konjunkturelle Erholung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 und dessen Auswirkungen stellen Europa, und in besonderem Maße Deutschland, vor große wirtschaftliche Herausforderungen. Die Energiepreise sind seit Beginn des Krieges weiter kräftig gestiegen. Die deutliche Einschränkung russischer Erdgaslieferungen im Sommer 2022 und in Folge der Wegfall der Lieferungen, hat die Energiekrise verschärft und die bereits im Jahr 2021 erhöhte Inflation weiter angeheizt.

Dies belastet Haushalte und Unternehmen massiv und trübt den konjunkturellen Ausblick deutlich ein. Erschwerend hinzu kommt, dass die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden sind und Lieferkettenstörungen andauern. Zusammen mit spürbaren Fachkräfteengpässen verlangsamt sich die konjunkturelle Erholung. Dabei dürfen mittel- bis langfristige Herausforderungen, wie die Dekarbonisierung, die demografische Alterung und die Stabilität der Wirtschafts- und Währungsunion europaweit nicht in den Hintergrund rücken.

Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte 2022 schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale

Produktion sogar zurück. Regional ist die wirtschaftliche Entwicklung von unterschiedlichen Problemen geprägt. Hohe Inflationsraten haben die US-Notenbank, so wie viele andere Zentralbanken auch, veranlasst, ihre Geldpolitik entschieden zu straffen. Aufgrund einer positiven Produktionslücke und anhaltendem privatem Konsum, befinden sich die USA allerdings nicht in einer Rezession.

In China veranlasst die stricte Null-Covid-Strategie in 2022 die Regierung immer wieder dazu, wirtschaftliche Aktivitäten durch Lockdowns zu unterbinden, zudem schwelt eine Immobilienkrise, die Chinas Bausektor und Finanzsystem belastet. So sank in China die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal deutlich um 2,6 %. In anderen Schwellenländern hing die Konjunktur vielfach davon ab, ob die Wirtschaft, wie etwa in Brasilien, von den hohen Rohstoffpreisen insgesamt profitiert oder, wie in Indien, von ihnen belastet wird. In Russland sank die Produktion infolge der Sanktionen deutlich.

Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich 2022 auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgegeben haben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Hier steigen die Großhandelspreise für Erdgas schon seit Sommer 2021, mit Ausbruch des Krieges in der Ukraine in bislang unbekannte Höhen. Zudem hat die Preisvolatilität stark zugenommen.

Durch die Störungen internationaler Lieferketten steigen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben.

All dies belastet die globale Erholung. Die Weltproduktion ist im Jahresdurchschnitt 2022 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. In den Jahren 2023 dürfte sie um nur 1,8 % und 2024 um 3,0 % expandieren. Die Inflation stieg besonders im Euroraum stark an und liegt seit dem Sommer auf über 9,0 %. Im Euroraum erreichte die Inflationsrate damit einen neuen Höchststand seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % und 10,6 % stiegen. Die Europäische Zentralbank reagierte auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise und hat die Leitzinsen im Juli und September 2022 und 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben.

Damit liegt der Hauptrefinanzierungssatz zum Jahresende 2022 bei 1,25 %, der Einlagesatz bei 0,75 % und der Spitzenfinanzierungssatz bei 1,5 %. Alle Leitzinsen, inklusive des Einlagerungssatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also im positiven Bereich. Das reale Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag 2022 bei 3,0 % (Vorjahr 5,2 %).

In Deutschland belastet 2022 die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten die Wirtschaft schwer. Die hochschnellenden Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in eine Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten steigen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Laut Bundesregierung hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 allerdings gut behauptet, trotz Energiekrise und Lieferkettenproblemen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2022 um 1,9 %. Wichtigste Stütze war der private Konsum. Auch die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung halfen. Der private Konsum ist mit einer Wachstumsrate von 4,6 % stark gestiegen. Verbraucherinnen und Verbraucher gaben fast so viel aus wie vor der Corona-Krise. Zum Jahresende 2022 war eine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs zu beob-

Die Folgen des Krieges in der Ukraine und die drastisch gestiegenen Energiepreise, stellen für viele Unternehmen Belastungen dar, deren Auswirkungen auf das Insolvenzgeschehen im laufenden Jahr nur schwer abzuschätzen sind.

achten. Die Inflationsrate in Deutschland verringerte sich um 1,4 Prozentpunkte auf 8,6 %. Eine maßgebliche Rolle dürfte dabei die Dezember-Soforthilfe des Bundes mit der Übernahme der Abschläge für Gas und Wärme gespielt haben. Durch die ab Januar 2023 wirksam werdenden Gas- und Strompreisbremsen sollten die Höchststände aus dem letzten Jahr mit Inflationsraten von über 10 % überwunden sein.

Eine stabilisierende Wirkung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen, allerdings werden die Unternehmen aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Laut statistischem Bundesamt wachsen die staatlichen Konsumausgaben in 2022 mit einem Anstieg von 1,1 % moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern die Entlastung des Bundeshaushaltes durch entfallende Corona-Maßnahmen.

Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekriegs, steigen die öffentlichen Schulden wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden. Die Folgen des Krieges in der Ukraine und die drastisch gestiegenen Energiepreise, stellen für viele Unternehmen Belastungen dar, deren Auswirkungen auf das Insolvenzgeschehen im laufenden Jahr nur schwer abzuschätzen sind.

In der Zeit von Oktober bis Dezember 2022 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland zum Vorquartal um 0,2 %. Dafür sorgten vor allem sinkende Konsumausgaben der Verbraucher, die unter der hohen Inflation leiden. Im vorangegangenen Sommerquartal hatte es noch zu einem Wachstum von 0,5 % gereicht. Damit wird eine Rezession zum Jahresbeginn 2023 wahrscheinlicher. Die meisten Experten rechneten mit einem erneuten Schrumpfen von Europas größter Volkswirtschaft im ersten Quartal 2023. Ökonomen sprechen erst bei zwei negativen Quartalen in Folge von einer Rezession. Ab Frühjahr 2023 wird wieder mit einem leichten Aufwärtstrend gerechnet.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Laut dem GdW - Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen - lag der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung zum Beginn des Jahres 2022 für den Zeitraum des Vorjahres bei 346 Milliarden Euro (Vorjahr 334 Mrd. Euro). Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Milliarden Euro repräsentiert der Wohnungsbau 62% - mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die GdW-Unternehmen investierten im Jahr 2021 gut 20 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5%. Darunter 10 Milliarden Euro für Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizierten die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt 19,3 Milliarden Euro. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug 293.000 Wohnungen - 4,2% weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeit-Hoch von 2,9 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings lediglich 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Daraus lässt sich, laut GdW, eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden ins Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin hohe Einwohnerzuwächse.

Wohnungssuchende werden ins Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016-2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte im letzten Jahr 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 bis 2021 sind die Mieten der GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit dem Jahr 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 49 %).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten werden allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

In Nordrhein-Westfalen nahm die Anspannung, laut Wohnungsmarktbarometer der NRW-Bank, im Zeitraum 2021 – 2022 in allen Segmenten zu. Nachdem sich im Zeitraum davor

eine Stabilisierung der Marktanspannung im Mietwohnungsmarktsegment auf hohem Niveau angedeutet hat, nahm diese laut Einschätzung der Experten wieder zu.

Das öffentlich geförderte und untere Mietsegment verzeichnen, wie in den Vorjahren, den höchsten Anspannungsgrad. Den höchsten Anstieg durchlaufen allerdings das obere sowie mittlere Mietpreissegment, wobei sich das mittlere den anderen Segmenten annähert. Dies gilt vor allem für die Ballungsräume in NRW und die Universitätsstädte. Fachleute gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie die Wohnungsmärkte verändert hat. Die Corona-Pandemie hat die Bedeutung des Wohnens weiter verstärkt.

Laut Wohnungsmarktbericht wird eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungseigentum, sowohl als Selbstnutzer als auch als Kapitalanlage, beobachtet. Als weitere Folgen der Pandemie werden gestiegene Wohnkosten und ein höherer Stellenwert von Garten, Balkon und naheliegenden Grünflächen in der Wohnungsnachfrage festgestellt. Auch wird in der Pandemie die Ursache für eine stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland der Städte gesehen.

Laut Wohnungsmarktbarometer der NRW-Bank nimmt die Marktanspannung für kleine Mietwohnungen und für größere Wohnungen über 120 m² zu. Zu den Gründen zählen der steigende Wohnflächenverbrauch aufgrund höherer Homeoffice-Anteile, das Ausweichen potenzieller Käufer auf größere Mietwohnungen als Alternative zum Wohneigentum sowie demografische Faktoren, wie der Geburtenüberschuss in einigen Großstädten von NRW. Aber auch die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen ist weiterhin deutlich höher als das verfügbare Angebot.

Ab dem Jahr 2021 trübte sich auch in Nordrhein-Westfalen die Baukonjunktur ein. Hauptursache waren Lieferschwierigkeiten sowie Bau- und Materialkosten, die den Wohnungsbau besonders stark betreffen. Die Eintrübung der Baukonjunktur setzte sich Anfang 2022 aufgrund des Krieges in der Ukraine und den damit verbundenen Auswirkungen auf Lieferketten und Preise fort.

Die anhaltende Inflation, die Geschäftserwartungen und das aktuelle Investitionsklima werden nach Expertenmeinung mit hoher Wahrscheinlichkeit Auswirkungen auf die Baugenehmigungen haben. Genehmigungen könnten nicht ausgeschöpft werden, weil Bauvorhaben verschoben oder abgesagt werden, auch im Zuge der steigenden Bauzinsen – was wiederum die Wohnraumförderung des Landes NRW attraktiver für Investoren macht.

Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2022 wie folgt dar:

Zum 01. Januar 2022 hatte Düsseldorf 643.753 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Einwohnerzahl nochmals leicht gesunken und zwar um 527. Nach zwei Jahren mit moderatem Rückgang nahm die Düsseldorfer Bevölkerungszahl im Laufe des Jahres 2022 dann wieder zu. Zum Jahresende 2022 waren in der Stadt 653.253 Personen gemeldet und damit rund 9.500 Personen mehr als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür war eine Erhöhung der Zuzugszahlen. Diese lagen im Jahr 2022 mit 50.738 Personen erheblich über dem Niveau der durch die Pandemie gekennzeichneten letzten beiden Jahre. Die Zahlen der Zuzüge resultieren zu einem großen Teil aus Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine. Demgegenüber werden im Jahr 2022 insgesamt 40.490 Fortzüge registriert. Diese Zahl erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 276.

Der Wanderungssaldo, die Differenz von Zu- und Fortzügen, war somit im Jahr 2022 positiv und lag bei 10.248 Personen. Zum Jahresbeginn 2022 liegt die Anzahl der ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger bei 23,8 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist dies eine Steigerung von 4,6 Prozent. Rund 43,1 Prozent der Gesamtbevölkerung in Düsseldorf hat einen Migrationshintergrund.

Das Durchschnittsalter in Düsseldorf hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert und liegt bei 43 Jahren. Die Zahl der privaten Haushalte liegt zum Jahresbeginn 2022 bei 359.408. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,83 Personen. In 61.181 Haushalten (17,1%) leben in Düsseldorf Familien mit Kindern unter 18 Jahren, darunter 13.355 Alleinerziehende Haushalte (21,8%).

Mehr als die Hälfte der Haushalte mit 54,0 Prozent oder 194.173 sind Singlehaushalte. Etwas mehr als ein Viertel der Haushalte in Düsseldorf zählen mit 91.937 Personen zu den Zweipersonenhaushalten. Auf Dreipersonenhaushalte fallen 10,1 Prozent, auf Vier- und Mehrpersonenhaushalte 10,2 Prozent. Laut Angaben der Stadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Jahresbeginn 2022 insgesamt 363.386 (Vorjahr: 361.728), davon sind 15.858 Wohnungen öffentlich gefördert (Vorjahr: 15.617). Dies entspricht 4,3 % (Vorjahr: 4,3 %).

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen liegt bei 2.361. Der Durchschnitt der Fertigstellungen der letzten drei Jahre liegt bei 2.329 Wohnungen. Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müsste die Quote bei jährlich 3.100 Wohnungen liegen. Eine Entlastung zeichnet sich kurzfristig nicht ab, denn die Zahl der Baugenehmigungen ist rückläufig. Angebot und Nachfrage klaffen somit weiterhin auseinander und die Nachfrage kann nur in Ansätzen bedient werden.

Der Wunsch nach Wohnungseigentum ist zwar ungebrochen, allerdings tragen steigende Zinsen, eine hohe Inflation und erhöhte Baukosten dazu bei, dass sich immer weniger Menschen eigene vier Wände leisten können. Aus diesem Grund suchen viele Menschen alternativ nach einer Mietwohnung und verschieben den Kauf einer eigenen Wohnung oder eines Hauses. Dies treibt auch die Wohnungsmieten nach oben.

Laut Preisspiegel 2023 des RDM Bezirksverbandes Düsseldorf liegen die Wohnungsmieten nettokalt für Gebrauchtimmobilien zwischen 8,50 €/m² bei einfachen Lagen und bis 16,00 €/m² bei sehr guten Lagen.

Im Neubau liegen die Wohnungsmieten nettokalt in Düsseldorf bei 13,50 €/m² bei mittlerer Lage und bis 18,50 €/m² bei sehr guten Lagen.

In Düsseldorf besteht seit Jahren eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die steigende Kauf- und Mietpreisniveaus zur Folge hat. Der hohe Bedarf an Wohnraum steht einem geringen Flächenangebot gegenüber. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht somit weiterhin vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen.

Der hohe Bedarf an Wohnraum steht einem geringen Flächenangebot gegenüber. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht somit weiterhin vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen.



BESTANDS-
BEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten der Genossenschaft im Jahr 2022 stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2021	Zugang 2022	Abgang 2022	Bestand am 31.12.2022
Wohnungen	2.166 142.844 m ²	./.	2 81,50 m ²	2164 142.762,50 m ²
Garagen/Einstellplätze	551	2	./.	553
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m ²	./.	./.	5 779 m ²
Mansarden	209 2.254 m ²	./.	./.	209 2.254 m ²
Häuser	260	./.	./.	260

Aus baurechtlichen Gründen musste bei einer Wohnung Bülowstraße 16 – Untergeschoss – ein Raum mit einer Größe von 15,13 m² aus dem Bestand genommen werden. Ebenso wurde eine Wohnung im Untergeschoss Bülowstraße 16 mit 34 m² komplett aus dem Bestand genommen.

Im Haus Bülowstraße 20 wurde ebenfalls aus baurechtlichen Gründen eine Wohnung im Untergeschoß mit 32,37 m² aus dem Bestand genommen.

Somit hat sich die Anzahl der Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um zwei Wohnungen auf 2.164 Wohnungen verringert. Die Quadratmeterzahl hat sich durch den Abgang der beiden Wohnungen, einschließlich des aus dem Bestand genommenen Raumes in der Untergeschosswohnung Bülowstraße 16 im Vergleich zum Vorjahr um 81,50 m² auf insgesamt 142.762,50 m² verringert.

Durch die Anlage von zwei Motorradabstellplätzen in der Wohnanlage Further Straße hat sich die Anzahl der Stellplätze auf 553 erhöht.

Ansonsten gab es im Jahr 2022 keine Veränderungen im Bestand.

Der gesamte Objektbestand der Eisenbahner-Bauverein eG verteilt sich auf das rechtsrheinische Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die Gebäude der EBV-Geschäftsstelle Rethelstraße 44 und der Werkstatt Rethelstraße 40, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft. Darüber hinaus ist die Eisenbahner-Bauverein eG Erbbaurechtsgeber von Grundstücken in Düsseldorf-Eller, Düsseldorf-Unterbach und Langenfeld. Mietpreisbindungen und Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Wohnungsförderung bestehen beim EBV derzeit nicht.

Die Geschäftstätigkeit des EBV besteht im Wesentlichen aus der Verwaltung, der Instandhaltung und insbesondere der energetischen Sanierung des eigenen Immobilienbestandes, bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen sowie dem sukzessiven weiteren vorzeitigem Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens.

VERMIETUNG

Im Jahr 2022 standen 131 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 6,05 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2022. Davon waren 13 Wohnungen Tauschwohnungen innerhalb des Bestandes (Vorjahr: 147 Wohnungen zu Wiedervermietung, davon 9 Tauschwohnungen = 6,79 %).

Von den 131 Wohnungskündigungen im Jahr 2022 erfolgten 35 Kündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 33 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen). Auch im Jahr 2022 lagen die Gründe für Wohnungskündigungen in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich, wobei zwei Wohnungen durch die Genossenschaft gekündigt werden mussten.

Die Leerstandsquote beim EBV zum 31.12.2022 beträgt 0,09 % (Vorjahr 0,14 %). Das heißt, dass am 31.12.2022 insgesamt 2 Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Hierfür waren bei einer Wohnung bautechnische Gründe und ein damit verbundener Zeitverzug beim notwendigen Umbau dieser Wohnung sowie eine verspätete Vermietung wegen eines unklaren Erbfalles verantwortlich.

Ein struktureller Leerstand ist somit bei der Eisenbahner-Bauverein eG nicht erkennbar.

Im Vergleich zu den Sollmieten zum 31.12.2022 in Höhe von 11.081.248,32 € (Vorjahr: 11.063.998,23 €) betragen die Erlösschmälerungen 137.799,31 € (Vorjahr: 123.495,01 €).

Der Unterschied zum Vorjahr im Bereich der Sollmieten ist durch eine höhere Nutzungsgebühr bei Neuvermietungen begründet. Die gestiegenen Erlösschmälerungen resultieren u.a. auch aus dem Leerstand von zwei Wohnungen.

Gerade nach Wohnungskündigungen von langjährigen Mieterinnen und Mietern ergeben sich in der Regel Verzögerungen bei der Anschlussvermietung dieser Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten zur Herstellung eines zeitgerechten Standards von mindestens vier bis sechs Wochen, was ebenfalls zu negativen Auswirkungen bei den Erlösschmälerungen führt.

Auch im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kündigungen wegen des Umzugs in eine Pflegeeinrichtung oder wegen Todesfällen weiterhin hoch.

Insgesamt ist die Anzahl der zur Wiedervermietung zu Verfügung stehenden Wohnungen jedoch im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Bedingt durch die Covid 19 – Pandemie kam es insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2022 weiterhin zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung, da Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten oftmals erst verspätet möglich waren.

Die Deutsche Bahn AG (DBAG) und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) haben ein Belegungsrecht an unserem 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 26 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten belegt werden. Das entspricht 19,85 % der Neuvermietungen im Jahr 2022 (Vorjahr: 15,65 %).

Aufgrund statistischer Berechnungen der Stadt Düsseldorf wird die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung weiter anhalten.

Mit der intensiven Fortsetzung der Modernisierung und Pflege sowie der energetischen Sanierung und Umrüstung unseres Wohnungsbestandes, zu tragbaren Bedingungen für unsere Mitglieder, sichern wir auch zukünftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

NUTZUNGSgebÜHREN

Auch im Jahr 2022 lagen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. Dezember 2021 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV beträgt somit zum Bilanzstichtag nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,30 €/je m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,28 €/je m²), bei hauptsächlich mittlerer Wohnlage.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²):

	2022 EUR/m ² p.M.	2021 EUR/m ² p.M.
Nettokaltmiete	6,30	6,28
kalte Betriebskosten	1,87	1,83
Bruttokaltmiete	8,17	8,11

Die Abweichungen zum Vorjahr beruhen auf den Veränderungen im Wohnungsbestand und auf den angepassten Nettokaltmieten bei Neuvermietungen.

Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seiner Übersicht über Wohnungsmieten in Düsseldorf von Januar 2023 für freifinanzierte Wohnungen in Gebrauchtimmobiliien (nettokalt) pro m² Wohnfläche zwischen 9,00 € bei einfacher Lage und 16,00 € bei sehr guter Lage, bezogen auf eine drei-Zimmer-Wohnung bei ca. 75 m², ermittelt. Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 14,50 € und 18,50 € ermittelt.

Die Stadt Düsseldorf hat zum Jahresbeginn 2022 eine durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) bei freifinanzierten Wohnungen zwischen 65,01 m² und 80,00 m² von 10,76 / m² € ausgewiesen (Vorjahr: 10,57 € / m²).

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. Dezember 2021

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung „B“ mit zentraler Beheizung und Bad/Dusche/Kabelanschluss/Isolierverglasung in Euro/m ²
bis 1948	einfache	6,52 – 8,02
	mittlere	7,14 – 9,70
	gute	8,62 – 10,42
1949 – 1960	einfache	6,98 – 8,48
	mittlere	7,51 – 10,51
	gute	9,03 – 10,83
1961 – 1976	mittlere	7,35 – 9,45
1977 – 1985	mittlere	7,36 – 9,40
1986 – 1999	mittlere	8,01 – 10,25
2000 – 2010	mittlere	9,01 – 12,05
ab 2011	mittlere	10,60 – 13,40

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.



BAUTÄTIGKEIT
DER GENOSSENSCHAFT

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2022 widmete sich die Genossenschaft weiterhin der Instandhaltung, Modernisierung und der energetischen Sanierung des Bestandes.

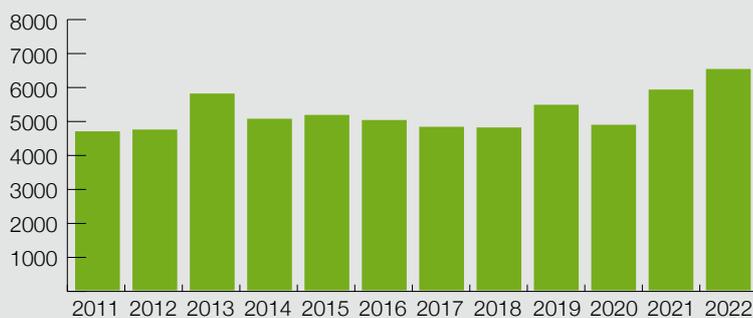
Die Belange des Klimaschutzes werden dabei von der Genossenschaft berücksichtigt. Durch Energie- und CO₂ sparende Maßnahmen unterstützt die Eisenbahner-Bauverein eG den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie der Austausch von Heizthermen standen dabei im Vordergrund. Regelmäßig investiert die Genossenschaft hohe Summen in die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes.

Im Jahr 2022 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.442.233,85 € (Vorjahr: 5.833.725,58 €) aufgewandt. Der Anteil der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.

Übersicht seit dem Jahr 2011

2011 – 4.616 T€	2015 – 5.097 T€	2019 – 5.394 T€
2012 – 4.668 T€	2016 – 4.947 T€	2020 – 4.808 T€
2013 – 5.723 T€	2017 – 4.749 T€	2021 – 5.839 T€
2014 – 4.985 T€	2018 – 4.729 T€	2022 – 6.442 T€



Bei allen 131 im Jahr 2022 zur Nachvermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurde durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Vor jeder Neuvermietung einer Wohnung wurden in der Regel Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, mit dem Ziel zur Herstellung eines zeitgerechten Standards der Wohnungen.

Üblicherweise umfassen diese Modernisierungsmaßnahmen Sanierungen der Badezimmer, einschließlich der Rohre, Erneuerungen der Elektroanlagen, Putzarbeiten, Fußbodenarbeiten, Austausch von Türblättern und Zargen sowie notwendige Erneuerungen und Modernisierungen von Heizungsanlagen. Je nach Aufwand betragen die Kosten je Wohnung zwischen 40.000,- € und 50.000,- €.

Auf Wunsch von Mitgliedern wurden in bewohnten Wohnungen Einzelmodernisierungen, unter Berücksichtigung der entsprechenden Modernisierungszuschläge, durchgeführt. Hierbei handelt es sich insbesondere um altersgerechte und barrierearme Umgestaltungen.

In der Regel ist der Anteil der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch. Diese Leistungsbereiche wurden 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 44,18 €/je m² (Vorjahr: 40,87 €/je m²). Von den, durch die Genossenschaft beauftragten Handwerksunternehmen und unseren Regiebetrieb, wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Kleinreparaturarbeiten und Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr 2022 wurden Dächer saniert und gedämmt, Fassaden saniert, gedämmt und gestrichen, Balkone saniert, Treppenhäuser renoviert, Parkplatzanlagen neu hergerichtet, Fahrradabstellanlagen geschaffen, Mülltonnenstandplätze erneuert und neugestaltet sowie Außenanlagen überarbeitet.

Durch ein beauftragtes Gartenbauunternehmen wurden die Außenanlagen nachhaltig gepflegt und der Baumbestand kontinuierlich überwacht. Ein Baumkataster ist angelegt.

Der Abriss der Häuser Moltkestraße 109 und 111 konnte zum Jahresbeginn 2022 eingeleitet werden und wurde im Sommer abgeschlossen.

Durch unsere technische Abteilung wird der Bauzustand unseres Gebäudebestandes regelmäßig überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Dies gilt insbesondere auch für unseren jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Die CO₂ – Bilanz wird derzeit erstellt.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2022 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

Jordanstraße 33 - 39 Sanierung und Dämmung der Fassaden; Kellerisolierung, Dämmung Speicherdecke, Treppenhäuser, Außenanlage	410.111,15 €
Further Straße 121a – 139 Sanierung und Dämmung der Fassaden, Speicherdecke, Kellerisolierung, Balkonsanierung	1.296.914,70 €
Kaiserslauterner Straße 22 Sanierung und Dämmung des Dachs	91.077,19 €
Tußmannstraße 117 - 123 Sanierung und Dämmung der Dächer	474.173,37 €
Tußmannstraße 105 - 111 Fahrradabstellanlage	55.464,71 €

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.

NEUBAUMAßNAHME

Aufgrund mangelnder und bezahlbarer Baugrundstücke in Düsseldorf und weiter steigender Kosten, plant die Genossenschaft derzeit keine weiteren Neubaumaßnahmen.

Mit dem Neubau Moltkestraße wurde unmittelbar im Anschluss an den Abriss im Sommer 2022 begonnen, nachdem es zu einer Verzögerung wegen eines Verdachtes auf eine Fiegerbombe von 2 Monaten gekommen ist. Der Verdacht hat sich nicht bestätigt.

Bis zum Jahresende konnte der Kellerbereich bis hin zum Erdgeschoss des Neubaus fertig gestellt werden. Die Fertigstellung des Neubaus Moltkestraße ist zum Jahresende 2023 geplant.

Aufgrund der derzeit eher unklaren wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, wird die Genossenschaft von weiteren bestandersetzenden Neubaumaßnahmen vorerst absehen und sieht ihren Schwerpunkt in der weiteren energetischen Sanierung des Gebäudebestandes.

Für den Abriss des Bestandes Moltkestraße 109 und 111 wurden 567.023,74 € aufgewandt.

Die Neubaukosten belaufen sich bis zum 31.12.2022 auf insgesamt 1.365.814,20 €.



Planung des Neubaus
Moltkestraße 109 - 111.



Aktuelle Bilder der Neubaumaßnahmen Moltkestraße



3



1 + 2 Further Straße 121a - 139
3 Tussmannstraße 105
4 + 5 Jordanstraße 33 - 39

4



5



WIRTSCHAFTLICHE LAGE



ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 661.906,95 € (Vorjahr: 974.506,09 €). Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 611.906,95 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 50.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2022 vorgesehen. Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt.

Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die energetische Sanierung der Bestände und steuerliche Belastungen, verbunden mit nicht immer abzusehenden finanziell zusätzlich belastenden gesetzlichen Veränderungen.

Abweichend von der Planung liegt der Baufortschritt für den Neubau Moltkestraße im Jahr 2022 hinter dem Zeitplan zurück. Der Grund hierfür liegt u.a. in einem Baustopp, wegen einer vermuteten Fliegerbombe. Es wird zum Jahresende 2023 von der Fertigstellung des Neubaus ausgegangen.

Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr leichte Steigerungen in Höhe von 17.250,09 € ergeben. Grund hierfür sind in erster Linie höhere Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen im letzten Quartal und eine niedrigere Fluktuationsquote.

Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr mit 0,74 % leicht gesunken, die Erlöschmälerungen sind um 14.304,30 € auf 137.799,31 € gestiegen. Sie beruhen auf modernisierungsbedingten Leerständen, verspäteten Anschlussvermietungen und dem baurechtlich verursachten Leerstand von zwei Wohnungen sowie Bestandveränderungen. Bei über der Hälfte der zur Neuvermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen ist eine Komplett-sanierung mit den damit einhergehenden Kosten und Leerständen verbunden. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 10.028.085,40 € (Vorjahr: 9.458.318,95 €).

Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich im Jahr 2022 keine. Für Guthabengebühren wurden 16.152,44 € (Vorjahr: 25.265,82 €) aufgewandt. Im Jahr 2022 betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 14.567.610,75 € (Vorjahr: 14.468.058,91 €).

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung von 304.217 € auf 3.304.347 € aufgrund niedrigerer Anwartschaften, eines abgesenkten Rententrends und eines veränderten Rechnungszinssatzes.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 51.154,92 € (Vorjahr: 63.508,63 €) sowie 66.396,00 € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 66.380,00 €). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 721.235,10 € gegenüber 264.857,15 € im Vorjahr. Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 224.868,96 € (Vorjahr: 151.206,55 €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2023 vorliegende Wirtschaftsplan. Der Vorstand geht davon aus, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig erwirtschaftet werden können.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	14.469,5	14.548,9	-0,5
Andere Leistungen	50,9	66,3	-23,2
Gesamtleistung	14.520,4	14.615,2	-0,6
sonst. betriebliche Erträge	336,2	264,9	26,9
Betriebsleistung	14.856,6	14.880,1	- 0,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.028,1	9.458,3	6,0
Personalaufwand	1.490,7	1.983,9	-24,9
Abschreibungen (planmäßig)	1.435,9	1.397,2	2,8
Andere betriebliche Aufwendungen	617,2	618,7	- 0,2
Zinsaufwand	117,6	128,9	-8,8
Gewinnunabhängige Steuern	298,9	303,6	-1,5
Aufwendungen für die Betriebsleistung	13.988,4	13.890,6	0,7
Betriebsergebnis	868,2	968,5	-10,4
Neutrales Ergebnis	-194,0	6,0	-3.333,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	12,3	14,2	-13,4
Jahresüberschuss	661,9	974,5	-32,1

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Erträge aus			
Anlagenverkäufen	0	6	-100,0
der Auflösung von Rückstellungen	383	2	19.050,0
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	0	0	0,0
früherer Jahre	2	4	-50,0
Aufwendungen für			
frühere Jahre	8	2	300,0
Abbruchkosten	567	0	0
Spenden	4	4	0,0
Ergebnis	-194	6	-3.333,3

Die im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierten Umsatzerlöse von 14.870 T€ betragen 14.567.610,75 € im Ergebnis zum Bilanzstichtag 31.12.2022 und resultieren u.a. aus verspäteten Neuvermietungen, dauerhaften Leerstand von zwei Wohnungen und Bestandsveränderungen im Jahr 2022. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse von 99.551,84 €.

Der im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierte Jahresfehlbetrag in Höhe von minus 550 T€ beträgt zum Bilanzstichtag 661.906,95 € als Jahresüberschuss und resultiert in der Veränderung u.a. aus einer Abweichung bei der Rückstellung für Pensionen und der Aktivierung von energetischen Baumaßnahmen bei den Wohnanlagen Tußmannstraße 117 – 123 und Kaiserslauterner Straße 22, welche im Jahr 2022 begonnen wurden und im laufenden Jahr mit weiteren Gewerken fortgesetzt werden.

Die Ausgaben für Instandhaltungen waren im Jahr 2022 geringer als erwartet und die geplante energetische Komplettsanierung Konradstraße 5 und 7 musste in das Jahr 2024 verschoben werden.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2022 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 718.839,50 € verringert und beträgt 73.638.361,56 € (Vorjahr: 74.357.201,06 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 3.643.182,69 € auf 64.424.739,56 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 87,49 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 1.905,69 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.499.080,48 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 8.772.167,97 € (Vorjahr: 8.242.046,61 €) vorgenommen.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.074.091,25 € Abgänge von 0,51 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.435.735,45 € gegenüber.

Das Erbbaugrundstück Marburger Straße 3 und 5 / Karlsruher Straße 21 und Marburger Straße 4 bis 8 in Düsseldorf wurden im Jahr 2022 vorzeitig vom Bundeseisenbahnvermögen für 1.755.972,93 € - zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Steuern – erworben. Der Ankauf des Erbbaugrundstückes erfolgte aus Fremdmitteln.

Das langfristige Vermögen, insbesondere Sachanlagen, war zum Bilanzstichtag 31.12.2022 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzanlagen abgedeckt.

Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen, für die in Planung und Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen, sind in den kommenden Jahren gesichert.

Am 31.12.2022 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 5.579.413,43 € (Vorjahr: 9.879.151,51 €).

Die in den liquiden Mitteln des Vorjahres enthaltenden Fremdmittel wurden in Jahr 2022 zum Ankauf der Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögen genutzt.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 78,95 % (Vorjahr: 77,29 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2022 jederzeit ihre Verpflichtungen erfüllt.

Die Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit sind gewährleistet.

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

Mit gravierenden Veränderungen wird nicht gerechnet.

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen	64.420	60.782	9,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0	100,0
Sachanlagen	64.425	60.782	6,0
Finanzanlagen	0	0	0,0
Umlaufvermögen	9.197	13.561	-32,2
Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	16	15	6,7
Forderungen kurzfristig	111	77	46,1
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.499	3.597	-2,7
Flüssige Mittel	5.587	9.887	-43,5
übrige Aktiva	0	0	0,0
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	73.638	74.357	-1,0
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	58.325	57.807	0,9
Eigenkapital langfristig	58.133	57.473	1,1
Eigenkapital kurzfristig Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	192	334	-42,5

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	10.518	11.824	-11,0
Pensionsrückstellungen	3.304	3.609	-8,5
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	7.214	8.215	-12,2
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0,0
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	4.795	4.726	1,5
Übrige Rückstellungen	104	110	-5,5
Erhaltene Anzahlungen	3.708	3.565	4,0
Übrige Verbindlichkeiten	983	1.051	-6,5
Bilanzsumme – Gesamtkapital	73.638	74.357	-1,0

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
LANGFRISTIGER BEREICH	64.441	60.797	6,0
Vermögenswerte			
Finanzierungsmittel	68.651	69.297	-0,9
ÜBERDECKUNG	4.210	8.500	-50,5
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.587	9.887	-43,5
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.610	3.673	-1,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.987	5.060	-1,4
Stichtagsliquidität	4.210	8.500	-50,5

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2022	2021	2020
Anzahl der Wohneinheiten	2.164	2.166	2.167
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m ² / Wohn-/ Nutzfläche	142.762,50	142.844,00	142.769,13
Bilanzsumme	73.638 T€	74.357 T€	69.338 T€
Eigenkapitalquote	78,95 %	77,29 %	81,70 %
Umsatzerlöse	14.568 T€	14.470 T€	14.404 T€
Cashflow	1.794T€	3.046 T€	4.218 T€
Anlagenintensität	87,49 %	81,74 %	83,06 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,01 %	44,60 %	45,17 %
Fremdkapitalquote	14,28 %	15,90%	11,12%
Gesamtkapitalrentabilität	0,90 %	1,40 %	4,46 %
Eigenkapitalrentabilität	1,13 %	1,69 %	5,29 %
Mieterwechsel	131	147	110
Fluktuationsquote	6,05 %	6,79 %	5,08
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,43 %	1,49 %	1,55%
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,09 %	0,14 %	0,09%
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m ²	6,30 €	6,29 €	6,48 €
Instandhaltungskosten	6.442.233,85 €	5.838.725,58 €	4.808.048,09 €
Instandhaltungsaufwand €/m ²	44,18 €	40,87 €	33,68 €



RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat der Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches darauf ausgerichtet ist, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Risikoindikatoren, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen ermittelt und bewertet. Negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage sollen so frühzeitig erkannt werden. 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 in den Folgejahren nicht erkennbar. Risikopotenziale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Forderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt, werden besonders beobachtet und analysiert.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2022 auf 33.901,32 € (Vorjahr: 36.220,51 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 8.370,88 € (Vorjahr: 39.128,08 €). Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,43 % (Vorjahr: 1,49 %).

Oftmals enden langjährige Mietverhältnisse aufgrund von Sterbefällen. Hierdurch entstehen vermehrt dadurch Risiken, dass Angehörige die Erbschaften ausschlagen. Die mit der Abwicklung des Mietverhältnisses einhergehenden Kosten, hat in solchen Fällen die Genossenschaft zu tragen.

Aufgrund von Räumungsklagen oder fehlender Zahlungsfähigkeit müssen Forderungen der Genossenschaft oftmals abgeschrieben werden. Regelmäßig werden offene Forderungen 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.

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Neumieter.

Durch die aktive Betreuung unserer Bestände, bis hin zu der nachhaltigen Bestandsmieterpflege, sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Weder Entwicklungen sozialer Brennpunkte, noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes sind derzeit zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur der Quartiere zu erwarten. Die Genossen-

schaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

574 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken (538 Wohnungen BEV, 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf). Der Erbbaurechtsgeber Bundeseisenbahnvermögen (BEV) setzt weiterhin auf den Verkauf dieser Erbbaugrundstücke, sowohl vorzeitig als auch zum Ablauf des Vertrages.

Wird ein Grundstück allerdings nicht fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes vom BEV erworben, erfolgt durch das BEV eine öffentliche Verkaufsausschreibung des Grundstückes. Dadurch besteht das Risiko, durch weiter ansteigende Grundstückspreise in Düsseldorf und dem damit verbundenen hohen Finanzierungsbedarf für die Erbbaugrundstücke des BEV, bei weiterhin steigenden Darlehenszinsen. Aus diesem Grund werden Erbbaugrundstücke des BEV von Fall zu Fall vorzeitig erworben. Die Stadt Düsseldorf bevorzugt derzeit eine Verlängerung der eingegangenen Erbbaurechte, allerdings zu einem angepassten, deutlich höheren Erbbauzins.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstandes zum ortsüblichen Mietenniveau nicht. Angesichts der Nachfrage, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen in Düsseldorf, wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Wohnungsleerstände sind überwiegend auf verspätete Besichtigungsmöglichkeiten potenzieller Nachmieter und auf Instandsetzungsarbeiten nach einem Auszug, insbesondere von langjährigen Mietern, zurückzuführen.

Leerstände entstehen auch wegen Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen 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 bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand begegnet. Dies betrifft im besonderen Maße energetische Bestandssanierungen.

Dem Risiko unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko erhöhter Leerstände, wird somit entgegengewirkt.

Der Wohnungsbestand des EBV wird seit Jahren kontinuierlich und im großen Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und Entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert.

Risiken bestehen derzeit durch sich weiterhin verschärfende ordnungsrechtliche Maßnahmen und damit weiter ansteigende energetische Vorgaben für den Gebäudebestand und deren Finanzierbarkeit, einem deutlichen Anstieg der Zinsen für kreditfinanzierte Investitionen bei gleichzeitig stark steigenden Bau- und Handwerkerkosten.

Bezüglich von Förderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen noch nicht zu beurteilen. Dies verursacht Unsicherheiten hinsichtlich künftiger Investitionen, einhergehend mit bereits angekündigten Erhöhungen der Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude sowie eine Aufteilung des CO₂ Preises zwischen Mietern und Vermietern, verbunden mit weiteren finanziellen Belastungen.

Die angestrebten Renovierungsquoten, zusätzlich zum benötigten Neubausvolumen, kann überregional zu weiterem Preisdruck im Neubausektor führen.

Hinzu kommt der Krieg in der Ukraine mit deutlichen Auswirkungen auf die Energiepreise. Der damit verbundene Anstieg der Warm-Miete führt zu zusätzlichen Belastungen für die Mieter. Er verursacht ein Spannungsverhältnis zum Anstieg der Kaltmieten durch energetische Modernisierungen und weiterem Druck auf die Baukosten. Ebenso verursacht eine deutlich höhere Inflation als in den Vorjahren spürbare Erhöhungen bei Bau- und Materialkosten. Anhaltende Probleme in den Lieferketten führen weiterhin zu Verzögerungen im Bauprozess, was sich in allen Bereichen der Instandhaltung und Modernisierung bemerkbar macht.

Um diesen Risiken zu begegnen, wird die Eisenbahner-Bauverein eG ihre in der Vergangenheit geplanten Neubau- und einzelne Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig auf den Prüfstand stellen müssen.

Aus dem Vermietungsgeschäft sind derzeit keine Risiken erkennbar, die Vermietungslage ist weiterhin sehr gut. Der Wohnungsmarkt profitiert von der derzeit noch positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Risiko, Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtteilen und Lagen nicht zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade auch im preiswerten Segment besteht eine erhöhte Nachfrage.

Die von der Genossenschaft angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, insbesondere für Senioren, sollen auch weiterhin die Lebensqualität in den Quartieren verbessern und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.

Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden Mieten bei Neuvermietungen und weiterhin hohen Bestandsinvestitionen, insbesondere im energetischen Bereich, zu sichern.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftsplanung und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung – insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung unterrichtet.

Risiken werden im Personalbereich in dem sich verstärkendem Fachkräftemangel gesehen. 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 freien 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 gute Chancen, nahezu eine Vollvermietung unseres Bestandes, verbunden mit einer positiven Ertragslage, zu erhalten.

Für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, da die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken überwiegen. Risiken durch die abklingende Covid-19-Pandemie werden mittlerweile als gering eingeschätzt.

Risiken wegen des anhaltenden Krieges in der Ukraine lassen sich weiterhin nicht deutlich beziffern. Hier besteht eine deutlich negative Beeinflussung auf die Globale Wirtschaft, die sich mit Energiekosten auf einem sehr hohen Niveau, sowie bedrohten Lieferketten und Produktionsstätten, die wegen mangelnder Rohstoffe und Materialien eingeschränkt tätig sind, äußern.

Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und damit verbunden auf die Eisenbahner-Bauverein eG können weiter nicht genau bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch weiterhin Preisanstiege und Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, aber auch Ausfallrisiken z.B. bei Mieten und Heizkosten.

FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist finanziert.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu zehn Jahren. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen.

Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile im beschränkten Rahmen.

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2022 unter C. Punkt 8. dargestellt.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Besondere Finanzierungsinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verwendet. Der Cashflow des Geschäftsjahres 2022 beträgt 1.793.596,00 € (Vorjahr: 3.045.889,03 €).

Die Liquidität ist gesichert.

PROGNOSE UND
AUSBLICK AUF 2023



PROGNOSEBERICHT

Weiterhin wird die Genossenschaft den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Energetische Sanierungen und damit einhergehende Reduzierung von CO₂ – Emissionen stehen dabei im Vordergrund. Ziel ist es, die Bestände im großen Umfang, den sich ändernden Marktgegebenheiten und ordnungsrechtlichen Vorgaben anzupassen und zu verbessern.

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

Für die nächsten Jahre plant die Eisenbahner-Bauverein eG keine weiteren Neubaumaßnahmen. Bei den Investitionen der nächsten Jahre handelt es sich in erster Linie um energetische Bestandssanierungen und die Umsetzung ordnungsrechtlicher Maßnahmen.

Der Ankauf von Erbbaugrundstücken richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten und ist weiterhin geplant.

Mit nennenswerten Leerständen wird, mit Ausnahme der modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstände, nicht gerechnet.

Aufgrund der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf gehen wir davon aus, dass unser Immobilienbestand weiterhin stark nachgefragt sein wird.

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 können. Der Vorstand erwartet, dass die angestrebten wirtschaftlichen Ziele im Wesentlichen erreicht werden.

Dies gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft, als auch für die vor uns liegenden Aufgaben im Bereich Modernisierung, Instandhaltung und energetischer Sanierung.

Durch eine nachhaltige Verbesserung unserer Bestände, den Planungen von Heizungsumstellungen mit dem Ziel der CO₂ Einsparung und weiterhin energetischen Bestandssanierungen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

Allgemeine Anpassungen der Nutzungsgebühren können für die Folgejahre nicht ausgeschlossen werden.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.614 T€ und einen Jahresüberschuss von 142 T€ zum 31. Dezember 2023 erwarten lässt.

Der Wirtschaftsplan 2023 setzt sich aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2023 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.614 T€ (Vorjahr: 14.664 T€)
Instandhaltungsaufwendungen	6.903 T€ (Vorjahr: 7.145 T€)
Abschreibungen	1.322 T€ (Vorjahr: 1.365 T€)
Zinsaufwendungen	130 T€ (Vorjahr: 148 T€)
Personalaufwand	1.787 T€ (Vorjahr: 1.600 T€)

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 wird von einem Jahresüberschuss von 692 T€ ausgegangen. Insgesamt liegen die geldrechnungsmäßigen Aufwendungen im Bereich Modernisierung / Neubau um 680.000,00 € höher als im Vorjahr. Dies ist auf gestiegene Kosten in allen Bereichen zurückzuführen.

Da die geplanten Maßnahmen im Jahr 2023 ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden, verringern sich dadurch die liquiden Mittel entsprechend zum Bilanzstichtag. Die Aufnahme von Darlehen ist im laufenden Jahr nicht geplant, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine auf den Geschäftsverlauf im laufenden Jahr sind schwer darstellbar. Es wird weiterhin mit hohen Energiekosten und gestörten Lieferketten gerechnet.

Zum Jahresende endet der Rahmenvertrag über die Gasversorgung mit unserem Energieversorger. Aus diesem Grund muss für die Folgejahre von höheren Kosten für unsere Mieterinnen und Mieter ausgegangen werden. Dies trifft darüber hinaus auch auf die Stromversorgung zu.

Mit unseren gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir uns auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder stellen. Derzeit können wir davon ausgehen, eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sicherzustellen zu können.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Im Jahr 2023 sind noch Restarbeiten aus dem Vorjahr im Bereich der Außenanlagen und der Mülltonnenstellplätze sowie restliche Malerarbeiten im Bereich Further Straße 137 bis 139 durchzuführen. Die energetische Komplettsanierung der Häuser Konradstraße 5 und 7 musste mangels Kapazitäten und Material in das Jahr 2024 verschoben werden.

Im Jahr 2023 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Moltkestraße 109

Neubau – Fertigstellung des Neubaus mit 14 Wohnungen zum Jahresende 2023 in einem Gebäude

Tußmannstraße 117 - 123

Dämmung des obersten Geschoßes und der Kellerdecken

Kaiserslauterner Straße 22

Dämmung der Fassade – Vorderseite und Giebel

Karlsruher Straße 21

Dämmung – teilweise -

Vorgesehen ist ebenfalls der Austausch von Heizthermen aus dem Jahrgang 1992, aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan enthalten. Ebenso sind u.a. Budgets vorgesehen für die Planung und Erneuerung weiterer Mülltonnenstandplätze, Erneuerungen von Zählerverteilungen und Verkehrssicherungsmaßnahmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden regelmäßig geprüft, um Rohrbrüchen vorzubeugen. Hierfür ist ein gesondertes Budget eingerichtet.

Für den Arbeitsplan 2023 ist ein Gesamtvolumen von 12,70 Millionen Euro geplant. Im Jahr 2023 ist kein Ankauf von Erbbaugrundstücken vorgesehen.

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

Chemnitzer Straße 5 – 11, 13 – 27	16.133 m ²	96 Wohnungen
Further Straße 117 – 139	9.511 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:	51.760 m²	538 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	52.949 m²	574 Wohnungen

Mit den im Jahr 2023 vorgesehenen Bestandsinvestitionen und dem bestandsersetzenden Neubau, verbunden mit den Planungen der Folgejahre, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf auch weiterhin den Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes stellen können.

Düsseldorf, im April 2023

Eisenbahner-Bauverein eG
Düsseldorf

Der Vorstand



BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 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 2022 fanden 12 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 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 2022 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2022 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10. Mai 2023 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2022 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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 2023
Der Aufsichtsrat

Friedhelm Müller
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2022



JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		4.833,42	2,02
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.323.084,44		57.540.660,26
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.301.280,85		2.370.082,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.151,43		137.592,18
Anlagen im Bau	1.365.814,20		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	64.419.853,14	410.644,59
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		64.424.739,56	60.781.556,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.499.080,48	3.597.199,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.901,32		36.220,51
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	426,21		426,21
Sonstige Vermögensgegenstände	76.550,72	110.878,25	40.301,93
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.586.846,73	9.886.584,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.816,54	14.910,85
BILANZSUMME		73.638.361,56	74.357.201,06

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.349,52		149.526,13
der verbleibenden Mitglieder	4.686.018,41		4.638.661,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 42.487,01		4.827.967,93	69.412,87
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.181.180,00		5.111.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 70.000,00			100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.880.000,00		12.380.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00			400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.385.637,12		35.342.737,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 992,26			2.285,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 41.906,95		53.446.817,12	289.506,09
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	661.906,95		974.506,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	611.906,95	50.000,00	789.506,09
Eigenkapital insgesamt:		58.324.785,05	57.807.105,04
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.304.347,00		3.608.564,00
Steuerrückstellungen	3.826,59		6.885,18
Sonstige Rückstellungen	100.817,85	3.408.991,44	103.208,39
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.213.737,60		8.214.782,68
Erhaltene Anzahlungen	3.707.511,97		3.564.772,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.818,51		85.387,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	889.299,69		955.590,37
Sonstige Verbindlichkeiten	18.217,30	11.904.585,07	10.905,22
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 962,08			827,91
BILANZSUMME		73.638.361,56	74.357.201,06

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.567.610,75	14.468.058,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		50.897,86	66.261,86
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		-98.119,45	80.908,08
Sonstige betriebliche Erträge		721.235,10	264.857,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.028.085,40	9.458.318,95
Rohergebnis		5.213.538,86	5.421.767,05
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.118.134,59		1.028.616,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	372.602,29	1.490.736,88	955.253,90
davon für Altersversorgung: EUR 142.765,55			743.826,13
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.435.906,05	1.397.174,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.196.226,61	618.669,68
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	0,78		0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,78	109,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		117.550,92	129.888,63
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 66.396,00			66.380,00
Steuern vom Einkommen		12.333,40	14.220,75
Ergebnis nach Steuern		960.785,78	1.278.053,45
Sonstige Steuern		298.878,83	303.547,36
Jahresüberschuss		661.906,95	974.506,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		611.906,95	789.506,09
BILANZGEWINN		50.000,00	185.000,00

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) 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 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 2022 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 wurden 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. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, für Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. 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 2,1% und ein Rententrend von 2,00% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 1,78% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2022 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 174.487,00€.

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.

Latente Steuern

Auf Grund des Wahlrechts des §274(1) S.2 HGB wird auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet. Differenzen bestehen insbesondere zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der bebauten Grundstücke, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und zu aktiven latenten Steuern führen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12..2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>90.408,86</u>	<u>4.998,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>95.406,86</u>	<u>90.406,84</u>	<u>166,60</u>	<u>0,00</u>	<u>90.573,44</u>	<u>4.833,42</u>	<u>2,02</u>
Sachanlagen											
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.694.611,89	4.112.364,84	456.322,48	0,00	108.350.654,25	47.153.951,63	1.329.940,15	456.321,97	48.027.569,81	60.323.084,44	57.540.660,26
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	3.235.802,28	865.719,68	68.801,75	0,00	934.521,43	2.301.280,85	2.370.082,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.980,00	0,00	0,00	0,00	1.980,00	1.978,98	0,00	0,00	1.978,98	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.604,74	6.556,80	2.958,53	0,00	452.203,01	311.012,56	36.997,55	2.958,53	345.051,58	107.151,43	137.592,18
Anlagen im Bau	0,00	642.786,30	0,00	723.027,90	1.365.814,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.365.814,20	0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>410.644,59</u>	<u>312.383,31</u>	<u>0,00</u>	<u>-723.027,90</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>410.644,59</u>
	<u>109.114.164,70</u>	<u>5.074.091,25</u>	<u>459.281,01</u>	<u>0,00</u>	<u>113.728.974,94</u>	<u>48.332.662,85</u>	<u>1.435.739,45</u>	<u>459.280,50</u>	<u>49.309.121,80</u>	<u>64.419.853,14</u>	<u>60.781.501,85</u>
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	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>52,00</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>53,00</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>109.204.626,56</u>	<u>5.079.089,25</u>	<u>459.281,01</u>	<u>0,00</u>	<u>113.824.434,80</u>	<u>48.423.069,69</u>	<u>1.435.906,05</u>	<u>459.280,50</u>	<u>49.399.695,24</u>	<u>64.424.739,56</u>	<u>60.781.556,87</u>

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	33.901,32 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	426,21 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	76.550,72 €	0,00 €	0,00 €
	110.878,25 €	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	26.000,00 €	24.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	38.817,85 €	45.308,39 €
b) Hausbewirtschaftung	36.000,00 €	33.900,00 €
	100.817,85 €	103.208,39 €

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 31.12.2022 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.213.737,60 (8.214.782,68)	1.010.133,27 (1.002.820,47)	6.203.604,33 (7.211.962,21)	4.107.945,51	2.095.658,82	7.213.737,60
Erhaltene Anzahlungen	3.707.511,97 (3.564.772,85)	3.707.511,97 (3.564.772,85)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.818,51 (85.387,33)	75.818,51 (85.387,33)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	889.299,69 (955.590,37)	889.299,69 (955.590,37)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	18.217,30 (10.905,22)	18.217,30 (10.905,22)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	11.904.585,07	5.700.980,74	6.203.604,33	4.107.945,71	2.095.658,62	7.213.737,60

GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	382.980,87
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	1.300,06
Erträge aus früheren Jahren	2.221,88
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	11.344,55
	397.847,36
Aufwendungen für frühere Jahre	7.995,44

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	7	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	2
	12	6

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	2.921	15.685
Zugänge 2022	138	624
Abgänge 2022	124	551
Bestand am 31.12.2022	2.935	15.758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 47.357,41 € erhöht.

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

7. Nachtragsbericht:

Nach dem 31. Dezember 2022 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
Dipl.-Ing. Wolfgang Müller (bis 31.03.2023)
Dipl.-Ing. Dominik Steffes (ab 01.04.2023)
Antonius Fattmann

10. Mitglieder des Aufsichtsrates am 31.12.2022:

Friedhelm Müller,	Bundesbahnbeamter	- Vorsitzender
Marlies Pellny,	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende
René Roßmüller,	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- Schriftführer
Heike Land,	Landesbeamtin	- stellv. Schriftführer
Sigrid Dillmann,	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Ralf Korzinovski,	Bundesbahnbeamter	
Klaus Wiebusch,	Rentner	- (ausgeschieden zum 23.06.2022)
Monika Kristo,	kaufmännisch Angestellte	- (neugewählt zum 23.06.2022)
Thomas Kirchhoff,	Bundesbahnbeamter	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 661.906,95 € einen Betrag von 611.906,95 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismittel einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 50.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 1% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
zum 01.01.2022 i.H.v. 4.638.661,00 €	=	46.386,31 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	3.613,69 €
	=	50.000,00 €

Düsseldorf, den 10.05.2023

Der Vorstand

Udo Bartsch

Dipl.-Ing. Dominik Steffes

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

