

LAGEBERICHT &  
JAHRESABSCHLUSS

2017



## ALLGEMEINES

- 04 Unternehmen, Organe und Mitglieder

## BERICHT DES VORSTANDES

- 10 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 11 Branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 14 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018
- 16 Tätigkeit der Organe, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Vertrauenspersonen, Verband
- 20 Geschäftsanteile

## WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

- 24 Wohnungsversorgung
- 24 Vermietungssituation
- 25 Nutzungsgebühren

## BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 30 Instandhaltung und Modernisierung

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE; ANGABEN NACH § 289 HGB

- 38 Ertragslage
- 38 Vermögens- und Finanzlage
- 39 Risikomanagement - Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 41 Finanzinstrumente
- 41 Prognosebericht
- 42 Kennzahlen

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 47 Bericht des Aufsichtsrates

## JAHRESABSCHLUSS 2017

- 50 Bilanz zum 31.12.2017
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung 2017 und Anhang A. bis D.



# 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

- als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am  
 12. Mai 1933 durch den Regierungspräsidenten zu  
 Düsseldorf. Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes am  
 31. Dezember 1989.
- als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bahn  
 AG und Selbsthilfeeinrichtung des Bundeseisenbahn-  
 vermögens und des Eisenbahn-Bundesamtes, gemäß  
 Sozialtarifvertrag der DB AG in Verbindung mit  
 Verfügung der Hauptverwaltung der Deutschen Bundes-  
 bahn vom 03.02.1959 und den entsprechenden  
 Anerkennungsrichtlinien vom 20.06.1991
- VSt 1506 Ue 112 -

### Mitgliedschaften

- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
 Rheinland Westfalen e.V.
- Arbeitgeberverband der  
 Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in  
 Düsseldorf und der Region
- Arbeitsgemeinschaft der  
 Eisenbahner – Wohnungsbaugenossenschaften
- Arbeitskreis Rheinland Westfälischer  
 Wohnungsbaugenossenschaften e.V. -  
 „Typisch Genossenschaften“
- Sparda-Bank West eG
- IHK Düsseldorf
- Verband Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und  
 Grundeigentümer e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
 Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Europäisches Bildungszentrum  
 Förderverein für die Aus- und Fortbildung e.V.

## ORGANE

### Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind namentlich im Anhang zur Bilanz, D. „Sonstige Angaben“, unter Punkt 8 und 9 aufgeführt.

### Mitglieder der Vertreterversammlung

Im Jahr 2017 haben folgende 59 Mitglieder der Vertreterversammlung die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG in der Vertreterversammlung wahrgenommen:

<p><b>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</b></p> <p>Wilhelm Götzke            Johannes Stukenbrock            Ingrid Lehmann            Gisela Mertens            Bernhard Wolf            Klaus Klunter            Oliver Poggel            Jürgen Blazejewski            Hubert Stute            Monika Langohr            Franz Dierkes            Andreas Kirchner            Ewald Mertens            Rudolf Dangschat            Matthias Sauer            Norbert Wachtendonk</p>	<p><b>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Mitte</b></p> <p>Ramazan Uysal            Monika Zocher            Horst Bartsch            Richard Gnörlich            Dieter Hahn            Theo Schlüter            Volker Heyes            Jürgen Weber            Laura Keppler            Gertrud Keppler            Josef Huth            Karl-Heinz Noack            Thomas Etteldorf            Udo Verforst            Seher Gücer            Ulrich Tuente</p>
<p><b>Wahlbezirk III, Düsseldorf-Süd</b></p> <p>Aloys Schmidt            Jakob Marxen            Kurt Schrage            Rolf Dittmar            Manfred Land            Hermann Adams            Gerd Krüger            Konrad Thiedemann            Beate Gölling            Sigrid Dillmann            Georg Schüttler            Alfred Weber            Heinrich Hansbuer            Wolfgang Hübers</p>	<p><b>Wahlbezirk IV, Mitglieder ohne Wohnung beim EBV</b></p> <p>Johannes Klasen            Erwin Nolte            Rudolf Bergs            Friedrich Figge            Ingrid Schüttler            Ingrid Lichtenberg            Sabine Blaß            Werner Kruth            Reinhard Neumann            Friedhelm Müller            Werner Schroll            Dieter Berndt            Dieter Wende</p>

Mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung begann die Amtszeit der im Februar 2017 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter, welche erstmals im Jahr 2018 zu einer ordentlichen Vertreterversammlung zusammenzutreten werden. Die Neuwahl der Vertreterversammlung konnte im Jahr 2017 ohne Beanstandungen ordnungsgemäß durchgeführt und abgeschlossen werden.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 22. Juni 2017 statt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

## MITGLIEDER

Im Jahr 2017 haben wir den Tod von 39 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Barabanowa, Raisa	Heiden, Sonja	Neumann, Gertrud
Behnke, Margarete	Henze, Erika	Özdemir, Mehmet
Bergmann, Ernst	Hoppen, Iris	Reucher, Maria
Borgemeister, Theo	Janning, Helmut	Sadyayev, Anatoliy
Carstens, Heinz	Jonientz, Erna	Schaufler, Aida
Dederichs, Werner	Kemper, Luise	Schröer, Hans
Dibon, Karl-Heinrich	Krohn, Klaus	Schulze, Anneliese
Diewald, Ottilie	Lange, Manfred	Schwarz, Klara
Dupont-Wardenburg, Birgit	Malambre, Willi	Sommerkorn, Bernd
El Jarrari-Sayah, Aicha	Marek, Hubert	Toschka, Gisela
Fusco, Rosa	Mertsching, Ingo	Weis, Joachim
Goldbach, Klaus	Murowski, Johann	Wintermeyer, Agnes
Gries, Roswitha	Nagel, Sieglinde	Wolter, Ferdinand

Wir werden  
allen Verstorbenen  
ein ehrendes Andenken  
bewahren.

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

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





BERICHT  
DES VORSTANDES

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast ein Prozent über dem Durchschnitt der letzten Jahre von 1,3 % lag.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren preisbedingt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 1,4 % unterdurchschnittlich. Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6 %. In Ausrüstungen wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurde preisbedingt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 wieder zulegen. Die preisbedingten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten mit + 5,2 % im gleichen Zeitraum stärker zu. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, trug rein rechnerisch mit + 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit + 3,9 % sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit + 2,9 %. Ebenfalls kräftig legte das produzierende Gewerbe mit + 2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Das Baugewerbe nahm im Vergleich zum Vorjahr um + 2,2 % zu.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Jahr 2017 waren rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland, gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Der Staat erzielte im Jahr 2017 einen Überschuss in Höhe von 38,4 Milliarden Euro und beendete das Jahr 2017 zum vierten Mal in Folge mit einem Überschuss. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich für den Staat im Jahr 2017 eine Überschussquote in Höhe von 1,2 %.

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat seit Beginn des Jahres 2017 spürbar angezogen. Gleichzeitig sind die Investitionen und der Welthandel deutlich angestiegen. Die Aufschwungsdynamik umfasst dabei zunehmend mehr Volkswirtschaften. In China wurde ein scharfer Wirtschaftseinbruch verhindert. Die chinesische Wirtschaft wächst weiter kräftig und die Kapitalflucht wurde eingedämmt. In den Vereinigten Staaten blieben die angekündigten protektionistischen Maßnahmen im Jahr 2017 aus.

Das Brexit-Votum und die anschließenden Austrittsverhandlungen gingen zwar mit einer Verlangsamung des Wachstums im Vereinigten Königreich einher, jedoch nicht mit einem Wirtschaftseinbruch.

Darüber hinaus konnten sich 2017 pro-europäische Parteien bei den nationalen Wahlen in zentralen Mitgliedsstaaten der Europäischen Währungsunion durchsetzen.

Auch im Euro-Raum hat sich der konjunkturelle Aufschwung im Jahr 2017 merklich beschleunigt. Zum Teil liegt dies an der weiterhin sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik der EZB.

Die strukturellen Anpassungen in vielen EU-Mitgliedsstaaten seit der Finanzkrise haben zum Aufschwung maßgeblich beigetragen. Zudem sind die Investitionen kräftig gestiegen. Dennoch bestehen weiterhin strukturelle Probleme. Die Arbeitslosigkeit und die öffentliche Verschuldung sind in einigen Mitgliedsstaaten immer noch bedenklich hoch.

Die Produktivität stieg im Euro-Raum seit einiger Zeit allerdings nur schwach.

Für das Jahr 2018 erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2017/2018 für Deutschland Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 %.

Mit Sorge wird der wachsende Fachkräftemangel gesehen, wodurch Firmen immer häufiger an Produktionsgrenzen stoßen.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Immobilienmarkt ist 2017 von boomenden Großstädten auf der einen Seite und stagnierenden oder schrumpfenden Räumen auf der anderen Seite geprägt. In den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen hat sich die Situation in den letzten Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Der jährliche Neubaubedarf in Deutschland von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit, trotz deutlicher Belebung, bei Weitem nicht erreicht. Neben steigenden Baukosten sind wesentliche treibende Kostenfaktoren beim bezahlbaren Wohnen der Grundstückspreis sowie die Erschließungskosten.

In Nordrhein-Westfalen hat sich die Lage auf den Wohnungsmärkten im Jahr 2017 noch einmal deutlich verschärft. Von dieser Entwicklung sind alle Marktsegmente betroffen. Nur noch im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen eingestuft. Die Situation im öffentlich geförderten Mietsegment und im unteren Mietpreissegment wird mit angespannt bis sehr angespannt bewertet.

Hierbei spielt auch die gewachsene Zuwanderung auf die Wohnungsmärkte eine Rolle. Infolge des Flüchtlingszuzuges steigt die Wohnungsnachfrage im ganzen Land, insbesondere auf die Großstädte und prosperierenden Kreise. In den Groß- und Universitätsstädten verschärft weiterhin auch der Zuzug aus dem Inland die Marktanspannung.

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat seit Beginn des Jahres 2017 spürbar angezogen. Gleichzeitig sind die Investitionen und der Welthandel deutlich angestiegen.

Der jährliche Neubaubedarf in Deutschland von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit, trotz deutlicher Belebung, bei Weitem nicht erreicht.

Nach wie vor sind Wohnimmobilien auch als Kapitalanlage begehrt, was einen zusätzlichen Nachfrageschub bewirkt. Nach Experteneinschätzung wird davon ausgegangen, dass die Lage auf dem Mietmarkt auch in den nächsten zwei bis drei Jahren angespannt bleibt. Mittelfristig wird mit einer leichten Entspannung gerechnet. Beim Wohneigentum wird bereits kurzfristig von einer ausgewogenen Marktlage ausgegangen.

Im Zuge dieser Entwicklung ist in vielen Regionen der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum deutlich gewachsen. Entsprechend schwierig ist es dort für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Hemmnisse für den Wohnungsneubau sind u. a. die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke sowie deren Preis, aber auch die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen.

Allerdings findet Neubau oftmals eher im oberen Preissegment statt. Das nimmt zwar Druck von den Beständen, verbessert die Situation im unteren Preissegment jedoch nur indirekt. Zugleich laufen in vielen älteren geförderten Mietwohnungen nach wie vor die Sozialbindungen aus.

### Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2017 wie folgt dar:

Im Premiumbereich blieben die Kaltmieten im Jahr 2017 überwiegend konstant. Erhöhungen gab es vor allem im unteren und mittleren Preissegment.

Zum 01. Januar 2017 wurden in Düsseldorf 635.704 Einwohner gezählt (Vorjahr: 628.437). Der Zuzug in die Landeshauptstadt ist weiter ansteigend. Bis zum Jahr 2040 wird für Düsseldorf eine Bevölkerungszahl von 677.000 Einwohnern prognostiziert.

Die Anzahl der Wohnungen zum Jahresbeginn 2017 betrug in Düsseldorf 354.386 (Vorjahr: 352.173), davon waren 16.564 (Vorjahr: 17.385) öffentlich gefördert. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand entspricht lediglich noch 4,7 % (Vorjahr: 4,94 %).

Zum Jahresbeginn 2017 wurden insgesamt 355.043 Haushalte gezählt (Vorjahr: 351.650). Darunter fallen 1- Personen- Haushalte = 192.711, 2- Personen- Haushalte = 91.153 und 3- und mehr- Personen- Haushalte = 71.179. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,79 Personen (Vorjahr: 1,79). Der Vorjahreswert ist somit konstant und zeigt weiterhin eine Trendwende hin zu Single- und 2- Personen- Haushalten.

Zwischen dem ersten Halbjahr 2016 und den ersten sechs Monaten 2017 stieg in Düsseldorf die Anzahl der genehmigten Wohnungen von 1.372 Wohnungen auf 1.728 Wohnungen. Dies bedeutet ein Plus von 25,9 %.

Der durchschnittliche Mietpreis bei Wohnungskaltmieten in Düsseldorf lag im Jahr 2017 bei 11,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 11,13 €/m<sup>2</sup>). Der Ring Deutscher Makler (RDM) Düsseldorf rechnet damit, dass die Kaltmieten in Bestandsgebäuden von einer steigenden Entwicklungslinie in eine „seitliche Bewegung“ übergehen.

Im Premiumbereich blieben die Kaltmieten im Jahr 2017 überwiegend konstant. Erhöhungen gab es vor allem im unteren und mittleren Preissegment. In der nächsten Zeit werden viele Projekte bezugsfertig, die gemäß den Vorgaben der Stadt Düsseldorf für mehr preisgedämpften Wohnraum errichtet werden. Dabei müssen 20 Prozent als „preisgedämpfte“ Mietwohnungen zu einer Kaltmiete von 9,60 €/m<sup>2</sup> und 20 Prozent als geförderter Wohnungsbau entstehen.

In Umlandgemeinden, die gut an Düsseldorf angebunden sind, klettern die Mieten zunehmend. Städte wie Mettmann, Krefeld, Leverkusen sowie der Kreis Mettmann und der Rhein-Kreis Neuss verfügen über eine gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten und sind für immer mehr Düsseldorfer, die sich in der Landeshauptstadt keine Wohnung leisten können, zu einer Alternative geworden.

Die Stadtverwaltung Düsseldorf ist gerade in den letzten Jahren bemüht, mehr Wohnraum zu schaffen. Größere Wohnprojekte entstehen vor allem auf ehemals gewerblich genutzten Flächen. Außerdem wird zunehmend in die Höhe gebaut. Derzeit werden ca. 2.000 Wohnungen in Wohntürmen geplant oder sind vor kurzem fertig gestellt worden, wie am ehemaligen Güterbahnhof Derendorf.

Weitere Hochhausprojekte sollen in Düsseldorf noch realisiert werden wie z. B. auf dem Areal der ehemaligen Paketpost am Hauptbahnhof mit insgesamt 1.000 Wohnungen. Im Stadtteil Unterbach sollen auf dem ehemaligen Rewe-Gelände 300 Wohnungen entstehen. In Mörsenbroich wird ein 27 Hektar großes Gelände mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe geplant. Im Düsseldorfer Süden soll ein 22 Hektar großes Stahlwerksgelände umgenutzt werden und auf einem benachbarten Areal im Stadtteil Benrath entstehen bereits 1.000 Wohnungen. Auf einem ehemaligen Gelände der Fa. Metro in Düsseldorf-Heerdt soll ein Quartier mit 700 Wohnungen realisiert werden.

Wurde vor 5 Jahren dem damaligen Oberbürgermeister noch vorgeworfen, dass in Düsseldorf vorrangig Luxusimmobilien entstehen und er dagegen nichts unternehme, kann nun davon keine Rede mehr sein.

Höhere Baukosten, welche auf die gestiegenen Handwerker- und Materialkosten sowie die umfangreichen Energieeffizienzanforderungen zurückzuführen sind, können die Preise und Mieten im laufenden Jahr dennoch weiter ansteigen lassen. Düsseldorf ist und bleibt ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Die positive Wanderungsbilanz wird weiterhin anhalten, was den Bedarf an Wohnraum fördern wird.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Bis zum Frühjahr 2018 sind noch Restarbeiten bei der Treppenhaussanierung Tußmannstraße 111 wegen des verspäteten Einbaus des Aufzuges aus dem Arbeitsplan 2017 durchzuführen. Alle weiteren Maßnahmen aus dem Arbeitsplan 2017 konnten vollständig abgewickelt werden.

Die Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) wird auf der Grundlage des Arbeitsplanes 2018, in Verbindung mit den Vorhaben der 10-Jahresplanung, die Modernisierung und Sanierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes fortsetzen.

Für das Jahr 2018 wird eine positive Geschäftsentwicklung erwartet.

### Im Jahr 2018 sollen u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

#### Tußmannstraße 109

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

#### Stettiner Straße 27 und 29

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

Für die Folgejahre ist die Fortsetzung der Sanierung Stettiner Straße 31 und 33 sowie die weitere Sanierung der Häuser Tußmannstraße 107 und 105 geplant.

Das Wohnhaus Beedstraße 52 soll in diesem Jahr einen neuen Fassadenanstrich erhalten und in der Wohnanlage Coesfelder Straße 15–30 werden die Balkone teilweise saniert.

Der Arbeitsplan 2018 sieht Treppenhaussanierungen bzw. Ausbesserungen u. a. für die Wohnhäuser Am Krahnep 29, Eisenstraße 51 und 53 und Kaiserslauterner Straße 22 vor.

Ebenso ist der Austausch von Heizthermen aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus dem Jahrgang 1988 vorgesehen.

Neben diesen Maßnahmen ist der Austausch von diversen Hauseingangstüren vorgesehen sowie Maler- und Ausbesserungsarbeiten, Dämmungen an verschiedenen Giebeln, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten bei Außenanlagen und Spielplätzen, Erneuerung von Zählerverteilungen nach VdE und Brandschutzmaßnahmen z. B. an der Wohnanlage Pilgerweg.

Im Jahr 2018 sind im Arbeitsplan Mittel für Einzelmodernisierungen, auf Antrag von Mietern als Modernisierungsmaßnahme, vorgesehen. Diese sind insbesondere für Badsanierungen und barrierefreie Umgestaltung von Wohnungen und Badezimmern geplant.

Für den Arbeitsplan 2018 ist ein Gesamtvolumen von 7,82 Millionen Euro vorgesehen.

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

Es ist beabsichtigt, im laufenden Jahr die Erbbaugrundstücke Pilgerweg 26-36 und 27-37 vom BEV zu erwerben. Ein erforderliches Gutachten ist im Jahr 2017 durch das BEV, in Absprache mit dem EBV, in Auftrag gegeben worden.

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

Pilgerweg 26-36, 27-37	10.710 m <sup>2</sup>	100 Wohnungen
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
Kürtenstraße 170-176	3.489 m <sup>2</sup>	32 Wohnungen
Chemnitzer Straße 5-11, 13-27	16.133 m <sup>2</sup>	96 Wohnungen
Further Straße 117-139 An der Wilkesfurth, Spielplatz	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
Süßenstraße 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>75.680 m<sup>2</sup></b>	<b>750 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>786 Wohnungen</b>

Der Ankauf der Erbbaugrundstücke Pilgerweg 26-36 und 27-37 soll über ein Darlehen finanziert werden. Alle übrigen im Jahr 2018 vorgesehenen Maßnahmen werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Zum 01. Juli 2018 plant die Genossenschaft eine Mietanpassung für die Wohneinheit Beedstraße 52 und bei gewerblichen Objekten. Zum 01. Januar 2019 ist eine Mietanpassung für die Wohneinheit Dianastraße 18-26 vorgesehen. Weitere Mietanpassungen sind derzeit nicht geplant.

Mit den für das Jahr 2018 vorgesehenen Ankäufen von Erbbaugrundstücken und Bestandsinvestitionen, verbunden mit unseren Planungen für die Folgejahre, soll die Eigenständigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft weiter gestärkt werden, damit sich die Eisenbahner-Bauverein eG auch weiterhin den Anforderungen am Düsseldorfer Wohnungsmarkt stellen kann.

## TÄTIGKEIT DER ORGANE, MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER, VERTRAUENSPERSONEN/HELFER, VERBAND

### Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2017 fand am 22. Juni 2017 im Intercity Hotel Düsseldorf, Graf-Adolf-Straße 81–87, statt. Den Mitgliedern der Vertreterversammlung lag der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Beschlussvorlagen über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage und der Verwendung des Bilanzgewinns 2016 vor.

Zum Lagebericht und zum Jahresabschluss 2016 gab der Vorstand der Vertreterversammlung zusätzliche mündliche Erläuterungen, verbunden mit grundsätzlichen Ausführungen zur Lage und den weiteren Planungen der Genossenschaft.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates berichtete im Anschluss an den Vorstand über seine Feststellungen und die Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Marlies Pellny, machte die erforderlichen Ausführungen zum Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes, verbunden mit allgemeinen Erläuterungen.

Im Anschluss an die Ausführungen von Vorstand und Aufsichtsrat folgte eine allgemeine Aussprache der Vertreterversammlung zu den vorgetragenen bzw. vorliegenden Berichten. Nach dieser Aussprache billigte die Vertreterversammlung einstimmig die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, die Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage und stimmte ebenfalls einstimmig dem Jahresabschluss 2016 und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2016, zur Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2016, zu.

Auf Antrag aus der Vertreterversammlung wurde Vorstand und Aufsichtsrat, je gesondert, für das Geschäftsjahr 2016 einstimmig Entlastung erteilt.

Diesen Regularien folgten die turnusmäßigen Wahlen von drei Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 24 (2) der Satzung EBV und die Ersatzwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 24

(3) der Satzung EBV für das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Herrn Antonius Fattmann, der am 01. Januar 2017 für das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Herrn Franz-Josef Venzke vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt wurde.

Anträge lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Nach einer Beschlussfassung über eine Dienstreise von Aufsichtsratsmitgliedern und einem Schlusswort durch die Aufsichtsratsvorsitzende wurde die Vertreterversammlung geschlossen. An die offizielle Tagesordnung schloss sich traditionell noch eine allgemeine Aussprache zu aktuellen Themen, welche die Genossenschaft oder einzelne Wohnanlagen betreffen, an.

Vorstand und Aufsichtsrat nahmen die Anregungen aus dem Kreis der Mitgliedervertreter auf und beantworteten ausführlich die gestellten Fragen der Mitglieder der Vertreterversammlung. Mit dem Schluss dieser Vertreterversammlung endete die Amtszeit der im Jahr 2012 gewählten Mitglieder der Vertreterversammlung.

Im Februar 2017 fanden bei der Eisenbahner-Bauverein eG Wahlen zur Vertreterversammlung für die Amtszeit von 2017 bis 2022 statt. Die Wahlbeteiligung lag bei 27 %. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter/innen begann mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung 2017.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat führte im Jahr 2017 insgesamt 13 Sitzungen durch, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand. Die einzelnen Ausschüsse des Aufsichtsrates führten, neben den eigentlichen Aufsichtsratssitzungen, Sitzungen mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern durch.

Im Juni 2017 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Edeltraut Fuhr, Thomas Apel und Volker Poggel. Gemäß § 24 (1) der Satzung EBV war eine Wiederwahl von Frau Fuhr und Herrn Apel möglich. Herr Poggel konnte aufgrund der Altersgrenze, welche der § 24 (1) vorsieht, nicht mehr wiedergewählt werden. Auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung wurden Frau Edeltraut Fuhr und Herr Thomas Apel einstimmig für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herrn Volker Poggel wurde aus der Versammlung Herr Theodor Schlüter vorgeschlagen und ebenfalls für drei Jahre einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Zum 01. Januar 2017 ist das Aufsichtsratsmitglied Herr Antonius Fattmann, für das zurückgetretene ehrenamtliche Vorstandsmitglied Herrn Franz-Josef Venzke, vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt worden. Aus diesem Grund war für die restliche Amtszeit von Herrn Fattmann von zwei Jahren eine Ersatzwahl durchzuführen. Auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung wurde Frau Sigrid Dillmann einstimmig für zwei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 23. Juni 2017 statt. Frau Marlies Pellny wurde im Amt der Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt, Herr Thomas Kirchhoff wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Frau Sigrid Dillmann zur Schriftführerin und Herr Theodor Schlüter zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

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

Frau Pellny, Frau Fuhr, Frau Dillmann

**Bauausschuss**

Herr Kirchhoff, Herr Wiebusch, Herr Schlüter

**Wohnungsvergabeausschuss**

Herr Schrage, Herr Korzinovski, Herr Apel

In seiner konstituierenden Sitzung hat sich der Aufsichtsrat Betreuungsbezirke im Wohnungsbestand der Genossenschaft zugeteilt, in denen die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder als Ansprechpartner für die Mitglieder zur Verfügung stehen. Die Bezirke und die Betreuer wurden den Genossenschaftsmitgliedern bekannt gemacht.

Eine aktuelle Geschäftsordnung liegt für den Aufsichtsrat vor. Die Vorgaben des Corporate Governance Kodex sind entsprechend eingearbeitet.

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt.

Am 03. und 04. November 2017 führten Vorstand und Aufsichtsrat eine gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf durch. Ein Schwerpunkt der Klausur war ein Vortrag zum Wärmeschutz im Gebäudebestand und Möglichkeiten im Rahmen energetischer Modernisierungsmaßnahmen. Weitere Themen der Klausurtagung waren u. a. Kooperationsmöglichkeiten der Eisenbahner-Bauverein eG mit dem Bahn-Sozialwerk in Düsseldorf sowie der Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft, Finanzplanung, Ankauf des Erbbaugrundstückes Pilgerweg vom Bundeseisenbahnvermögen, Personalplanung und eine Vorlage zur Satzungsänderung für die Vertreterversammlung 2018.

Ebenfalls wurden die Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für das Folgejahr und die Mehrjahresplanung bis 2028 eingehend erörtert und verabschiedet.

**Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2017 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.**

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

## Vorstand

Dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG gehören an:

**Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter**

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

**Herr Antonius Fattmann, Rentner**

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

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller gehört dem Vorstand als nebenamtliches technisches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.01.2019).

Herr Antonius Fattmann gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.12.2021).

Für die einzelnen Vorstandsmitglieder bestehen mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Stellenbeschreibungen, in denen die Aufgaben und Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder geregelt sind. Im Berichtszeitraum führte der Vorstand neben unregelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen regelmäßig Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch sowie 10 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Alle wesentlichen Entscheidungen wurden, auch in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, einstimmig getroffen. Für den Vorstand besteht eine aktuelle Geschäftsordnung. Die Regelungen des Corporate Governance Kodex sind in die Geschäftsordnung eingearbeitet. Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt.

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Am 31.12.2017 setzt sich die Belegschaft der Eisenbahner-Bauverein eG aus 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie folgt zusammen:

11 kaufmännische Angestellte (davon fünf Teilzeitkräfte)

3 technische Angestellte

2 gewerbliche Mitarbeiter

1 Hausmeister in Teilzeit

1 Auszubildende

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Beschäftigten von 19 auf 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wegen einer Versetzung in den Ruhestand verringert. Für die einzelnen Arbeitsplätze bestehen Stellenbeschreibungen. Fortbildungsmaßnahmen wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig angeboten. Grundlage für die Arbeitsverhältnisse, einschließlich der Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ist der Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft in der jeweils gültigen Fassung.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich zum 01. Juli 2017 um 2,4 %, aufgerundet auf volle 5,- €. Es bestehen Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung bzw. über eine eingerichtete Unterstützungskasse des Arbeitgebers. Zum 31. Dezember 2017 wurden für 13 ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bzw. ihre hinterbliebenen Ehegatten, Betriebsrenten von der Genossenschaft gezahlt. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V..



Udo Bartsch  
Geschäftsführender Vorstand



Wolfgang Müller  
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann  
Ehrenamtlicher Vorstand  
seit 01.01.2017

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.

### 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 des Unternehmens wird gemäß § 44 der Satzung EBV in jedem Jahr durch den VdW Rheinland Westfalen durchgeführt. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2016 erfolgte in der Zeit vom 03. bis 28. Juli 2017 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 Genossenschaft am 14. September 2017 berichtet. Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht, über die am 28. Juli 2017 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.

## GESCHÄFTSANTEILE

Seit dem einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung vom 16. Juni 2011 betragen

der Geschäftsanteil ohne Wohnung – 2 Pflichtanteile	je insgesamt	300,- € 600,- €
der Geschäftsanteil mit Wohnung – 4 Pflichtanteile	je insgesamt	300,- € 1.200,- €
Das Eintrittsgeld beträgt (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat seit 01.01.2013)		50,- €







WOHNUNGS-  
BEWIRTSCHAFTUNG

## WOHNUNGSVERSORGUNG

Am 31. Dezember 2017 befinden sich 262 Wohnhäuser mit 2.184 Mietwohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, 213 Mansarden und sonstige Räume sowie 550 Garagen und Einstellplätze im Bestand der Eisenbahner-Bauverein eG. Ebenso befinden sich die Gebäude der EBV-Geschäftsstelle Rethelstraße 44 und der Werkstatt Rethelstraße 40 in Düsseldorf im Eigentum der Genossenschaft. Der Bestand der Eisenbahner-Bauverein eG verteilt sich auf das rechtsrheinische Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mietpreisbindungen aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung bestehen beim EBV derzeit nicht.

**Der Bestand des EBV stellt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wie folgt dar:**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Anzahl Wohn-/Nutzfl. m <sup>2</sup>		Anzahl Wohn-/Nutzfl. m <sup>2</sup>	
Wohnhäuser	262		262	
Wohnungen	2.184	144.071,14 m <sup>2</sup>	2.184	144.071,14 m <sup>2</sup>
Garagen/Einstellplätze	550		550	
Gewerbliche Objekte und sonstige Einrichtungen	5	779 m <sup>2</sup>	5	779 m <sup>2</sup>
Mansarden und sonstige Räume	213	2.309 m <sup>2</sup>	213	2.309 m <sup>2</sup>
Wohnungen/Gewerbe/ und sonstige Einrichtungen/Mansarden und sonstige Räume		147.159,14 m <sup>2</sup>		147.159,14 m <sup>2</sup>

Da der Genossenschaft leider kein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht, wird sich der Wohnungsbestand des EBV in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern. Die Geschäftstätigkeit des EBV beschränkt sich derzeit im Wesentlichen auf die Verwaltung sowie die Instandhaltung und Sanierung des eigenen Bestandes.

## VERMIETUNGSSITUATION

Im Jahr 2017 standen 122 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,87 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2017. Hierbei handelt es sich um 111 Neuvermietungen und 11 Tauschwohnungen (Vorjahr: 100 Neuvermietungen und 9 Tauschwohnungen = 4,99 %). Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Fluktuationsquote um 0,88 % leicht an und befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Von den 122 Wohnungskündigungen im Jahr 2017 wurden 40 Wohnungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen gekündigt (Vorjahr: 30 Wohnungen). Insgesamt sind 38,86 % unserer Mieter älter als 61 Jahre (Vorjahr: 39,37 %). Aus diesem Grund bietet die Genossenschaft auch weiterhin den bewährten Service „Wohnen im Alter“, gemeinsam mit dem Verein „Alte Löwen e.V.“ an, um unseren Mitgliedern einen möglichst langen Verbleib in ihrer angestammten Wohnung und dem vertrauten Quartier zu ermöglichen. Die Anzahl der „hochbetagten“ Mieterinnen und Mieter – über 80 Jahre – beträgt zum Jahresende 2017 insgesamt 10,39 % (Vorjahr: 10,19 %).

Auch im Jahr 2017 bleibt die Vermietungssituation positiv.

Auch im Jahr  
2017 bleibt die  
Vermietungs-  
situation positiv.

Bis auf eine Wohnung sind alle unsere Wohnungen zum Bilanzstichtag 31.12.2017 belegt. Die Leerstandsquote – länger als drei Monate – beträgt beim EBV zu diesem Zeitpunkt 0,05 % (Vorjahr: 0,05 %). Im Vergleich zu den Sollmieten in Höhe von 10.133.977,77 € (Vorjahr: 10.081.025,04 €) betragen die Erlösschmälerungen 88.674,61 € p.a. (Vorjahr: 72.208,62 € p.a.). Bei den Sollmieten ergeben sich die Veränderungen zum Vorjahr aufgrund von Anpassungen bei den Nutzungsgebühren bei Neuvermietung.

Für die Eisenbahner-Bauverein eG steht die Förderung ihrer Mitglieder mit gutem und preiswertem Wohnraum im Mittelpunkt ihrer genossenschaftlichen Tätigkeit.

Wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten wurden eine Dachgeschosswohnung im Haus Tußmannstraße 111, zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 109 und eine Dachgeschosswohnung im Haus Tußmannstraße 107 vorerst nicht wieder vermietet. Diese Wohnungen sind nicht in der Leerstandsquote enthalten, allerdings werden sie bei den Erlösschmälerungen berücksichtigt.

Nach Wohnungskündigungen, gerade von langjährigen Mieterinnen und Mietern, ergeben sich aufgrund von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung eines zeitgerechten Standards der Wohnungen bei der Anschlussvermietung in der Regel Verzögerungen von mindestens einem Monat.

Die Deutsche Bahn AG (DBAG) und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) haben ein Belegungsrecht an unserem gesamten Wohnungsbestand. Die Aufgaben der Wohnungsfürsorge der DBAG und des BEV sind durch eine vertragliche Vereinbarung der Eisenbahner-Bauverein eG in eigene Zuständigkeit übertragen worden.

Im Berichtszeitraum wurden 23 Wohnungen mit wohnungsfürsorgeberechtigten Eisenbahnerinnen und Eisenbahnern belegt. Dies entspricht 18,85 % der Neuvermietungen im Jahr 2017 (Vorjahr: 29,36 %).

Für die Eisenbahner-Bauverein eG steht die Förderung ihrer Mitglieder mit gutem und preiswertem Wohnraum im Mittelpunkt ihrer genossenschaftlichen Tätigkeit. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf setzt sich fort. Dadurch steigt weiterhin die Nachfrage nach gutem und preiswertem Wohnraum. Mit der intensiven Fortsetzung der Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, zu tragbaren Bedingungen für unsere Mitglieder, sichern wir auch zukünftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

## NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG sind für die Verhältnisse in Düsseldorf weiterhin sehr günstig und liegen auch im Geschäftsjahr 2017 deutlich unter dem unteren Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. November 2016 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Im Bestand des EBV befinden sich derzeit keine öffentlich geförderten Wohnungen.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV betrug zum Bilanzstichtag 5,65 €/ je m<sup>2</sup> Wohnfläche – ohne Betriebskosten und Heizung (Vorjahr: 5,63 €/ je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seinem Preisspiegel vom Januar 2018 Wohnungsmieten (Nettokalt) für Gebrauchtimmobilien in Düsseldorf zwischen 8,00 € und 13,50 € ermittelt. Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 11,50 € und 15,50 € angegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind diese Werte konstant.

Anpassungen von Nutzungsgebühren wurden durch den EBV im Berichtszeitraum lediglich nach Sanierungsmaßnahmen bei Neuvermietungen von Wohnungen vorgenommen.

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

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

Auch in Zukunft ist die Eisenbahner-Bauverein eG bestrebt, ihren Gebäude- und Wohnungsbestand kontinuierlich, insbesondere energetisch, zu verbessern. Dabei strebt die Genossenschaft auch weiterhin eine Nutzungsgebühr im unteren Bereich der jeweils gültigen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf – ausgehend von mittlerer Wohnlage – an.

Eine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren des EBV wurde zum 01. Januar 2018 auf dieser Grundlage durchgeführt.



**EBV**  
Eisenbahner-  
Bauverein eG





BAUTÄTIGKEIT  
DER GENOSSENSCHAFT

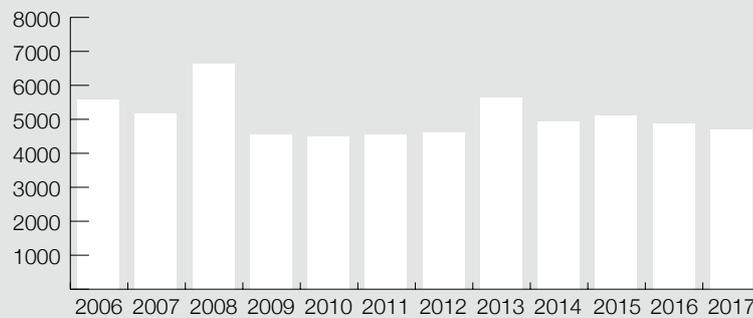
## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Genossenschaft widmete sich im Jahr 2017 weiterhin intensiv der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Die Belange des Umweltschutzes wurden bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Hierbei stehen die Erneuerung und Dämmung von Dächern sowie Fassadensanierungen mit entsprechender Dämmung im Vordergrund.

Durch regelmäßige energiesparende Maßnahmen unterstützt der EBV den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung, um zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie beizutragen. Im Jahr 2017 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 4.749.556,79 € (Vorjahr: 4.947.338,67 €) aufgewandt. Die Kosten des Regiebetriebes und der Anteil der Verwaltungskosten sind in dieser Summe nicht enthalten.

### Übersicht seit dem Jahr 2006

2006 – 5.580 T€	2010 – 4.500 T€	2014 – 4.985 T€
2007 – 5.103 T€	2011 – 4.616 T€	2015 – 5.097 T€
2008 – 6.700 T€	2012 – 4.668 T€	2016 – 4.947 T€
2009 – 4.600 T€	2013 – 5.723 T€	2017 – 4.749 T€



Im Jahr 2017 wurden bei allen 122 gekündigten Wohnungen durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst. Vor der Neuvermietung einer Wohnung wurden in der Regel umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit dem Ziel, einen zeitgemäßen Standard der Wohnungen wieder herzustellen, verbunden mit einer einwandfreien technischen Ausstattung der Wohnung.

Die Wohnungsmodernisierungen umfassen in der Regel die Erneuerung der Elektroanlagen nach VDE, Fliesenarbeiten, Putzarbeiten, Fußbodenarbeiten, Austausch von Türblättern und Zargen, notwendige Modernisierungen von Heizungsanlagen und die Sanierung der Badezimmer – einschließlich der Erneuerung von Rohrleitungen. Grundrisse von Wohnungen werden bei Bedarf und nach Möglichkeit angepasst. Je nach Aufwand betragen die Kosten hierfür je Wohnung bis zu 40.000,- €.

Auf Wunsch von Mitgliedern wurden auch in bewohnten Wohnungen Einzelmodernisierungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Modernisierungszuschläge durchgeführt. Hierbei handelt es sich insbesondere um altersgerechte und barrierearme Umbaumaßnahmen. Die Dichtheitsprüfungen einschließlich notwendiger Sanierungen von Abwasserleitungen konnten im Jahr 2017 für den gesamten Bestand des EBV abgeschlossen werden. Der Anteil der begleitenden Instandhaltung ist bei Modernisierungen in der Regel sehr hoch. Diese Leistungsbereiche werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Für die auf Nachhaltigkeit angelegte Bestandsbewirtschaftung betragen die Aufwendungen der Genossenschaft, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 32,27 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 33,62 €/m<sup>2</sup>). Gemäß II. Berechnungsverordnung § 28 (2) beträgt der Höchstsatz für die in die Nutzungsgebühren anrechenbare Instandhaltungskostenpauschale 14,23 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Zahlreiche Kleinreparaturen und Ausbesserungsarbeiten wurden durch unseren Regiebetrieb und insbesondere von den durch die Genossenschaft beauftragten Handwerksunternehmen durchgeführt. Im Jahr 2017 wurden Dächer saniert und gedämmt, Treppenhäuser ausbessert, Keller isoliert und Mülltonnenstandplätze erneuert.

Die Außenanlagen unserer Wohnanlagen wurden durch ein beauftragtes Gartenbauunternehmen gepflegt. Auch in den Wintermonaten fanden Begehungen und Säuberungen der Außenanlagen statt. Der Baumbestand wurde regelmäßig geprüft und notwendige Rückschnitte und ggf. Fällungen veranlasst.

Durch unsere technische Abteilung wird der Bauzustand unserer Gebäude regelmäßig geprüft und überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Hieraus resultiert der jährliche Arbeitsplan für die laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Eisenbahner-Bauverein eG ist auch weiterhin bestrebt, den Wohnraum und die Anforderungen an das Wohnen regelmäßig an die sich verändernden Vorstellungen und technischen Ausstattungen anzupassen.

Die Bedürfnisse älterer Mitglieder werden hierbei nach Möglichkeit besonders berücksichtigt.

Die Genossenschaft wird sich auch in Zukunft ihren Aufgaben in der Bestandssanierung und der energetischen Optimierung des Gebäudebestandes widmen.

Aufgrund mangelnder Baugrundstücke plant die Genossenschaft lediglich bestandsersetzende Neubaumaßnahmen im Bereich Heerstraße, Monheimstraße und Mindener Straße in Düsseldorf-Oberbilk sowie Moltkestraße in Düsseldorf-Pempelfort.

Die Sanierung der Wohnanlage Stettiner Straße in Düsseldorf-Garath und der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf, einschließlich der Treppenhaussanierungen, des Dachbodenausbaus zu Wohnungen und des Aufzugseinbaus unserer Häuser Tußmannstraße 105 – 109, wird in den nächsten Jahren ebenfalls fortgesetzt.

Mit der Fortführung der in der Mehrjahresplanung vorgesehenen Maßnahmen mit den Schwerpunkten Bestandssanierung, Modernisierung, energetische Optimierung und bestandsersetzender Neubau, setzt der EBV sein Engagement fort, um auch in Zukunft zeitgemäßen Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung stellen zu können und den Bestand heutigen Ansprüchen und Erfordernissen anzupassen.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2017 U. A. FOLGENDE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHFÜHRT:

<b>Stettiner Straße 39 – 45</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden und Balkone, Kellerisolierung, Mülltonnenstandplätze, Überarbeitung der Dächer, Haustüren, Briefkastenanlage, Sprechanlage, Herstellung eines Fahrradabstellplatzes	935.050,02 €
<b>Tußmannstraße 111</b> Treppenhaussanierung, Einbau einer Aufzugsanlage, Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf, Rückbau der Mansarden und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen, Briefkastenanlage, Sprechanlage, Wohnungseingangstüren	999.014,20 €
<b>Ackerstraße 13</b> Neugestaltung der Hofanlage und Rückbau eines Schuppens	120.014,54 €

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.



1

1 + 2 Stettiner Straße  
3 + 4 Ackerstraße  
5 - 11 Tußmannstraße



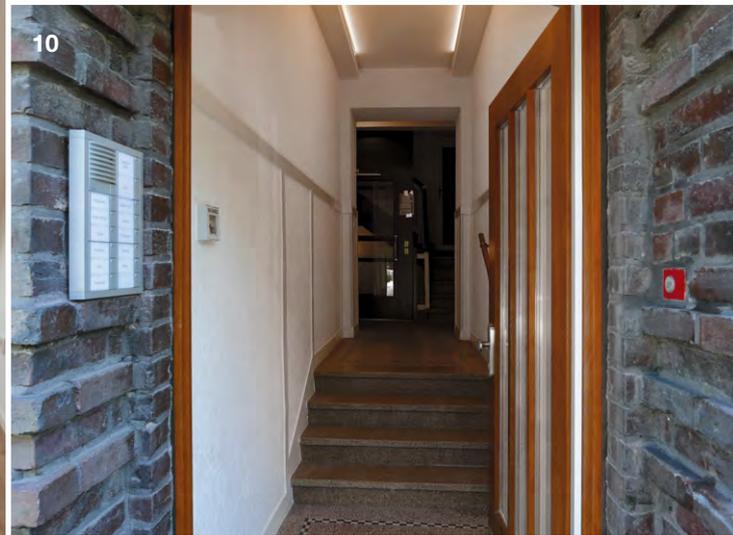
2



3



4





WIRTSCHAFTLICHE LAGE;  
ANGABEN NACH § 289 HGB



## ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 2.348.498,40 € (Vorjahr: 2.090.402,92 €). Nach Einstellung in Rücklagen in Höhe von 2.168.498,40 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 180.000,- €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand vom 01. Januar 2017 vorgesehen.

Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch nachhaltige Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt und ist in seiner Struktur positiv zu bewerten. Sonderfaktoren spielen keine Rolle.

Hohe Aufwendungen für die laufende Instandhaltung sind weiterhin zu berücksichtigen. Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2017 keine außergewöhnlichen Steigerungen ergeben, da sich lediglich höhere Mieten bei Neuvermietung u. a. durch die damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben. Die Erlösschmälerungen und die Fluktuationsquote sind leicht gestiegen, befinden sich jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Allerdings ist bei über der Hälfte aller gekündigten Wohnungen eine Komplettsanierung mit den damit einhergehenden hohen Kosten verbunden.

Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich aufgrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus keine. Negativzinsen sind durch die Genossenschaft auf Anlagen derzeit noch nicht zu zahlen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2017 leicht gestiegen und betragen 13.506.232,64 € (Vorjahr: 13.376.547,18 €). Die Veränderung bei den Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus tariflichen Gehaltssteigerungen zum 01.07.2017 um 2,4 %. Die Pensionsrückstellungen verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um 204.137,- €, auch aufgrund der neuen Berechnungsgrundlage bezüglich der Abzinsungsregelung.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 154.784,18 € (Vorjahr: 185.203,31 €) sowie 98.241,- € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 95.940,- €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als langfristig gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2018 vorliegende Wirtschaftsplan.

Auch unter Berücksichtigung einer maßvollen Mietpreisgestaltung beim EBV kann angesichts einer stabilen Fluktuationsquote und einem guten Wohnstandard davon ausgegangen werden, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig erwirtschaftet werden können.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2017 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2017 beträgt 60.236.208,50 € (Vorjahr: 58.812.023,76 €).

Das langfristig gebundene Vermögen war zum Bilanzstichtag 31.12.2017 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzierungsmitteln gedeckt.

Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen für die in Planung und Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind durch Eigenmittel gesichert. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 7.392.234,42 € (Vorjahr: 6.683.616,61 €). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 82,44 % (Vorjahr: 80,60 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2017 jederzeit ihre Verpflichtungen erfüllt.

Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

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

Mit gravierenden Veränderungen wird nicht gerechnet.

## RISIKOMANAGEMENT - RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Eisenbahner-Bauverein eG hat ein Früherkennungssystem für bestandsgefährdende Bereiche eingerichtet, um negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage sowie bedeutsame und bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

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

Der Vorstand wird weiterhin geeignete Maßnahmen treffen, damit Entwicklungen, welche den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, früh erkannt werden.

Die Situation und die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt werden besonders beobachtet sowie bedeutende Risikopotentiale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Mietforderungen und die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2017 auf 68.270,17 € (Vorjahr: 68.347,43 €). Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 15.271,44 € (Vorjahr: 10.773,57 €). Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,0257 % (Vorjahr: 0,82 %).

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

Forderungen des EBV müssen auch aufgrund von Räumungsklagen wegen fehlender Zahlungsfähigkeit oftmals abgeschrieben werden. Offene Forderungen werden regelmäßig vom Vorstand mit der Mietenbuchhaltung und der Rechtsabteilung erörtert und entsprechende 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.

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.

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

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.

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 aber auch von bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen erfordert.

Um unsere Wohnungen heutigen Wohnungswünschen anzupassen und die gute Qualität auf der Grundlage eines ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnisses zu erhalten und auszubauen, um damit die Zukunftsfähigkeit unseres Immobilienbestandes zu gewährleisten, sind nachhaltige Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand der Genossenschaft auch weiterhin vorzunehmen. Dem Risiko unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko erhöhter Leerstände, wird somit begegnet.

Durch weitere gesetzliche Eingriffe bestehen Risiken, wie etwa bei einer nochmaligen Verschärfung des Mietrechtes oder einer prozentualen Absenkung möglicher Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung. Dadurch können in Zukunft Modernisierungsaktivitäten, auch mit Blick auf energetische Sanierungen, die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme beschränken.

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit und die Ertragskraft der Genossenschaft dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken.

Um die gute Wettbewerbsposition des EBV zu erhalten und zu stärken, wollen wir unsere konsequenten Bestandssanierungen und Modernisierungen von freiwerdenden Wohnungen

mit einfachem Standard weiter fortführen. Dies verbunden mit genossenschaftlichen Nutzungsgebühren, welche deutlich unter den Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen. Mit dem bewährten genossenschaftlichen System gehen Vorteile und Sicherheit einher. Somit sehen wir auch in Zukunft gute Chancen, eine Vollvermietung unseres Bestandes, verbunden mit einer positiven Ertragslage, zu sichern.

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

## FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu zehn Jahren. Somit werden nur geringe Zinsänderungsrisiken gesehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2017 unter C. Punkt 8. dargestellt.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Finanzanlagen beschränken sich auf zeitlich befristete Festgeldanlagen bzw. Festgeldkonten.

Der Cashflow des Geschäftsjahres 2017 beträgt 3.408 T€ (Vorjahr: 3.298 T€). Die Liquidität ist gesichert.

## PROGNOSEBERICHT

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

Mittelfristig plant die Genossenschaft bestandersetzende Neubaumaßnahmen und weitere vorzeitige Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Auch aus diesem Grund und wegen fehlender Baugrundstücke plant die Genossenschaft derzeit keinen zusätzlichen Wohnungsneubau.

Auf der Grundlage unseres Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.700.000,- € und einen Jahresüberschuss von voraussichtlich 2.816.000,- € zum 31. Dezember 2018. Mit Ausnahme der modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstände wird mit nennenswerten Leerständen nicht gerechnet.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt weist weiterhin Wachstumstendenzen auf. Unser Immobilienbestand wird auch aufgrund einer anhaltenden stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Zukunft stark nachgefragt werden. Eine Vollvermietung ist dadurch gesichert.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung sieht keine gravierenden Veränderungen – sowohl der Ertrags- als auch der Finanzlage der Genossenschaft vor, welche die Genossenschaft in ihrem Bestand nachhaltig beeinflussen könnte.

Der Vorstand erwartet, dass die angestrebten wirtschaftlichen Ziele im Wesentlichen problemlos erreicht werden. Dies gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft, als auch für die vor uns liegenden Aufgaben im Bereich Modernisierung und Instandhaltung. Durch eine deutliche Verbesserung unserer Bestände in den letzten Jahren und den Planungen von weiteren Bestandssanierungen und Neubaumaßnahmen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln können und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

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

## KENNZAHLEN

### Auszug Jahresabschlusskennzahlen zum 31. Dezember 2017

	2017	2016	2015
Anzahl der Wohneinheiten	2.184	2.184	2.185
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m <sup>2</sup> / Wohn-/ Nutzfläche	147.159,14	147.159,14	147.284,14
Bilanzsumme	60.236 T€	58.812 T€	57.525 T€
Eigenkapitalquote	82,44 %	80,60 %	78,97 %
Umsatzerlöse	13.506 T€	13.377 T€	13.208 T€
Cashflow	3.408 T€	3.298 T€	3.020 T€
Anlagenintensität	81,67 %	82,43 %	84,39 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	47,03 %	46,67 %	45,88 %
Fremdkapitalquote	5,54 %	6,85 %	8,16 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,16 %	3,87 %	3,05 %
Eigenkapitalrentabilität	4,70	4,38 %	3,37 %
Mieterwechsel	122	109	142
Fluktuationsquote	5,87 %	4,99 %	6,50 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,03 %	0,82 %	0,62 %
Leerstandsquote (ohne baulich bedingten Leerstand – länger als drei Monate)	0,05 %	0,05 %	0,00 %
Instandhaltungskosten	4.749.556,79 €	4.947.338,67 €	5.096.930,06 €
Instandhaltungsaufwand €/m <sup>2</sup>	32,27 €	33,62 €	34,61 €

Düsseldorf, im April 2018

Eisenbahner-Bauverein eG,  
Düsseldorf

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann





BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES





## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2017 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 2017 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 vorbereitet.

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 2017 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2017 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 09. Mai 2018 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2017 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2017 festzustellen,
2. den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 wie vorgeschlagen zu verteilen und
3. den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 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 Vorsitzende 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 2018

Der Aufsichtsrat

Marlies Pellny  
Vorsitzende





JAHRESABSCHLUSS 2017



## BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		45.400,45	57.499,12
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.907.312,61		45.077.080,35
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.645.289,60		2.714.091,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	2,04		2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.274,65		243.134,89
Bauvorbereitungskosten	102.533,52	49.147.933,62	62.947,91
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		49.193.387,07	48.477.329,86
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.436.906,64	3.469.417,17
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	68.270,17		68.347,43
Forderungen aus a. Lieferungen und Leistungen	10.188,79		373,54
Sonstige Vermögensgegenstände	111.000,64	189.459,60	83.430,12
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.399.666,99	6.691.048,64
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.788,20	22.077,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>60.236.208,50</b>	<b>58.812.023,76</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	144.653,44		156.177,43
der verbleibenden Mitglieder	4.434.342,95		4.343.843,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		9.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 304.453,61		4.578.996,39	(375.628,83)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.686.000,00		4.686.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00			(400.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.180.000,00		8.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 600.000,00			(400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	31.354.499,67		29.782.741,75
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 3.259,52			(4.453,57)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.568.498,40		45.220.499,67	(1.115.402,92)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.348.498,40		2.090.402,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.168.498,40	180.000,00	1.915.402,92
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		49.979.496,06	47.732.762,92
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.285.300,00		2.489.437,00
Steuerrückstellungen	530,00		10.127,00
Sonstige Rückstellungen	94.439,60	2.380.269,60	97.230,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.867.015,09		2.383.986,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.624,27		1.647.118,67
Erhaltene Anzahlungen	3.473.305,82		3.425.739,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.370,87		102.939,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	973.825,34		911.382,35
Sonstige Verbindlichkeiten	11.301,45	7.876.442,84	11.299,95
davon aus Steuern: EUR 56,72			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 110,16			(0,00)
<b>BILANZSUMME</b>		<b>60.236.208,50</b>	<b>58.812.023,76</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		13.506.232,64	13.376.547,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		65.582,37	35.756,62
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		-32.510,53	130.548,23
Sonstige betriebliche Erträge		287.118,03	477.136,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.205.755,78	8.465.471,35
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.620.666,73</b>	<b>5.554.517,05</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	943.335,37		919.260,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-6.207,38	937.127,99	203.330,96
davon für Altersversorgung: EUR -206.381,70			(7.418,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.263.648,04	1.223.070,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.246,96	535.017,19
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	2,05		2,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,09	13,14	773,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		253.025,18	281.168,08
davon Aufzinsung v. Rückstellungen: EUR 98.241,00			(95.940,00)
Steuern vom Einkommen		1.127,73	8.685,50
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.640.503,97</b>	<b>2.384.759,12</b>
Sonstige Steuern		292.005,57	294.356,20
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.348.498,40</b>	<b>2.090.402,92</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.168.498,40	1.915.402,92
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>180.000,00</b>	<b>175.000,00</b>

## 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.



**a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:**

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

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

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

**b) Grundstücke mit Geschäftsbauten:**

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

**c) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter:**

Diese sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.

**d) Technische Anlagen und Maschinen:**

Die Anschaffungskosten werden linear mit 20 % abgeschrieben.

**e) Betriebs- und Geschäftsausstattung:**

Die Anschaffungskosten werden in 3 - 13 Jahren linear abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden bei Anschaffungskosten zwischen 150,-- € und 1.000,-- € jährlich mit einem Fünftel 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 und Leerstandskosten werden nicht berücksichtigt.

## Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

## Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Pensionsrückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck 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 1,10% und ein Rententrend von 1,0% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 3,68% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2017 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 307.937,00 €.

## 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.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden im Voraus vereinnahmte Erträge.

## 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	68.270,17 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	10.188,79 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	111.000,64 €	0,00 €	0,00 €
	189.459,60 €	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 €	25.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	39.439,60 €	41.230,00 €
b) Hausbewirtschaftung	32.000,00 €	31.000,00 €
	94.439,60 €	97.230,00 €

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss stichtag 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 31.12.2017 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.867.015,09 (2.383.986,55)	543.312,50 (516.971,51)	1.323.702,59 (1.867.015,04)	1.323.702,59 (1.867.015,04)	1.323.702,59	0,00	1.867.015,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.624,27 (1.647.118,67)	184.015,19 (178.494,42)	1.284.609,08 (1.468.624,25)	1.284.609,08 (1.468.624,25)	794.764,67	489.844,41	1.468.624,27
Erhaltene Anzahlungen	3.473.305,82 (3.425.739,34)	3.473.305,82 (3.425.739,34)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.370,87 (102.939,98)	82.370,87 (102.939,98)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	973.825,34 (911.382,35)	973.825,34 (911.382,35)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	11.301,45 (11.299,95)	11.301,45 (11.299,95)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	7.876.442,84	5.268.131,17	2.608.311,67	2.608.311,67	2.118.467,26	489.844,41	3.335.639,36

GPR=Grundpfandrech

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	220.148,80	1.523,20	150.005,14	0,00	12.646,58	13.619,83	0,00	26.266,41	45.400,45	57.499,12
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	86.261.106,74	1.871.116,31	0,00	62.947,91	41.184.026,39	1.103.831,96	0,00	42.287.858,35	45.907.312,61	45.077.080,35
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	521.710,93	68.801,75	0,00	590.512,68	2.645.289,60	2.714.091,35
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	563.568,65	4.535,28	24.465,91	0,00	295.968,87	77.394,50	24.465,91	348.897,46	170.274,65	243.134,89
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	62.947,91	102.533,52	0,00	-62.947,91	0,00	0,00	0,00	0,00	102.533,52	62.947,91
	90.450.289,18	1.978.185,11	24.465,91	0,00	42.006.046,55	1.250.028,21	24.465,91	43.231.608,85	49.147.933,62	48.419.777,74
<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
	53,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53,00	53,00
	90.670.490,98	1.979.708,31	174.471,05	0,00	42.018.693,13	1.263.648,04	24.465,91	43.257.875,26	49.193.387,07	48.477.329,86

## 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	21.998,57
Erträge aus früheren Jahren	165,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.880,92
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	580,18
	29.624,67
Aufwendungen für frühere Jahre	1.382,26

Im Geschäftsjahr gab es keine Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung.

## D. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Auszubildende	1	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	1
	12	6

### 5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2017	2.926	15.682
Zugänge 2017	126	614
Abgänge 2017	121	535
Bestand am 31.12.2017	2.931	15.761

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 90.499,21 € erhöht.

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

7. Nachtragsbericht:

Nach dem 31. Dezember 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch  
Wolfgang Müller  
Antonius Fattmann - ab 01.01.2017

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Marlies Pellny	Bundesbahnbeamtin a.D	Vorsitzende	
Thomas Kirchhoff	Lokomotivführer	stellv. Vorsitzender	
Sigrid Dillmann	Bundesbahnbeamtin a.D.	Schriftführerin	(ab 23.06.2017)
Thomas Apel	Meister im Bahnverkehr	Schriftführer	(bis 23.06.2017)
Ralf Korzinovski	Bundesbahnbeamter	stellv. Schriftführer	(bis 23.06.2017)
Theodor Schlüter	Bundesbahnbeamter a.D.	stellv. Schriftführer	(ab 23.06.2017)
Dieter Schrage	Bundesbahnbeamter a.D.		
Klaus Wiebusch	Elektriker		
Edeltraut Fuhr	Rentnerin		

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 2.348.498,40 € einen Betrag von 2.168.498,40 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Rücklagen 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 01.01.2017 i.H.v. 4.365.907,06€	=	174.633,97€
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	5.366,03€
	=	180.000,00€

Düsseldorf, den 09.05.2018

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

