

LAGEBERICHT &  
JAHRESABSCHLUSS

2019



## ALLGEMEINES

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

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

- 14 Grundlage des Unternehmens
- 14 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 15 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

## BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

- 22 Wohnungsbestand
- 22 Vermietung
- 23 Nutzungsgebühren

## BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 28 Instandhaltung und Modernisierung
- 31 Neubaumaßnahme

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 36 Ertragslage
- 38 Vermögens- und Finanzlage
- 41 Finanzielle Leistungsindikatoren

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 44 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 47 Finanzinstrumente

## PROGNOSE UND AUSBLICK

- 50 Prognosebericht
- 51 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 56 Bericht des Aufsichtsrates

## JAHRESABSCHLUSS 2019

- 60 Bilanz zum 31.12.2019
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung 2019 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"> <li>- als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am 12. Mai 1933 durch den Regierungspräsidenten zu Düsseldorf. Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes am 31. Dezember 1989.</li> <li>- 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</li> <li>- VSt 1506 Ue 112 -</li> </ul>
Mitgliedschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.</li> <li>- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf</li> <li>- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region</li> <li>- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner – Wohnungsbaugenossenschaften</li> <li>- Arbeitskreis Rheinland Westfälischer Wohnungsbaugenossenschaften e.V. - „Typisch Genossenschaften“</li> <li>- Sparda-Bank West eG</li> <li>- IHK Düsseldorf</li> <li>- Verband Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.</li> <li>- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.</li> <li>- Europäisches Bildungszentrum Förderverein für die Aus- und Fortbildung e.V.</li> </ul>

## MITGLIEDER

Im Jahr 2019 haben wir den Tod von 37 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Mehmed Acikgöz	Rosel Kretschmar
Masum Akgül	Alfons Küffner
Sadik Altinay	Ilse Lehmann
Yasar Altinok	Gundula Linden
Yukhim Ayzenberg	Martin Meschke
Stella Corallo	Ferdinande Neuhaus
Bernd Dombrowski	Burkhard Putzer
Elisabeth Ehle	Kai Röben
Dieter Emmerich	Aloysius Schmidt
Ingeborg Frank	Birgit Schrade
Elisabeth Fritz	Walter Schumacher
Hans-Peter Gerrads	Friedel Schwarzendahl
Richard Gnörlich	Nina Tartakovska
Peter Gottschling	Yahya Ucar
Katharina Hoffmann	Horst Uhlemann
Helga Höft	Michael Vieweg
Willy Hüttner	Margot Wiesener
Ernst-Theodor Keller	Norbert Zethner
Rudolf König	

Wir werden  
allen Verstorbenen  
ein ehrendes Andenken  
bewahren.

## Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

<b>1950</b> Harold Nast	1960 Günter Piechulla	1964 Heinz Lerschmacher	1967 Oswald Hoffmann
<b>1951</b> Paul Gottschling	1960 Manfred Schikora	1964 Heinz Einsfelder	1967 Franz Körner
1951 Heinz Floren	1960 Gerhard Schulz	1964 Ulrich Klauke	<b>1968</b> Reiner Wiese
<b>1952</b> Lothar Rimmel	1960 Werner Rutz	1964 Ulrich Giese	1968 Reinhold Riemer
<b>1953</b> Helmut Kubina	1960 Manfred Mahler	1964 Franz Hansmann	1968 Heinz Kretzer
<b>1954</b> Roland Kuhn	<b>1961</b> Johannes Schulte	1964 Werner Kruth	1968 Heinz-Günther Heine
1954 Josef Stukenbrock	1961 Friedhelm Tesche	1964 Rudolf Bergmann	1968 Erwin Nolte
1954 Herbert Jäger	1961 Kurt Eckhardt	<b>1965</b> Manfred Nieba	1968 Alfred Weber
1954 Paul Hirlehei	1961 Walter Klapper	1965 Jürgen Weber	1968 Wilhelm Wengst
<b>1955</b> Josef Peis	1961 Günter Bretzke	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Paul Dieter Jakob
<b>1956</b> Horst Mazurek	1961 Helmut Bührmann	1965 Joachim-Ernst Faupel	1968 Karl-Heinz Koschnitzke
1956 Erwin Baaske	<b>1962</b> Anton Dewenter	1965 Gertrud Rentz	1968 Werner Müller
1956 Hans Feldmann	1962 Werner Laqua	1965 Gerhard Pigerl	1968 Gerd Walbersdorf
1956 Karl Fabian	1962 Egon Heuckendorf	<b>1966</b> Werner Ortwein	1968 Volker Poggel
1956 Hermann Adams	1962 Friedrich Holtermann	1966 Jürgen Ristau	1968 Frank Türger
1956 Helmut Kleibrink	1962 Johannes Sprenger	1966 Wilhelmine Eicken	1968 Werner Schroll
<b>1957</b> Josef Drube	1962 Rainer Höhl	1966 Karl Behler	1968 Meinolf Stimpel
1957 Helmut Müller	1962 Horst Böck	1966 Günter Schwarte	1968 Hartmut Trümpelmann
1957 Gerhard Dohrmann	1962 Hermann Kreibich	1966 Manfred Zöllkau	1968 Johann Schräjäh
1957 Wilhelm Körner	1962 Ewald Mertens	1966 Hubert Stute	1968 Klaus Balzer
1957 Heinz Walter	1962 Heinz Friedrichsdorf	1966 Martina Simmerle	1968 Werner Zöllkau
1957 Wilhelm Hein	<b>1963</b> Hermann Wagener	1966 Gerhard Kösterke	1968 Josef Huth
1957 Harro Wolff	1963 Bernhard Wieners	1966 Rolf Lettau	<b>1969</b> Liselotte Franke
1957 Siegfried Pfeil	1963 Friedrich Büchel	1966 Gerhard Fiedler	1969 Konrad Thiedemann
1957 Manfred Land	1963 Rudolf Patermann	1966 Rudolf Bergs	1969 Wolfgang Fahnert
1957 Herbert Barnekow	1963 Peter Graap	1966 Theo Lewandowicz	1969 Eduard Leipksi
<b>1958</b> Johannes Klasen	1963 Ewald Laubenstein	<b>1967</b> Günter Dittmer	1969 Otto Konieczny
1958 Horst Ostwald	1963 Helmut Schumacher	1967 Josef Hano	1969 Heinrich Hansbuer
1958 Horst Pohl	1963 Martin Langer	1967 Kurt Schäl	1969 Manfred Dieckerhoff
1958 Alfred Glashauser	1963 Gerd Morgenstern	1967 Elisabeth Brinker	1969 Wolfgang Krause
1958 Gerhard Gall	1963 Helmut Lasch	1967 Dieter Berndt	1969 Franz Hagemann
1958 Egid Schwethelm	1963 Klaus Langer	1967 Bernd Lippke	1969 Manfred Berlin
1958 Heinz Koss	1963 Vinzenz Molzberger	1967 Diethard Blombach	1969 Eduard Wendland
<b>1959</b> Peter Brodka	1963 Bernd Terstegen	1967 August Wolf	1969 Hans-Rüdiger Kauffuß
1959 Manfred Dinsing	1963 Rolf Dittmar	1967 Dieter Schrage	1969 Dieter Peuker
<b>1960</b> Adolf Czimmernings	<b>1964</b> Werner Linnenbank	1967 Ibrahim Gelgör	1969 Siglinde Görgens
1960 Ralph Klemm	1964 Eberhard Pietz	1967 Johann Schätz	1969 Franz Dierkes
1960 Bernhard Künzer	1964 Günter Berg	1967 Horst Heithausen	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 2019 haben folgende 61 **Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der Vertreterversammlung wahrgenommen (Stand 31.12.2019):

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

## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2019 fand am 13. Juni 2019 im IntercityHotel Düsseldorf, Graf-Adolf-Straße 81–87, statt.

Der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018, die Beschlussvorlage über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage sowie die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns lag allen Mitgliedern der Vertreterversammlung vor.

Ebenso lag den Mitgliedern der Vertreterversammlung ein gemeinsamer Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Änderung der Satzung der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV), aufgrund der weiteren Empfehlungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vom Februar 2018, und ein gemeinsamer Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat für die Beschlussfassung über eine neue Wahlordnung des EBV, aufgrund einer Anpassung an die Genossenschaftsnovelle 2017 und den entsprechenden Empfehlungen des GdW hierzu, vor.

Die vorliegenden Anträge wurden vom Vorstand entsprechend begründet. Der vorliegende Lagebericht wurde in der Versammlung durch den Vorstand mündlich ergänzt, verbunden mit grundsätzlichen Ausführungen zur Lage und den weiteren Planungen der Genossenschaft.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates berichtete der Vertreterversammlung über seine Feststellungen und der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Thomas Kirchhoff, machte die erforderlichen Ausführungen zum Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes, verbunden mit allgemeinen Erläuterungen.

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

Dem Jahresabschluss 2018 und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2018 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2018, wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig zugestimmt.

Auf Antrag aus der Vertreterversammlung wurde Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018, je gesondert, einstimmig Entlastung erteilt.

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

Anträge gemäß § 33 (6) und (7), in Verbindung mit § 35 der Satzung EBV lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Den vorliegenden Anträgen zur Änderung der Satzung und einer neuen Wahlordnung stimmte die Vertreterversammlung einstimmig zu.

Die Eintragung der Satzung im Genossenschaftsregister erfolgte am 02. Juli 2019.

Nach einer Beschlussfassung über eine Dienstreise von Aufsichtsratsmitgliedern und einem Schlusswort durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wurde die Vertreterversammlung offiziell geschlossen.

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

### Aufsichtsrat

Im Jahr 2019 führte der Aufsichtsrat 13 Sitzungen durch, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Im Juni 2019 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Marlies Pellny, Sigrid Dillmann und Klaus Wiebusch.

Auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung wurden Frau Marlies Pellny und Frau Sigrid Dillmann sowie Herr Klaus Wiebusch einstimmig für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 14. Juni 2019 statt. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Thomas Kirchhoff zum Vorsitzenden und Frau Marlies Pellny zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie Herrn Friedhelm Müller zum Schriftführer und Herrn Thomas Apel zum stellvertretenden Schriftführer des Aufsichtsrates.

#### **Der Aufsichtsrat richtete folgende Ausschüsse ein:**

##### **Rechnungsprüfungsausschuss**

Frau Fuhr, Frau Dillmann, Herr Wiebusch

##### **Bauausschuss**

Herr Kirchhoff, Herr Schlüter, Frau Pellny

##### **Wohnungsvergabeausschuss**

Herr Korzinovski, Herr Apel, Herr Müller

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



Udo Bartsch  
Geschäftsführender Vorstand



Wolfgang Müller  
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann  
Ehrenamtlicher Vorstand  
seit 01.01.2017

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt.

Es besteht eine aktuelle Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat.

Am 25. und 26. Oktober 2019 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch.

Themen dieser Klausurtagung waren u.a. der Bericht des externen Datenschutzbeauftragten zur Umsetzung der Vorgaben der Europäischen Datenschutzgrundverordnung beim EBV, ein Gespräch mit Vertretern der Deutschen Bahn AG (DBAG) zur Optimierung der Zusammenarbeit im Bereich der Wohnungsfürsorge für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG und die Planungen für das Jahr 2020 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV).

**Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2019 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.**

**Die Mitglieder der Genossenschaft wählen die Vertreterversammlung.**

**Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat.**

**Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.**

### Vorstand

Dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG gehören an:

**Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter**

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

**Herr Antonius Fattmann, Rentner**

Herr Udo Bartsch leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand.

Für seine Aufgabe als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG ist Herr Udo Bartsch für die Dauer der Bestellung vom Bundeseisenbahnvermögen im dienstlichen Interesse beurlaubt (Bestellung bis 30.04.2021). Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller gehört dem Vorstand als nebenamtliches technisches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.01.2024). Herr Antonius Fattmann gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.12.2021).

Es bestehen mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Stellenbeschreibungen für die einzelnen Vorstandsmitglieder, in denen die Zuständigkeiten geregelt sind.

Neben unregelmäßig stattfindenden Vorstandsbesprechungen und Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nahm der Vorstand an 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, zuzüglich der Teilnahme an den Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates und der Klausurtagung, 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.

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Am 31.12.2019 setzt sich die Belegschaft der Eisenbahner-Bauverein eG aus 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie folgt zusammen:

12 kaufmännische Angestellte (davon fünf Teilzeitkräfte)  
 3 technische Angestellte  
 1 gewerblicher Mitarbeiter  
 1 Hausmeister in Teilzeit

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht verändert. Die Auszubildende wurde nach Abschluss der Ausbildung übernommen. Für die einzelnen Arbeitsplätze bestehen Stellenbeschreibungen. Fortbildungsmaßnahmen wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig angeboten.

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

Es bestehen Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung bzw. über eine eingerichtete Unterstützungskasse des Arbeitgebers. Zum 31. Dezember 2019 wurden für 12 ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bzw. ihre hinterbliebenen Ehegatten, Betriebsrenten von der Genossenschaft gezahlt.

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

## VERTRAUENSPERSONEN/HELFER

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

## VERBAND

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

Die Prüfung der Genossenschaft wird gemäß § 44 der Satzung EBV in jedem Jahr durch den VdW Rheinland Westfalen durchgeführt. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte in der Zeit vom 30. September 2019 bis 04. November 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Düsseldorf und wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Über das Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 12. Dezember 2019 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht, über die am 04. November 2019 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.

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

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



LAGEBERICHT  
DES VORSTANDES

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

### 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.

Die Kernaufgaben des Unternehmens liegen in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Hausbesitzes. Durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand den Marktanforderungen und Mitgliedervünschen entsprechend weiterentwickelt. Ergänzend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern diverse Serviceangebote.

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

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung.

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2019 mit 0,6 % merklich weniger stark gewachsen als in den Vorjahren.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur 2019 deutlich geteilt:

Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zum Jahresbeginn der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark, wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexits, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung.

Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+ 3,8 %) deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,5 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute in Ihrem Herbstgutachten für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland geht 2019 noch um 74.000 Personen zurück, so dass im Jahresdurchschnitt rund 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet sind. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,0 Prozent. Für 2020 wird eine Zunahme der Arbeitslosenzahlen erwartet.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zum Jahresanfang 2020 die gespaltene Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Die deutsche Industrie wird auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern.

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute am Jahresbeginn allerdings nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen. Allerdings überzeichnet ein Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

So lässt die weltweite Ausbreitung der Corona-Epidemie gravierende Auswirkungen auf den Außenhandel und die internationalen Wertschöpfungsketten befürchten.

Nicht berücksichtigt werden kann im ersten Quartal 2020 noch nicht abschließend die Dynamik um die Ausbreitung des Corona-Virus weltweit und insbesondere in Deutschland und Europa. So lässt die weltweite Ausbreitung der Corona-Epidemie gravierende Auswirkungen auf den Außenhandel und die internationalen Wertschöpfungsketten befürchten. Davon wäre die exportabhängige Industrie besonders betroffen. Diese Auswirkungen konnten von den Wirtschaftsforschungsinstituten bei ihren Prognosen zum Beginn des Jahres 2020 nicht berücksichtigt werden.

In einem Sondergutachten im März 2020 geht der Sachverständigenrat in einem Basisszenario für das laufende Jahr von einem Wachstum von – 2,8% aus.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere

Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Es herrscht weiterhin eine angespannte Marktconstellation in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 360.000 Wohnungen bundesweit wird durch die derzeitige Bautätigkeit, trotz deutlicher Belebung, bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind im vergangenen Jahr im Mittel um 1,6 % gestiegen, geringer als die Inflation. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente widerspiegeln, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 €/m<sup>2</sup>.

Allerdings verlief die Mietenentwicklung regional sehr unterschiedlich. In ländlichen Kreisen und eher peripher gelegenen kleinen Städten abseits der Ballungsräume, sind die Mieten deutlich niedriger. 6,23 €/m<sup>2</sup> betragen dort im vergangenen Jahr die Durchschnittsmieten der Inserate, knapp 5,- €/m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt der großen kreisfreien Städte.

Die Durchschnittsmieten der GdW-Unternehmen (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erreicht im vergangenen Jahr 5,72 €/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Mieten aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 €/m<sup>2</sup>.

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 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32 %).

Im Jahr 2019 leben über 83 Millionen Menschen in Deutschland. 2,8 Millionen Menschen mehr als 2010. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Wobei die Anzahl neu eintreffender Flüchtlinge deutlich zurück gegangen ist.

Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2018/2019 auf ein Allzeit-Hoch von 2,9 Millionen. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führt dies bereits seit Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Bei der Binnenwanderungsverflechtung der größten Städte lässt sich allerdings in den letzten Jahren eine Trendumkehr beobachten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzieher in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder verstärkt am Wunschbild des Eigenheimes mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu.

Auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen nahm die Anspannung im Jahr 2019 für Mieter – aber auch für Käufer – weiter zu.

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 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26 % zunahmen.

Barrierefreie /-arme Wohnungen und Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bilden gemeinsam mit dem unteren und dem öffentlich geförderten Wohnungssegment die von der Marktanpassung am stärksten betroffenen Marktsegmente.

Experten gehen davon aus, dass die Lage auf dem Mietmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren auf einem ähnlich hohen Anspannungsniveau wie bisher bleibt. In einer mittelfristigen Perspektive erwarten die Experten eine leichte Entspannung.

In Nordrhein-Westfalen ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, in vielen Regionen von NRW deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

In den Bedarfsregionen an der Rheinschiene und auch in Münster muss demzufolge mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen. Die Finanzierungsbedingungen für den Neubau sind weiterhin sehr günstig. Als Hemmnis für den Wohnungsneubau sehen Experten derzeit die Auslastung der Bauwirtschaft, die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke, dicht gefolgt von den Baulandpreisen und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen.

### Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2019 wie folgt dar:

Zum 01. Januar 2019 wurden in Düsseldorf 642.304 Einwohner gezählt (Vorjahr: 639.407). Das Durchschnittsalter hat sich gegenüber den Vorjahren nur unwesentlich verändert. Es sinkt von 43,1 Jahren in 2013 auf 42,9 Jahre zum Jahresbeginn 2019. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt bei 23,1 %.

Wie die Bevölkerungszahl steigt auch die Gesamtzahl der privaten Haushalte kontinuierlich an.

Wesentlichen Einfluss auf die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl hat, wie in den vergangenen Jahren, der positive Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zu- und Fortzügen, der zum Beginn des Jahres 2019 plus 2.455 Personen betrug.

Wie die Bevölkerungszahl steigt auch die Gesamtzahl der privaten Haushalte kontinuierlich an. Wurden im Jahr 2013 noch 350.816 Haushalte ermittelt, so hat sich ihre Zahl bis zum Jahresbeginn 2019 auf 358.154 erhöht. Mehr als die Hälfte aller Haushalte sind Singlehaushalte (54 Prozent). Etwa ein Viertel der Haushalte zählen zu den Zweipersonenhaushalten. Jeweils rund zehn Prozent stellen Drei- sowie Vier- und Mehrpersonenhaushalte.

Der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren liegt bei einem Anteil von 16,9 Prozent und ist im Vorjahresvergleich leicht gestiegen (plus 0,4 Prozent). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei rund 1,8 Personen je Haushalt.

Laut aktueller Angaben der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2018 beträgt die Anzahl der Wohnungen in Düsseldorf 356.661. Davon sind 15.878 Wohnungen öffentlich gefördert, dies entspricht lediglich 4,5 %.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 stieg die Anzahl der Baugenehmigungen in Düsseldorf um 20,8 % - insgesamt 238 gegenüber 197 im Vorjahreszeitraum. Allerdings ist auch diese Steigerung nicht ausreichend, damit die Quote, welche die Stadt anstrebt – nämlich jedes Jahr 3.000 neue Wohnungen fertig zu stellen, erfüllt werden kann.

Die Anziehungskraft Düsseldorfs liegt insbesondere in der wirtschaftlichen Stärke und der damit verbundenen Zahl an Arbeitsplätzen.

Düsseldorf ist demzufolge auch auf eine enge Verzahnung mit dem Umland angewiesen. Die Zahl der Einwohner soll in Düsseldorf von 643.000 auf 700.000 bis 2030 steigen.

Düsseldorf ist heute die siebtgrößte Stadt in Deutschland, bei der Größe des Stadtgebietes liegt sie allerdings lediglich auf Platz 73. Somit gibt es kaum Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes weiter zu wachsen.

Pro Jahr entstehen in Düsseldorf derzeit 10.000 zusätzliche Arbeitsplätze mit der Folge, dass Unternehmen, die neue Büroflächen suchen, es ebenso schwer haben wie ihre Mitarbeiter, die in Düsseldorf Wohnraum suchen.

Beim Wohnungsneubau ist festzustellen, dass der Trend dazu übergeht, vermehrt Kleinwohnungen zu errichten. Zielgruppe für diese Wohneinheiten sind Studenten, aber auch Berufstarter oder Consulter und Projektarbeiter, die eine temporäre Bleibe in Düsseldorf benötigen. Experten sehen den Bedarf hierfür in den nächsten Jahren bei 3.500 Wohneinheiten.

Die Anziehungskraft Düsseldorfs liegt insbesondere in der wirtschaftlichen Stärke und der damit verbundenen Zahl an Arbeitsplätzen. Mit dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum ist der Druck auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt weiterhin hoch. Dies hat Auswirkungen auf Miethöhen und Grundstückspreise.

Laut Preisspiegel 2020 des RDM Bezirksverbandes Düsseldorf liegen die Wohnungsmieten für Gebrauchtimmobilien zwischen 8,50 €/m<sup>2</sup> bei einfachen Lagen bis 14,00 €/m<sup>2</sup> bei sehr guten Lagen und liegen somit konstant auf einem hohen Niveau.

Experten gehen davon aus, dass auch über das Jahr 2020 hinaus von einem angespannten Wohnungsmarkt in Düsseldorf ausgegangen werden kann.

Die Auswirkungen der Covid-19- Pandemie konnte hierbei noch nicht berücksichtigt werden.





BESTANDS-  
BEWIRTSCHAFTUNG

## WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Bestand am 31.12.2018	Zugang 2019	Abgang 2019	Bestand am 31.12.2019
Wohnungen	2185 144.118,60 m <sup>2</sup>	./. 3,50 m <sup>2</sup>	./.	2185 144.122,10 m <sup>2</sup>
Garagen/Einstellplätze	550	./.	./.	550
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m <sup>2</sup>	./.	./.	5 779 m <sup>2</sup>
Mansarden	213 2.309 m <sup>2</sup>	./.	./.	213 2.309 m <sup>2</sup>
Häuser	262	./.	./.	262

Durch den Ausbau des Dachgeschosses Tußmannstraße 109 hat sich die Wohnfläche um 3,50 m<sup>2</sup> erweitert. Die Wohnungen wurden im April 2019 wieder dem Bestand zugeführt.

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.

Mietpreisbindungen und Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung bestehen beim EBV derzeit nicht.

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

## VERMIETUNG

Im Jahr 2019 standen 128 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Dies entspricht einer Quote von 5,86 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2019.

Hierbei handelt es sich um 113 Neuvermietungen und 15 Tauschwohnungen (Vorjahr: 121 Wohnungen – davon 105 Neuvermietungen und 16 Tauschwohnungen = 5,54 %).

Im Branchenvergleich mit vergleichbaren Wohnungsunternehmen in Düsseldorf liegt die Fluktuationsquote weiterhin auf einem durchschnittlichen Niveau.

Von den 128 Wohnungskündigungen im Jahr 2019 erfolgten 35 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 38 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen).

Auch in 2019 lagen die Gründe für Wohnungskündigungen in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich.

Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote beim EBV 0,05 % (Vorjahr: 0,05 %).

Im Vergleich zu den Sollmieten in Höhe von 11.119.417,31 € (Vorjahr: 11.074.911,63 €) betragen die Erlösschmälerungen 147.987,10 € (Vorjahr: 108.995,04 €). Wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten wurden zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 109 erst im April 2019 belegt und zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 107 wurden im Jahr 2019 wegen Sanierungsmaßnahmen nicht vermietet.

Wegen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Häusern Tußmannstr. 109 und 107 hat der EBV insgesamt drei Monatsmieten – Tußmannstr. 109 im März 2019 und Tußmannstr. 107 in August und Dezember 2019 - nicht erhoben.

Da die Genossenschaft einen Bestandsersatz der Häuser Moltkestraße 109 und 111 beabsichtigt, wurden diese Häuser im Jahr 2019 sukzessiv entmietet. Der Anteil der Erlösschmälerungen für diesen Bereich – Tußmannstraße und Moltkestraße – beträgt 53.131,32 €. Diese Wohnungen sind nicht in der Leerstandsquote enthalten, allerdings wurden sie bei der Gesamtzahl der Erlösschmälerungen berücksichtigt.

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.

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 37 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten belegt werden. Dies entspricht 29 % der Neuvermietungen im Jahr 2019 (Vorjahr: 19,83 %).

Aufgrund statistischer Berechnungen der Stadt Düsseldorf soll sich die positive Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Dadurch wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anhalten.

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

## NUTZUNGSGEBÜHREN

Auch im Jahr 2019 liegen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG deutlich unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. Dezember 2019 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Aufgrund statistischer Berechnungen der Stadt Düsseldorf soll sich die positive Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Dadurch wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anhalten.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV beträgt somit zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 Nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,22 €/ je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,20 €/ je m<sup>2</sup>).

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m<sup>2</sup>):

	2019 EUR/m <sup>2</sup> p.M.	2018 EUR/m <sup>2</sup> p.M.
Nettokaltniete	6,22	6,20
kalte Betriebskosten	1,77	1,75
Bruttokaltniete	7,99	7,95

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und insbesondere Modernisierungsmaßnahmen.

Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seinem Mietspiegel für Düsseldorf von Januar 2020 für Gebrauchtimmobilien freifinanzierte Wohnungsmieten (Nettokalt) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 8,50 € bei einfacher Lage/ Ausstattung und 14,- € bei sehr guter Lage/Ausstattung, bezogen auf drei Zimmer bei ca. 75 m<sup>2</sup>, ermittelt.

Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltnieten zwischen 12,50 € und 15,00 € ermittelt.

Nachfolgend ein Auszug aus der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf – erstellt von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Düsseldorf e.V. – Stand 01. Dezember 2019:

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung „B“ mit zentraler Beheizung und Bad/Dusche/Kabelanschluss/Isolierverglasung in Euro/m <sup>2</sup>
bis 1948	einfache	6,25 – 7,75
	mittlere	6,80 – 9,40
1949 – 1960	einfache	6,60 – 8,10
	mittlere	7,20 – 9,60
	gute	8,55 – 10,35
1961 – 1976	mittlere	7,00 – 9,00
1977 – 1985	mittlere	7,15 – 9,25
1986 – 1999	mittlere	7,70 – 9,90
2000 – 2010	mittlere	9,00 – 11,40
ab 2011	mittlere	9,95 – 12,65

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.

Allgemeine Erhöhungen der Nutzungsgebühren sind in diesem und auch im nächsten Jahr nicht vorgesehen.



**EBV**  
Eisenbahner-  
Bauverein eG

10543  
10543  
10543  
10543





BAUTÄTIGKEIT  
DER GENOSSENSCHAFT

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2019 widmete sich die Genossenschaft weiterhin der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes.

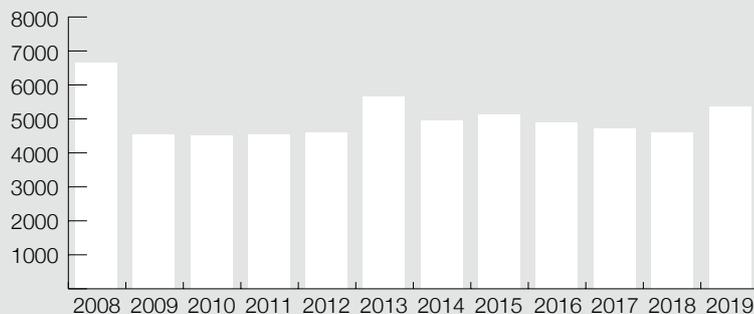
Die Eisenbahner-Bauverein eG berücksichtigt dabei die Belange des Klimaschutzes. Durch Energie- und CO<sub>2</sub> sparende Maßnahmen unterstützt die Genossenschaft dabei den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie neue Heizungsanlagen standen hierbei im Vordergrund.

Im Jahr 2019 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 5.393.773,44 € (Vorjahr: 4.729.543,70 €) aufgewandt. Der Anteil der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.

### Übersicht seit dem Jahr 2008

2008 – 6.700 T€	2012 – 4.668 T€	2016 – 4.947 T€
2009 – 4.600 T€	2013 – 5.723 T€	2017 – 4.749 T€
2010 – 4.500 T€	2014 – 4.985 T€	2018 – 4.729 T€
2011 – 4.616 T€	2015 – 5.097 T€	2019 – 5.394 T€



Bei allen 128 im Jahr 2019 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

In der Regel wurden vor jeder Neuvermietung einer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit dem Ziel, einen zeitgerechten Standard der Wohnung herzustellen.

Diese Modernisierungsmaßnahmen umfassen üblicherweise Sanierungen der Badezimmer, einschließlich Erneuerung der Rohrleitungen, Erneuerung der Elektroanlagen nach VDE, Fliesenarbeiten, Putzarbeiten, Fußbodenarbeiten, Austausch von Türblättern und Zargen sowie notwendige Erneuerungen - bzw. Modernisierungen von Heizungsanlagen. Je nach Aufwand betragen die Kosten je Wohnung zwischen 40.000,- und 50.000,- Euro.

In bewohnten Wohnungen wurden auf Wunsch von Mitgliedern Einzelmodernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der entsprechenden Modernisierungszuschläge durchgeführt. Hierbei handelt es sich insbesondere um altersgerechte und barrierearme Umgestaltungen.

Der Anteil der begleitenden Instandhaltung ist bei Modernisierungsmaßnahmen in der Regel sehr hoch. Diese Leistungsbereiche 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 36,64 €/je m<sup>2</sup> (Vorjahr: 32,13 €/je m<sup>2</sup>).

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

Im Jahr 2019 wurden Dächer saniert und gedämmt, Balkone saniert, Fassaden ausgebessert, saniert, gedämmt und gestrichen, Keller isoliert, neue Haustüranlagen eingebaut, Treppenhäuser saniert, Aufzugsanlagen nachgerüstet und Heizungsanlagen erneuert und auf Fernwärme (Primärenergiebedarf 0,00) umgestellt sowie Feuerwehruzufahrten neu angelegt.

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

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



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2019 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

<b>Stettiner Straße 31 und 33</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden, Balkonsanierung, Überarbeitung der Dächer, Haustüren, Briefkastenanlagen und Sprechanlagen	608.664,40 €
<b>Further Straße 117 – 121</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden, Speicherdecke, Kellerisolierung, Balkonsanierung	861.146,47 €
<b>Tußmannstraße 107</b> Einbau einer Aufzugsanlage, Treppenhaussanierung, Zentralheizung mit Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadtwerke Düsseldorf, Ausbau der Dachgeschosswohnungen, Haustüren, Wohnungseingangstüren, Briefkastenanlagen, Sprechanlagen	1.000.230,40 €

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

Derzeit plant die Genossenschaft aufgrund mangelnder Baugrundstücke lediglich bestandersetzende Neubaumaßnahmen und Kernsanierungen.

Bestandersetzende Neubaumaßnahmen sind in den nächsten Jahren bei unseren Wohneinheiten Moltkestraße 109 und 111 in Düsseldorf-Pempelfort, Heerstraße 8 und 10, Monheimstraße 3 und 23 sowie Mindener Straße 51 und 53 in Düsseldorf-Oberbilk geplant.

In Düsseldorf-Düsseltal ist die Kernsanierung des Hauses Rethelstraße 138 vorgesehen.

In der zweiten Jahreshälfte 2020 soll der Abriss der Gebäude Moltkestraße 109 und 111 erfolgen, im Jahr 2021 soll mit dem Neubau begonnen werden.



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

3



1



2



1 + 2 Tußmannstraße  
3 + 4 Furber Straße  
5 + 6 Stettiner Straße

4



5



6



WIRTSCHAFTLICHE LAGE



## ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 1.724.668,47 € (Vorjahr: 2.619.534,26 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 1.544.668,47 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 180.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2019 vorgesehen.

Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt.

Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen.

Bei den Mieterlösen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Jahr 2019 leichte Steigerungen in Höhe von 44.505,68 € wegen angepasster Wiedervermietungsmieten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Die Fluktuationsquote bleibt stabil, jedoch sind die Erlösschmälerungen aufgrund modernisierungsbedingten Leerstandes und insbesondere wegen des Bestandsersatzes und der dadurch notwendigen Entmietung der Objekte Moltkestraße 109 und 111 gestiegen.

Bei über der Hälfte der gekündigten Wohnungen ist eine Komplettsanierung mit den damit einhergehenden Kosten und Leerständen verbunden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 8.891.618,14 € (Vorjahr: 8.269.364,43 €).

Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich aufgrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus keine.

Für Guthabengebühren wurden 12.429,48 € (Vorjahr: 5.210,17 €) aufgewandt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2019 insgesamt 14.392.940,46 € (Vorjahr: 14.397.697,67 €).

Die Veränderungen bei den Personalaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus einer Gehaltsanpassung und tariflichen Steigerungen zum 01.07.2019 um 2,7 %.

Dies betrifft auch die Pensionsrückstellung, welche insbesondere auch sozioökonomische Faktoren, d.h. eine Abhängigkeit der Lebenserwartung von der Rentenhöhe und die Zinsentwicklung berücksichtigt. Hier ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zuführung in Höhe von 425.681,00 €.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 87.144,14 € (Vorjahr: 120.174,71 €) sowie 82.102,00 € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 82.373 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 288.375,68 € gegenüber 641.347,47 € im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Auflösungen von Pensionsrückstellungen durchgeführt.

Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 194.709,50 € (Vorjahr: 274.313,91,- €). Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2020 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:

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	14.398,8	14.372,1	0,2
Andere Leistungen	57	57	0
Gesamtleistung	14.455,8	14.429,1	0,2
sonst. betriebliche Erträge	288	641	- 45,1
Betriebsleistung	14.743,8	15.070,1	- 2,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.891,6	8.269,3	7,5
Personalaufwand	1.785,7	1.759,7	1,5
Abschreibungen (planmäßig)	1.332,8	1.285,8	3,7
Andere betriebliche Aufwendungen	537,8	546,8	- 1,6
Zinsaufwand	169	294	- 42,5
Gewinnunabhängige Steuern	299	295	1,4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.891,6	8.269,3	7,5
Betriebsergebnis	1.748,7	2.895,5	- 39,6
Neutrales Ergebnis	24	278	- 91,4
Jahresüberschuss	1.724,7	2.619,5	- 34,2

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:

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Erträge aus Anlagenverkäufen	14,5	0	100
der Auflösung von Rückstellungen	2,5	277	-99,08
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	6	3	100
früherer Jahre	4	2	100
Aufwendungen für frühere Jahre	0	1	-100
Spenden	3	3	0
Ergebnis	24	278	-91,4

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2019 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 1.315.246,90 € erhöht und beträgt 67.294.600,77 € (Vorjahr: 65.979.353,87 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 3.464.846,28 € auf 56.425.893,79 € erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich um 2.148.444,34 € vermindert.

Das Anlagevermögen beträgt 83,85 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Abgang von 1.155,04 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.417.285,90 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 8.163.038,86 € (Vorjahr: 6.477.984,89 €) vorgenommen. Hiervon wurden 2.769.265,42 € aktiviert.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 8.163.038,86 € Abgänge von 0,00 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.196.274,00 € gegenüber.

Ferner wurde vorzeitig das Erbbaugrundstück Kürtenstraße 170-176 in Düsseldorf-Unterrath für insgesamt 1.771.266,70 € - zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Steuern – vom Bundeseisenbahnvermögen aus Eigenmitteln erworben.

Das langfristige Vermögen, insbesondere Sachanlagen, war zum Bilanzstichtag 31.12.2019 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzierungsmitteln abgedeckt.

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

Am 31.12.2019 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 7.360.290,34 € (Vorjahr: 9.430.439,21 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 79,92 % (Vorjahr: 79,04 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2019 jederzeit ihre Verpflichtungen erfüllt.

Die Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit ist 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:

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
Anlagevermögen	56.425	52.961	6,54
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,5	41,7	-38,78
Sachanlagen	56.400	52.919	6,58
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	15	16	- 2,25
Forderungen kurzfristig	68,2	152,6	- 55,4
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.417	3.411	0,17
Flüssige Mittel	7.367,7	9.437,8	- 21,93
übrige Aktiva	2	0	100
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	67.295	65.979	2,01
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
Eigenkapital	54.064	52.484	3,03
Eigenkapital langfristig	53.780	52.150	3,12
Eigenkapital kurzfristig Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	283,7	334	- 15,1

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>FREMDKAPITAL LANGFRISTIG</b>			
Pensionsrückstellungen	3.110	2.602	19,51
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	5.551	6.243	- 11,1
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0
<b>FREMDKAPITAL KURZFRISTIG</b>			
Übrige Rückstellungen	97,7	98,5	- 0,9
Erhaltene Anzahlungen	3.576	3.555	0,59
Übrige Verbindlichkeiten	896	996	- 10,05
Bilanzsumme – Gesamtkapital	67.295	65.979	2,01

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>			
Vermögenswerte	56.425	52.961	6,5
Finanzierungsmittel	5.551	6.243	-11,09
<b>ÜBERDECKUNG</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	7.368	9.438	- 21,94
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.486	3.564	- 2,19
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.472	4.551	- 1,74
Stichtagsliquidität	6.382	8.451	- 24,5

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2019	2018	2017
Anzahl der Wohneinheiten	2.185	2.185	2.184
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m <sup>2</sup> / Wohn-/ Nutzfläche	147.210,20	147.206,60	147.159,14
Bilanzsumme	67.294 T€	65.979 T€	60.236 T€
Eigenkapitalquote	79,92 %	79,04 %	82,44 %
Umsatzerlöse	14.393 T€	14.398 T€	13.506 T€
Cashflow	3.565 T€	3.905 T€	3.408 T€
Anlagenintensität	83,85 %	80,27 %	81,67 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,81 %	45,80 %	47,03 %
Fremdkapitalquote	8,25 %	9,46 %	5,54 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,69 %	4,15 %	4,16 %
Eigenkapitalrentabilität	3,19 %	4,99 %	4,70
Mieterwechsel	128	121	122
Fluktuationsquote	5,86 %	5,54 %	5,87 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,42 %	1,29 %	1,03 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m <sup>2</sup>	6,22 €	6,20 €	5,65 €
Instandhaltungskosten	5.393.773,44 €	4.729.543,70 €	4.749.556,79 €
Instandhaltungsaufwand €/m <sup>2</sup>	36,64 €	32,13 €	32,27 €



RISIKO- UND  
CHANCENBERICHT

## RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können ermittelt und bewertet. So sollen frühzeitig negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage 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 auch in den Folgejahren nicht erkennbar.

Besonders beobachtet und analysiert werden Risikopotentiale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Situation und Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2019 auf 43.836,73 € (Vorjahr: 55.223,19 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 9.783,44 € (Vorjahr: 33.539,40 €).

Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,42 % (Vorjahr: 1,29 %).

Langjährige Mietverhältnisse enden oftmals aufgrund von Sterbefällen. Hier besteht vermehrt das Risiko, dass Angehörige die Erbschaften ausschlagen. Die mit der Abwicklung dieser Mietverhältnisse verbundenen Kosten trägt dann zunehmend die Genossenschaft.

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

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

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potentieller Mieter.

Durch die aktive Betreuung unserer Bestände, bis hin zu der nachhaltigen Bestandsmieterpflege, sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forde-

rungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Weiterhin sind weder Entwicklungen sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes 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 Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

654 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken (618 Wohnungen BEV, 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf). Der Erbbaurechtsgeber Bundeseisenbahnvermögen (BEV) setzt derzeit auf den Verkauf von Erbbaugrundstücken, 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 Ausschreibung des Grundstückes. Hier besteht insbesondere das Risiko weiter ansteigender Grundstückspreise in Düsseldorf, die bei vorzeitigem Ankäufen der Erbbaugrundstücke des BEV eine langfristige und wirtschaftlich tragfähige Finanzierung für den EBV erschweren. Erbbaugrundstücke des BEV werden durch die Genossenschaft aus diesem Grund von Fall zu Fall vorzeitig erworben.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt.

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

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht. Auch entstehen Leerstände wegen des Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher 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 der Wohnungen bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand begegnet. Dem Risiko unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko erhöhter Leerstände, wird somit entgegengewirkt. Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachgefragt, angepasst und verbessert.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf profitiert weiterhin von der positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dies gilt insbesondere für die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Das Risiko, Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtteilen und Lagen zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade auch im preiswerten Segment führen die steigenden Einwohnerzahlen zu einer erhöhten Nachfrage.

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

Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind derzeit nicht erkennbar, die Vermietungslage ist nach wie vor sehr gut.

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

Der Wohnungsbestand liefert weiterhin hohes Mieterhöhungspotential, gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftsplanung und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung – insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung unterrichtet. Fragen seitens des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand jederzeit beantwortet und Anregungen aufgenommen.

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Um die gute Wettbewerbsposition des EBV zu erhalten, wollen wir unsere konsequenten Bestandssanierungen und Modernisierungen von freiwerdenden 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, eine Vollvermietung unseres Bestandes, verbunden mit einer positiven Ertragslage, zu sichern.

Für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, da die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken eindeutig überwiegen.

Abschließend muss allerdings festgestellt werden, dass sich seit Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausbreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es derzeit schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Diese Risiken können in der Einschätzung zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abschließend bewertet werden.

## 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. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich nach Möglichkeit durch Refinanzierung von Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2019 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 2019 beträgt 3.565 T€ (Vorjahr: 3.905 T€).

Die Liquidität ist gesichert.

PROGNOSE UND  
AUSBLICK AUF 2020



## PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

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

Zusätzlichen Wohnungsneubau plant die Genossenschaft wegen fehlender Baugrundstücke derzeit nicht, allerdings sind in den nächsten Jahren bestandsersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen.

Vorbereitungen zum weiteren Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens sollen ebenfalls getroffen werden.

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

Kostensteigerungen werden durch eine moderate Mietpreisanpassungsstrategie aufgefangen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung sieht keine gravierenden Veränderungen – sowohl der Ertrags- als auch der Finanzlage der Genossenschaft vor, welche die Genossenschaft in ihrem Bestand nachhaltig beeinflussen können. Der Vorstand erwartet, dass die angestrebten wirtschaftlichen Ziele im Wesentlichen problemlos erreicht werden.

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

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

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Düsseldorf, der guten Ertragslage und der geplanten Bautätigkeit steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.483.000,00 € und einen Jahresüberschuss von 1.382.000,00 € zum 31. Dezember 2020 erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2020 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.129 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.696 T€
Abschreibungen	1.209 T€
Zinsaufwendungen	147 T€
Personalaufwand	1.776 T€

Die Auswirkungen der „Corona-Krise“ auf den Geschäftsverlauf dieses Jahres und auch des nächsten Jahres können derzeit noch nicht dargestellt werden. Es wird aber von erheblichen Belastungen ausgegangen, von der alle Bereiche der Wirtschaft betroffen sein werden.

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, mit positiven Jahresergebnissen, sicherstellen können.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Im Jahr 2020 sind noch Restarbeiten aus dem vergangenen Jahr bei der Sanierung des Treppenhauses Tußmannstraße 107, wegen des verspäteten Einbaus der Aufzugsanlage und bei der Sanierungsmaßnahme Stettiner Straße auszuführen.

Wegen Verzögerungen seitens der Stadt Düsseldorf sind im laufenden Jahr noch Arbeiten im Zusammenhang mit der Einrichtung der Feuerwehrezufahrt und den damit erforderlichen Umgestaltungen am Pilgerweg vorzunehmen. Ansonsten konnten alle vorgesehenen Maßnahmen aus dem Arbeitsplan 2019 abgewickelt werden.

Im Jahr 2020 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

### Tußmannstraße 105

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

### Further Straße 121 a, b und c

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

Der Austausch von Hauseingangstüren, verbunden mit der Sanierung der Hauseingangsbereiche sind für die Wohnanlage Coesfelder Straße/Bielefelder Straße/ An der Piwipp geplant.

Vorgesehen ist ebenfalls der Austausch von Heizthermen, aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus dem Jahrgang 1989.

Weitere Vorplanungen für den Rückbau und den Neubau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 werden im laufenden Jahr durchgeführt mit dem Ziel, die Häuser spätestens im Herbst zurückzubauen, damit im Jahr 2021 mit dem Neubau begonnen werden kann.

Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan eingestellt, sowie ein Budget zur Prüfung und Sanierung von Ver- und Entsorgungsleitungen, um Rohrbrüchen vorzubeugen.

Für den Arbeitsplan 2020 ist ein Gesamtvolumen von 9,24 Millionen Euro vorgesehen.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens plant die Genossenschaft wieder im Jahr 2021.

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

Gerberstraße 28-36	5.092 m <sup>2</sup>	34 Wohnungen
Marburger Straße 3+5 und Karlsruher Straße 21	1.180 m <sup>2</sup>	22 Wohnungen
Marburger Straße 4-8	1.417 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen
Chemnitzer Straße 5-11, 13-27	16.133 m <sup>2</sup>	96 Wohnungen
Further Straße 117-139	10.485 m <sup>2</sup> 1.058 m <sup>2</sup>	83 Wohnungen
Henkelstraße 318-328	3.300 m <sup>2</sup>	40 Wohnungen
Oberbilker Allee 42-56	6.731 m <sup>2</sup>	132 Wohnungen
Süllenstraße 41+43	1.711 m <sup>2</sup>	12 Wohnungen
Gerresheimer Straße 89	431 m <sup>2</sup>	19 Wohnungen
Ackerstraße 13	879 m <sup>2</sup>	12 Wohnungen
Ackerstraße 37	429 m <sup>2</sup>	11 Wohnungen
Ackerstraße 40+42	744 m <sup>2</sup>	18 Wohnungen
Ackerstraße 41	164 m <sup>2</sup>	11 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 14-20	5.314 m <sup>2</sup>	34 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 22, 36, 36a	2.697 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 24-34	3.716 m <sup>2</sup>	46 Wohnungen
<b>Gesamt:</b>	<b>60.423 m<sup>2</sup></b>	<b>618 Wohnungen</b>

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 <sup>2</sup>	36 Wohnungen
<b>Insgesamt handelt es sich somit um</b>		<b>654 Wohnungen</b>

Die im Jahr 2020 vorgesehenen Maßnahmen werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Mit den im Jahr 2020 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, verbunden mit unseren Planungen für die Folgejahre und der in Zukunft weiter vorgesehenen vorzeitigen Ankäufen von Erbbaugrundstücken des BEV, wird die Eigenständigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft weiter gestärkt.

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

Düsseldorf, im Mai 2020

Eisenbahner-Bauverein eG,  
Düsseldorf

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann



BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 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 2019 fanden 13 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand durch schriftliche Unterlagen sowie durch mündliche Berichte umfassend über die Lage der Genossenschaft, über deren Entwicklung und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, die in gesonderten Sitzungen Beschlüsse vorbereiteten.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungspflicht davon überzeugt, dass die Maßnahmen des Vorstandes bezüglich des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und das eingerichtete Risikomanagementsystem, den betrieblichen Erfordernissen genügen.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2019 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2019 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. Mai 2020 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2019 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher: den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 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 2020

Der Aufsichtsrat

Thomas Kirchhoff  
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2019



**JAHRESABSCHLUSS 2019****BILANZ ZUM 31.12.2019**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		25.515,47	41.676,31
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.360.911,36		49.860.515,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.507.686,10		2.576.487,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	2,04		2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.920,47		125.471,05
Bauvorbereitungskosten	14.284,15	56.400.325,32	34.320,22
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		56.425.893,79	52.961.047,51
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.417.285,90	3.411.377,99
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	43.836,73		55.223,19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	373,54		3.491,46
Sonstige Vermögensgegenstände	24.216,06	68.426,33	93.915,11
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.367.723,49	9.437.872,31
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.271,26	16.426,30
<b>BILANZSUMME</b>		<b>67.294.600,77</b>	<b>65.979.353,87</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.478,66		155.848,79
der verbleibenden Mitglieder	4.567.854,29		4.482.366,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		1.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 160,667,05		4.672.332,95	(219.702,98)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.011.180,00		4.956.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 55.180,00			(270.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.480.000,00		9.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 700.000,00			(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	33.720.685,19		32.929.399,96
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 1.796,76			(5.366,03)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 789.488,47		49.211.865,19	(1.568.498,40)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.724.668,47		2.619.534,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.544.668,47	180.000,00	2.439.534,26
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		54.064.198,14	52.484.815,22
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.110.243,00		2.602.460,00
Steuerrückstellungen	1.390,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	96.409,70	3.208.042,70	98.466,47
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.455.915,86		4.958.314,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.094.902,21		1.284.609,04
Erhaltene Anzahlungen	3.575.823,12		3.554.879,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.674,44		80.885,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.654,58		907.228,50
Sonstige Verbindlichkeiten	12.389,72	10.022.359,93	7.694,71
davon aus Steuern: EUR 0,00			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.061,51			(0,00)
<b>BILANZSUMME</b>		<b>67.294.600,77</b>	<b>65.979.353,87</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.392.940,46	14.397.697,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		57.327,74	57.464,47
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		5.907,91	-25.528,65
Sonstige betriebliche Erträge		288.375,68	641.347,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.891.618,14	8.269.364,43
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.852.933,65</b>	<b>6.801.616,53</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.041.692,10		944.022,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	744.010,88	1.785.702,98	815.710,47
davon für Altersversorgung: EUR 531.962,67			(617.962,92)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.332.782,81	1.285.765,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.776,13	546.794,57
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1,04		1,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41,04	42,08	286,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		169.257,14	294.829,29
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 82.102,00			(82.373,00)
Steuern vom Einkommen		3.683,72	-5,39
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.023.772,95</b>	<b>2.914.787,26</b>
Sonstige Steuern		299.104,48	295.253,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.724.668,47</b>	<b>2.619.534,26</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.544.668,47	2.439.534,26
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>180.000,00</b>	<b>180.000,00</b>

## 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 31.12.2019 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 2019 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 2,70% und ein Rententrend von 2,50% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 2,71% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2019 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 394.642,00 €.

## Sonstige Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ  
UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	43.836,73 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	373,54 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	24.216,06 €	0,00 €	0,00 €
	68.426,33 €	0,00 €	0,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
a) Prüfungskosten	23.000,00 €	23.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	42.409,70 €	42.466,47 €
b) Hausbewirtschaftung	31.000,00 €	33.000,00 €
	96.409,70 €	98.466,47 €

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 31.12.2019 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)		Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)		Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
		€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.455.915,86 (4.958.314,93)	509.676,46 (501.662,16)	3.946.239,40 (4.456.652,77)	2.086.348,12	1.859.891,28			4.455.915,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.094.902,21 (1.284.609,04)	195.574,45 (189.706,84)	899.327,76 (1.094.902,20)	844.689,14	54.638,62			1.094.902,21
Erhaltene Anzahlungen	3.575.823,12 (3.554.879,12)	3.575.823,12 (3.554.879,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.674,44 (80.885,88)	96.674,44 (80.885,88)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.654,58 (907.228,50)	786.654,58 (907.228,50)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	12.389,72 (7.694,71)	12.389,72 (7.694,71)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	10.022.359,93	5.176.792,77	4.845.567,16	2.931.037,26	1.914.529,90			5.550.818,07

GPR=Grundpfandrecht

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibungen - gen (kumuliert) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	85.803,56	2.975,00	0,00	0,00	44.127,25	19.135,84	0,00	63.263,09	25.515,47	41.676,31
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.296.825,40	4.664.049,12	0,00	32.620,40	43.436.309,56	1.196.274,00	0,00	44.632.583,56	53.360.911,36	49.860.515,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	659.314,43	68.801,75	0,00	728.116,18	2.507.686,10	2.576.487,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	4.342,40	0,00	0,00	0,00	4.340,36	0,00	0,00	4.340,36	2,04	2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.012,87	119.735,41	114.519,39	0,00	310.541,82	48.571,22	112.804,62	246.308,42	194.920,47	125.471,05
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	34.320,22	12.584,33	0,00	-32.620,40	0,00	0,00	0,00	0,00	14.284,15	34.320,22
	<u>97.329.824,37</u>	<u>4.796.368,86</u>	<u>114.519,39</u>	<u>0,00</u>	<u>44.410.506,17</u>	<u>1.313.646,97</u>	<u>112.804,62</u>	<u>45.611.348,52</u>	<u>56.400.325,32</u>	<u>52.919.318,20</u>
<b>Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>53,00</u>
	<u>97.415.680,93</u>	<u>4.799.343,86</u>	<u>114.519,39</u>	<u>0,00</u>	<u>44.454.633,42</u>	<u>1.332.782,81</u>	<u>112.804,62</u>	<u>45.674.611,61</u>	<u>56.425.893,79</u>	<u>52.961.047,51</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	EUR
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	8.234,21
Erträge aus früheren Jahren	4.062,12
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.551,76
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	877,77
	15.725,86
Aufwendungen für frühere Jahre	263,86

### 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	5
Auszubildende	0	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	1	1
	11	6

### 5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2019	2.904	15.646
Zugänge 2019	112	535
Abgänge 2019	92	430
Bestand am 31.12.2019	2.924	15.751

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 85.487,82 € erhöht.

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

7. Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch  
Wolfgang Müller  
Antonius Fattmann

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Kirchhoff	Haupttriebfahrzeugführer	Vorsitzender
Marlies Pellny	Bundesbahnbeamtin a.D.	stellv. Vorsitzende
Friedhelm Müller	Bundesbahnbeamter	Schriftführer
Thomas Apel	Meister im Bahnverkehr	stellv. Schriftführer
Sigrid Dillmann	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter	Bundesbahnbeamter a.D.	
Edeltraut Fuhr	Rentnerin	
Ralf Korzinovski	Bundesbahnbeamter	
Klaus Wiebusch	Rentner	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 1.724.668,47 € einen Betrag von 1.544.668,47 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 180.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
zum 01.01.2019 i.H.v. 4.482.348,23 €	=	179.294,20 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	705,80 €
	=	180.000,00 €

Düsseldorf, den 13.05.2020

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann



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

