

LAGEBERICHT &
JAHRESABSCHLUSS

2025



ALLGEMEINES

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

- 24 Wohnungsbestand
- 25 Vermietung
- 26 Nutzungsgebühren

BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 30 Instandhaltung und Modernisierung
- 33 Energetische Sanierungsmaßnahmen

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 48 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 52 Finanzinstrumente

PROGNOSE UND AUSBLICK

- 56 Prognosebericht
- 57 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 62 Bericht des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2025

- 66 Bilanz zum 31.12.2025
- 68 Gewinn- und Verlustrechnung 2025 und Anhang A. bis D.

ALLGEMEINES



ALLGEMEINES

UNTERNEHMEN

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

MITGLIEDER

Im Jahr 2025 haben wir den Tod von 56 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Karl Behler	Svetlana Frontzek-Zubkova	Ingrid Noack
Florentine Blank	Margot Götzke	Brigitte Nöhre
Josef Bongen	Hans Gronemeyer	Sieglinde Reich
Maria Helene Borgemeister	Waltraud Herzog	Agnes Rose
El Mokhtar Bouhamed	Dieter Heyduck	Mohamed Sabbabi
Günter Bretzke	Anneliese Höfler	Theodor Schlüter
Peter Brodka	Eldar Ilyasov	Agnes Schmidt
Friedrich Büchel	Eva Jäger	Dieter Schrage
Helmut Bührmann	Gertrud Jakob	Karl-Heinz Schulze
Rosemarie Charlier	Annemarie Katt	Josip Surovcak
Adolf Czimmernings	Erika Krause	Hubert Tritz
Marianne Dannowski	Werner Kruth	Ursula Ulrich
Andreas Drosse	Bernhard Künzer	Ilona Ulrich
Mohamed Amar El Bakkali	Mechthilde Land	Maria Anna Vieth
Abdelkarim El Haddouchi	Anita Lang	Elisabeth Vollenberg
Beate Etteldorf	Irene Lühr	Wolfram Voß
Franziska Fecke	Elfriede Matthäus	Alfred Weber
Heidmarie Finzenhagen	Marlies Mones-Bittern	Martina Zak
Alfred Fischer	Gisela Morgenbrodt	

Wir werden
allen Verstorbenen
ein ehrendes Andenken
bewahren.

Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

1954 Roland Kuhn	1966 Manfred Zöllkau	1970 Erich Burat	1973 Günter Jansen
1955 Josef Peis	1966 Hubert Stute	1970 Paul Werner Samrowski	1973 Werner Szigl
1956 Erwin Baaske	1966 Gerhard Kösterke	1970 Friedrich Figge	1974 Werner Thomczyk
1956 Hans Feldmann	1966 Rolf Lettau	1970 Klaus Ritter	1974 Walter Lippold
1956 Hermann Adams	1966 Gerhard Fiedler	1970 Kurt Leifert	1974 Heinz Lütz
1957 Helmut Müller	1967 Günter Dittmer	1970 Johannes Balles	1974 Franz Wegerer
1957 Wilhelm Körner	1967 Josef Hano	1970 Albert Wilkowski	1974 Bernhard Stratmann
1957 Heinz Walter	1967 Dieter Berndt	1970 Rudolf Fittler	1974 Armin Schmitz
1957 Harro Wolff	1967 Diethard Blombach	1971 Otto Peter	1974 Günther Pretzer
1958 Horst Pohl	1967 Ibrahim Gelgör	1971 Nicola Di Bernardo	1974 Hüseyin Yilmaz
1958 Alfred Glashauser	1967 Johann Schätz	1971 Rolf Pomplun	1974 Manfred Dylus
1959 Manfred Dinsing	1967 Horst Heithausen	1971 Oswald Lasarzik	1974 Recep Bayram
1960 Gerhard Schulz	1967 Franz Körner	1971 Karl-Heinz Noack	1974 Elisabeth Ende
1960 Manfred Mahler	1968 Reiner Wiese	1971 Wolfgang Marx	1974 Kurt Schönsee
1961 Friedhelm Tesche	1968 Reinhold Riemer	1971 Oskar Dreier	1974 Pantaleone Bellanova
1962 Hermann Kreibich	1968 Heinz Kretzer	1971 Peter Hopf	1974 Mohammed
1962 Ewald Mertens	1968 Heinz-Günther Heine	1971 Rolf Goller	Haddou-Tensamani
1963 Bernhard Wieners	1968 Paul Dieter Jakob	1971 Otto Rink	1974 Manfred Jüntgen
1963 Rudolf Patermann	1968 Karl-Heinz Koschnitzke	1971 Karl-Heinz Behmerburg	1974 Norbert Wachtendonk
1963 Peter Graap	1968 Werner Müller	1971 Enio Weiss	1974 Franz-Heinrich Remm
1963 Ewald Laubenstein	1968 Gerd Walbersdorf	1971 Rainer Obertreis	1974 Karl-Heinz Müller
1963 Gerd Morgenstern	1968 Volker Poggel	1972 Siegfried Klimschak	1975 Moulay Hansali
1963 Helmut Lasch	1968 Frank Türger	1972 Friedhelm Neumann	1975 Dietmar Humberg
1963 Vinzenz Molzberger	1968 Meinolf Stimpel	1972 Mehmet Altunok	1975 Mimoun Qassiti
1963 Bernd Terstegen	1968 Johann Schräjäh	1972 Lothar Kirschner	1975 Manfred Langefeld
1964 Werner Linnenbank	1968 Josef Huth	1972 Elisabeth Wirth	1975 Karlheinz Schlycht
1964 Heinz Lerschmacher	1969 Konrad Thiedemann	1972 Udo Herm	1975 Klaus Dufke
1964 Heinz Einsfelder	1969 Eduard Leipski	1972 Josef Schröder	1975 Hans-Peter Weber
1964 Ulrich Klauke	1969 Otto Konieczny	1973 Klaus Berthold	1975 Uwe Vogel
1965 Manfred Nieba	1969 Heinrich Hansbuer	1973 Ayad Laarichi	1975 Hans-Peter Schausten
1965 Jürgen Weber	1969 Franz Hagemann	1973 Yüksel Altinok	1975 Georg Schüttler
1965 Gertrud Rentz	1969 Hans-Rüdiger Kaulfuß	1973 Thomas Maschke	1975 Werner Hundt
1965 Gerhard Pigerl	1969 Dieter Peuker	1973 Mustafa Budak	1975 Gerd Kösterke
1966 Jürgen Ristau	1969 Franz Dierkes	1973 Sigrid Dillmann	
1966 Wilhelmine Eicken	1969 Therese Füchsel	1973 Wolfgang Hübers	
1966 Günter Schwarte	1970 Wilhelm Dühr	1973 Mirali Üstündag	

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.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2025 fand am 26. Juni 2025 statt. Folgende **60 Mitglieder der Vertreterversammlung** haben die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) wahrgenommen:

<p>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</p> <p>Maria-Theresia Hantsche Monika Zocher Elke Jansen Klaus Klunter Gisela Mertens Ute Erna Eßer Annica Bartsch Ute Müller Philipp Tacer Oliver Poggel Ewald Mertens Franz Dierkes Petra Raab Johannes Stukenbrock Volker Poggel Günter Jansen Karl-Heinz Noack Ursula Gassen Hubert Stute Matthias Sauer Jeffrey Müller Norbert Wachtendonk Rüdiger Hüschelrath</p>	<p>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Süd</p> <p>Sabine Gall Beate Korzinovski Dieter Schrage Josef Huth Holger Kaufuß Manfred Jüntgen Hans-Rüdiger Kaufuß Georg Schüttler Konrad Thiedemann Bettina Götzen Rainer Braun Meinolf Stimpel Hermann Adams Renate Paffendorf Jürgen Weber Elmar Kusmann Friedhelm Schüttler Sylvia Theisen Ralf Pohl Peter Krebs Edeltraut Fuhr Agnes Witt</p>
<p>Wahlbezirk III, Mitglieder ohne Wohnung beim EBV</p> <p>Sabine Blaß Friedrich Figge Ingrid Schüttler Reinhard Neumann Jörg Apel Ingrid Lichtenberg Renate Bâr-Schwarz Dagmar Mecke</p>	<p>Bodo Arndt Dieter Berndt Dieter Wende Oswald Lasarzik Bernd Schoeler Hans-Peter Weber Sabine Klein</p>

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2025 fand am 26. Juni 2025 im Bürgerhaus Bilk, Bachstraße 145 in 40217 Düsseldorf, statt.

Den Mitgliedern der Vertreterversammlung lag der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, die Beschlussvorlage über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage sowie die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns vor.

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

Thomas Kirchhoff, als Mitglied des Aufsichtsrates, berichtete für den Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates über deren Feststellungen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Friedhelm Müller, machte die erforderlichen Ausführungen zum Prüfungsbericht des Verbandes.

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

Dem Jahresabschluss und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024, wurde durch die Vertreterversammlung ebenfalls einstimmig zugestimmt.

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

Diesen Regularien folgten die turnusmäßigen Wahlen von drei Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 24 (3) und die Nachwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 24 (5) der Satzung EBV.

Anträge lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Nach einer Beschlussfassung über eine Dienstreise von Aufsichtsratsmitgliedern erfolgte das Schlusswort durch den Aufsichtsratsvorsitzenden. Im Anschluss daran wurde die Vertreterversammlung offiziell geschlossen.

An die offizielle Tagesordnung schloss sich traditionell noch eine allgemeine Aussprache zu allgemeinen Themen, welche die Genossenschaft oder einzelne Wohnanlagen betreffen, an.

Vorstand und Aufsichtsrat nahmen die Anregungen aus dem Kreis der Mitgliedervertreter auf und beantworteten ausführlich die gestellten Fragen der Mitglieder der Vertreterversammlung.

Aufsichtsrat

Im Jahr 2025 führte der Aufsichtsrat 11 Sitzungen durch, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Die Vertreterversammlung wählte am 26. Juni 2025 das Aufsichtsratsmitglied Sigrid Dillmann, gemäß § 24 (3 und 4) der Satzung EBV, für drei Jahre erneut in den Aufsichtsrat. Für Frau Kristo, welche im Jahr 2024 in den Vorstand gewechselt ist und für Frau Pellny, die für eine erneute Kandidatur nicht zur Verfügung stand, wurden gemäß § 24 (3 und 4) der Satzung EBV, Herr Holger Kaulfuß und Herr Fabian Kaiser für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Für das am 18. Januar 2025 verstorbene Aufsichtsratsmitglied Theodor Schlüter wurde, gemäß § 24 (4 und 5) der Satzung EBV, Herr Rainer Braun für die restliche Amtszeit von Herrn Schlüter bis Juni 2026 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 26. Juni 2025 im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

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

Der Aufsichtsrat richtete folgende Ausschüsse ein:

Rechnungsprüfungsausschuss

Herr Korzinovski, Herr Braun, Herr Kaiser

Bauausschuss

Herr Kirchhoff, Herr Kaulfuß, Frau Land

Wohnungsvergabeausschuss

Frau Dillmann, Herr Roßmüller, Herr Müller

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

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



Udo Bartsch
Geschäftsführender Vorstand

Am 24. und 25. Oktober 2025 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch.

Themen dieser Klausurtagung waren u.a. die Fortschreibung der CO₂ Bilanz des Gebäudebestandes des EBV und die daraus resultierende Erstellung des Klimapfades sowie ein Sachstandsbericht über die Sanierungsmaßnahme Konradstraße 5 und 7. Weitere Themen waren die Planungen für das Jahr 2026 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Einen breiten Raum nahm die Diskussion über den weiteren Umgang mit dem Erbbaugrundstück Stoffeler Straße 13 bis 17 der Stadt Düsseldorf ein.



Dipl.-Ing. Dominik Steffes
Technischer Vorstand

Einen Schwerpunkt bildete das Abschlussgespräch über die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2024 mit dem Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V..

Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2025 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 Genossenschaft gehören an:

Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter
Herr Dipl.-Ing. Dominik Steffes, Bauingenieur
Frau Monika Kristo, kaufmännische Angestellte



Monika Kristo
Nebenamtliche Vorständin

Herr Udo Bartsch leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand. Für seine Aufgabe als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG ist Herr Udo Bartsch für die Dauer der Bestellung vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) im dienstlichen Interesse beurlaubt (Bestellung bis 30.04.2026). Die Bestellung von Herrn Udo Bartsch zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied wurde vom Aufsichtsrat im Jahr 2025 für eine weitere Amtszeit vom 01. Mai 2026 bis 30. April 2031 verlängert. Die Beurlaubung im dienstlichen Interesse, bis zu diesem Zeitpunkt, wurde vom Bundeseisenbahnvermögen bestätigt.

Herr Dipl.-Ing. Dominik Steffes leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher technischer Vorstand (Bestellung bis 31.03.2028).

Frau Monika Kristo gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.08.2029).

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

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

Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt.

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im Jahr 2025 waren bei der Eisenbahner-Bauverein eG durchschnittlich 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt:

- 12 kaufmännische Angestellte (davon fünf Teilzeitkräfte)
- 3 technische Angestellte (davon eine Teilzeitkraft)
- 2 gewerbliche Mitarbeiter und 2 Hausmeister (Teilzeit)
- 1 Auszubildender seit 01. August 2023

Der Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen technischen Mitarbeiter, für eine Einarbeitungszeit bis 30.03.2026, erhöht.

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

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

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

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

VERTRAUENSPERSONEN

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

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

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

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

VERBAND

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

Die Prüfung der Genossenschaft wird gemäß § 44 der Satzung EBV in jedem Jahr durch den VdW Rheinland Westfalen durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 01. September 2025 bis 26. September 2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Düsseldorf und wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Über das Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den vereidigten Buchprüfer des VdW Herrn Harmes, in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 24. Oktober 2025 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht über die am 26. September 2025 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.



EBV
Eisenbahner-
Bauverein eG



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

PROGNOSE UND AUSBLICK

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

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

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

Ergänzend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern diverse Serviceangebote.

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

Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Der Erwerb der Mitgliedschaft steht jeder natürlichen Person offen und richtet sich nach § 3 und § 4 der Satzung EBV.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung einer maximalen Rendite ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung des Wohnungsbestandes durch die Mitglieder der Genossenschaft.

Das Unternehmen richtet seinen Geschäftsbetrieb als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft aus. Der partiell steuerpflichtige Geschäftsbetrieb weist einen geringen Umsatz- und Ergebnisanteil auf und betrifft im Wesentlichen die Vermietung von im Bestand gelegener Gewerbeeinheiten und vereinzelter Garagen bzw. Einstellplätze.

Die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf verbindet wirtschaftliche Ziele und ökologische Aspekte, unter Schonung von Ressourcen und Rohstoffen, mit Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit.

Dabei ist die wichtigste Ressource der Eisenbahner-Bauverein eG die qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2025 befindet sich Deutschland weiterhin in einer Schwächephase. Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes war im Jahr 2025 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 %.

Im Jahr 2025 befindet sich Deutschland weiterhin in einer Schwächephase. Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes war im Jahr 2025 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 %.

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen, wobei das Wachstum vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen ist.

Exporte gaben im Jahr 2025 erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Die Investitionsschwäche hält weiter an.

Laut Statistischem Bundesamt wurde sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten weniger investiert. Die Bruttowertschöpfung ging 2025 leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Zwischen den Branchen gab es große Unterschiede. Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau.

Positiven Einfluss hatte der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen.

Erwerbstätig waren in Deutschland im Jahr 2025 durchschnittlich 46 Millionen Menschen. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme der Corona-Jahre war die Zahl der Erwerbstätigen seit 2006 durchgängig gewachsen. Seit dem Jahr 2024 hatte der Anstieg deutlich an Dynamik verloren und kam 2025 zum Erliegen.

Wie im Vorjahr legte die Beschäftigung ausschließlich in der Dienstleistungsbranche zu, vor allem im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen erneut.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag 2025 durchschnittlich bei 6,3 %. Dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 0,3 Prozentpunkten. Laut Sachverständigenrat der Bundesregierung wird die Weltkonjunktur derzeit stark von der protektionistischen und sprunghaften Handelspolitik der USA beeinflusst.

Vor dem Hintergrund einer sich ändernden Weltordnung und Zweifel an der Verlässlichkeit der Sicherheitsgarantien der USA für die europäischen NATO-Staaten, geraten etablierte wirtschaftliche und sicherheitspolitische Strukturen, laut Sachverständigenrat, im Jahr 2025 und darüber hinaus deutlich unter Anpassungsdruck. Zugleich erschwert die immer noch andauernde Fragmentierung des europäischen Binnen- und Kapitalmarktes die Anpassung der europäischen Volkswirtschaften an die veränderten globalen Herausforderungen.

Die gegenwärtige Schwächephase in Deutschland ist jedoch nicht allein auf externe Ursachen zurückzuführen. Auch inländische Faktoren wie ein anhaltender Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und die fortschreitende demographische Alterung tragen laut Sachverständigenrat zur ungünstigen Lage der deutschen Wirtschaft bei.

Laut Sachverständigenrat hat die Bundesregierung zwar auf die gestiegenen sicherheits- und wirtschaftspolitischen Herausforderungen mit einem Finanzpaket über ein Sondervermögen reagiert, durch das die Investitionsfähigkeit des Staates gestärkt und die Finanzierung erhöhter Verteidigungsausgaben ermöglicht werden sollen. Die konkrete Umsetzung ist allerdings stark verbesserungswürdig, wenn die Ausgaben gezielt auf zusätzliche und produktive Investitionen ausgerichtet werden sollen.

Vor dem Hintergrund einer sich ändernden Weltordnung und Zweifel an der Verlässlichkeit der Sicherheitsgarantien der USA für die europäischen NATO-Staaten, geraten etablierte wirtschaftliche und sicherheitspolitische Strukturen, laut Sachverständigenrat, im Jahr 2025 und darüber hinaus deutlich unter Anpassungsdruck.

Andernfalls könnten Wachstumschancen verspätet und die langfristige Schulden Tragfähigkeit des deutschen Staates gefährdet werden.

Laut Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2026 wird die Wirtschaft nach Einschätzung der Bundesregierung im laufenden und auch im nächsten Jahr weniger stark wachsen, als noch im Herbst 2025 erwartet.

Die Bundesregierung korrigiert im Januar 2026 ihre Prognose für das laufende Jahr von 1,3 % auf 1,0 % und für 2027 von 1,4 % auf 1,3 % herunter.

Probleme bereiten der deutschen Wirtschaft insbesondere die Zollpolitik der USA sowie die zunehmende Konkurrenz durch chinesische Unternehmen. Getragen wird das Wachstum vor allem von den staatlichen Ausgaben für Infrastruktur und Verteidigung.

Der demografische Wandel führt, laut Bundesregierung, dazu, dass es weniger Erwerbstätige gibt. Trotz schrumpfender Industriekapazitäten werde die Arbeitslosenquote stabil bleiben. Es wird für 2026 von 6,2 % ausgegangen. Gleichzeitig fehlen den Betrieben weiterhin Arbeitskräfte. Das sei auch entscheidend für die schwache Entwicklung des Potenzialwachstums. Ab 2028, prognostiziert die Bundesregierung, reduziere der Faktor Arbeit das Wachstum jährlich um 0,1 %.

Nicht einzuschätzen sind derzeit die weiteren Auswirkungen des im Februar 2026 begonnenen Krieges zwischen Israel, den USA und dem Iran auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Energiepreise. Im April 2026 haben führende Wirtschaftsforschungsinstitute bereits ihre Konjunkturprognose für das laufende Jahr wegen des Iran-Kriegs und der infolgedessen stark gestiegenen Energiepreise deutlich gesenkt. Für das Jahr 2026 wird nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 0,6 % erwartet.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wertschöpfungsbeitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft lag zum Beginn des Jahres 2025, auf das vergangene Jahr betrachtet, laut dem Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), bei 385 Milliarden Euro der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen, wie Finanzierung und Planung, erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wirtschaftsanteil von 18 %.

Auch im vergangenen Jahr waren, laut GdW, die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 5 % stärker aus, als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 281 Millionen Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Hauptanteil von 60 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Für das Jahr 2025 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um fast 20 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2025 dann bei 17,6 Milliarden Euro liegen, was einem Rückgang von gut 10 % entspräche.

Für das Jahr 2025 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um fast 20 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2025 dann bei 17,6 Milliarden Euro liegen, was einem Rückgang von gut 10 % entspräche.

Zum Jahresbeginn 2025 lebten rund 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Einwohner lediglich um 0,2 % gestiegen. Ausschlaggebend war die geringere Nettozuwanderung aus der Ukraine sowie eine insgesamt rückläufige Zuwanderung aus weiteren Herkunftsländern von Geflüchteten.

Laut GdW waren nicht alle Regionen vom Bevölkerungszuwachs betroffen. Fast ein Drittel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2024 an Einwohnern verloren. Vor allem dünn besiedelte Landkreise, abseits der Zentren, haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen.

Die 63 vorhandenen wachsenden Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2024 um insgesamt 1,8 Millionen Einwohner gewachsen.

Die Bevölkerung in Deutschland wird nach einer kürzlich veröffentlichten Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 weiter um Rund 800.000 Menschen zunehmen. Dabei verstärken sich regionale Unterschiede. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten wird die Bevölkerungszahl zunehmen, in 151 Kreisen wird die Zahl der Einwohner schrumpfen.

Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in 2025 bei 6,63 Euro / Quadratmeter. Damit liegen die Mieten bei den GdW-Vermietern fast einen Euro / qm unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie stark gestiegen. Auch in den Jahren 2024 / 2025 war die Betriebskostenanpassung erneut höher als in den Jahren vor der Energiekrise. Zuletzt stiegen die warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 4,7 %. Langfristig betrachtet bleiben die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten.

Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seitdem nur um 41 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit dem Jahr 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate von +62 %.

Laut Wohnungsmarktbarometer 2025 der NRW Bank hat sich in Nordrhein-Westfalen das Investitionsklima für den Neubau von Wohnungen im Jahr 2025 etwas verbessert. Trotz des Anstieges bewegt sich das Investitionsklima aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das bestehende Angebot an Mietwohnungen kann die bestehende Nachfrage meist nicht bedienen. Laut Wohnungsmarktbarometer ist die Anpassung nur minimal rückläufig und bleibt für das öffentlich geförderte und das untere Mietsegment auf angespanntem bis sehr angespanntem Niveau.

Im Segment der Eigentumswohnungen und Eigenheime ist weiterhin eine leichte Entspannung festzustellen. Hohe Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hohe Kapitalmarktzinsen, bei örtlich zwar sinkenden, aber nach wie vor hohen Preisen für Wohneigentum, lassen die Nachfrage der Haushalte zurückgehen.

Das Investitionsklima der Modernisierung und Sanierung wird für das Jahr 2025 zwar besser bewertet, kann aber im Vergleich zum Vorjahr nicht zulegen.

Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seitdem nur um 41 % zunahmten.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in den letzten Jahren in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, der Preissteigerung und der zunehmenden Zahl der Geflüchteten deutlich gewachsen. Laut Wohnungsmarktbericht der NRW Bank liegen die Mieten zum Jahresbeginn 2025 in NRW durchschnittlich bei 9,35 Euro / qm.

Schlechte Chancen eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, haben weiterhin Haushalte mit niedrigem Einkommen, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Transferleistungsbeziehende, Alleinerziehende und ältere Menschen mit Blick auf barrierearme Wohnungen.

Die dringendsten Investitionsbedarfe werden im Neubau und in der Modernisierung - sowohl öffentlich gefördert als auch freifinanziert - gesehen. Mit Blick auf die Teilsegmente bestehen dringende Investitionsbedarfe bei der Schaffung altersgerechter sowie barrierearmer Wohnangebote.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in NRW und die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes sind derzeit die beiden größten Anreize, in den Wohnungsneubau zu investieren. Die größten Hemmnisse werden weiterhin in den Baukosten, den aktuellen Kapitalmarktbedingungen oder den energetischen Anforderungen an den Bestand und an den Neubau gesehen.

Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2025 wie folgt dar:

Am 01. Januar 2025 hatte Düsseldorf 658.254 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Vorjahr (655.717) ist dies eine Steigerung von 2.528 Personen. Die Stadt wächst weiter, wobei der Zuzug ein wesentlicher Faktor ist. Langfristige Prognosen deuten auf ein weiteres Wachstum der Stadt hin, mit Schätzungen von bis zu 702.500 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035.

Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund liegt laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf bei 302.839 (Vorjahr: 297.232), dies entspricht 46,00 % (Vorjahr: 45,33 %).

Das Durchschnittsalter liegt in Düsseldorf bei 43,1 Jahren. Die Zahl der privaten Haushalte liegt laut Landeshauptstadt Düsseldorf zum Beginn des Jahres 2025 bei 369.530 (Vorjahr: 367.022). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,80 Personen (Vorjahr: 1,81). In 62.416 Haushalten in Düsseldorf leben Familien mit Kindern unter 18 Jahren (Vorjahr: 62.487). In 13.869 Haushalten leben Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren (Vorjahr: 14.035). Deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte mit 201.780 sind Singlehaushalte (Vorjahr: 199.584). Mehr als ein Viertel der Haushalte mit 92.551 sind Zweipersonenhaushalte (Vorjahr: 92.499). Auf Drei- und Mehrpersonenhaushalte fallen 75.199 Haushalte (Vorjahr: 74.939). Grundsicherungsleistungen im Alter und Erwerbsminderungen nach SGB XII beziehen 14.445 Personen. Der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II liegt laut letzten vorliegenden Zahlen bei 54.411.

Laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Beginn des Jahres 2025 insgesamt 369.967 (Vorjahr 368.309), davon sind 14.518 öffentlich gefördert (Vorjahr: 14.819). Dies entspricht einer Quote von öffentlich geförderten Wohnungen in Düsseldorf von lediglich 3,90 % (Vorjahr: 4,02 %).

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen liegt bei 1.807 (Vorjahr: 1.886). Auch im Jahr 2025 klaffen Angebot und Nachfrage deutlich auseinander. Für Mietwohnungen im Bestand werden in Düsseldorf bis zu 21,- Euro pro Quadratmeter in bevorzugter Lage gezahlt. Unter 10,- Euro pro Quadratmeter ist in Düsseldorf auf dem freien Markt, auch bei einfacher Lage, kaum noch ein Angebot zu finden.

Auf dem „Mietermarkt“ bleibt die Lage in Düsseldorf weiter angespannt. Das Neubauvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem politisch angestrebten Ziel mit der Folge, dass weniger Wohnungen verfügbar sind und Mieten spürbar steigen. Gerade in städtischen Lagen ist eine starke Nachfrage zu beobachten, die das Angebot deutlich übersteigt. Die Prognosen für den Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt deuten auf eine anhaltende Verschärfung der Situation hin, geprägt von weiter steigenden Mieten, hoher Nachfrage und einem zu geringen Angebot.



Tußmannstraße 117 - 123



BESTANDS-
BEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten der Genossenschaft im Jahr 2025 stellt sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2024	Zugang 2025	Abgang 2025	Bestand am 31.12.2025
Wohnungen	2.178 143.818,32 m ²	5 273,52 m ²	2 112,94 m ²	2.181 143.978,90 m ²
Garagen/Einstellplätze	557	./.	./.	557
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m ²	./.	./.	5 779 m ²
Mansarden	201 2.131 m ²	./.	./.	201 2.131 m ²
Häuser	261	./.	./.	261

Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Wohnanlage Konradstraße 5 und 7 wurde dort eine Wohnung mit 45 m² im Jahr 2025 aus dem Bestand genommen und vier Wohnungen mit 185,52 m² wurden, nach erfolgtem Dachgeschossausbau, dem Bestand zugeführt.

In der Tußmannstraße 111 musste eine Souterrainwohnung mit 67,94 m² Wohnfläche aus dem Bestand genommen werden. Nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Souterrain konnte dort im laufenden Jahr wieder eine Wohnung mit 88,00 m² dem Bestand zugeführt werden.

Die Quadratmeterzahl der Wohnfläche der Eisenbahner-Bauverein eG beträgt somit zum 31. Dezember 2025 insgesamt 143.978,90 m² bei 2.181 Wohnungen.

Ansonsten haben sich im Jahr 2025 keine Veränderung ergeben.

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

Die Gebäude der EBV-Geschäftsstelle Rethelstraße 44 und der Werkstatt Rethelstraße 40, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft.

Darüber hinaus ist die Eisenbahner-Bauverein eG Erbbaurechtsgeber von Grundstücken in Düsseldorf-Eller, Düsseldorf-Unterbach und Langenfeld.

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

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

VERMIETUNG

Im Jahr 2025 standen 110 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 5,04 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2025. Davon waren 13 Wohnungen Tauschwohnungen innerhalb des Bestandes (Vorjahr: 108 Wohnungen zur Wiedervermietung, davon 10 Tauschwohnungen = 4,96 %).

Von den 110 Wohnungskündigungen im Jahr 2025 erfolgten 42 Kündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 38 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen).

Die wesentlichen Gründe für Wohnungskündigungen lagen auch im Jahr 2025 in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich. Im Jahr 2025 wurden durch die Genossenschaft keine Wohnungen gekündigt und geräumt.

Die Fluktuationsquote befindet sich beim EBV weiterhin auf einem stabilen niedrigen Niveau.

Die Leerstandsquote beim EBV zum 31.12.2025 beträgt 0,14 % (Vorjahr: 0,28 %). Das heißt, dass am 31.12.2025 insgesamt drei Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Es handelt sich hierbei um drei Dachgeschosswohnungen auf der Henkelstraße, welche aus Brandschutzgründen umgebaut werden müssen und für die erst zum Jahresende 2025 die notwendigen Baugenehmigungen eingegangen sind.

Verzögerungen bei der Wiedervermietung von Wohnungen ergaben sich im Jahr 2025 aufgrund verspäteter Besichtigungsmöglichkeiten durch Todesfälle oder wegen umfangreicher Baumaßnahmen in gekündigten Wohnungen.

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

Im Vergleich zu den Sollmieten zum 31.12.2025 in Höhe von 12.139.695,80 € (Vorjahr: 11.911.168,70 €) betragen die Erlösschmälerungen 89.740,67 € (Vorjahr: 92.790,91 €).

Im Vergleich zum Vorjahr befinden wir uns auf einem stabilen Niveau bei leicht gestiegenen Sollmieten, moderat angepassten Nutzungsgebühren bei Neuvermietung und bei gesunkenen Erlösschmälerungen.

Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen ergeben sich durch Verzögerungen bei der Anschlussvermietung durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen von vier bis sechs Wochen nach Auszügen von langjährigen Mieterinnen und Mietern.

Die Deutsche Bahn AG (DBAG) und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) verfügen über 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 34 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten der DBAG und des BEV belegt werden. Das entspricht 30,90 % der Neuvermietungen im Jahr 2025 (Vorjahr: 25,00 %).

Laut statistischen Berechnungen der Landeshauptstadt Düsseldorf wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsnachfrage in Düsseldorf auch im Jahr 2026 hoch bleibt, während das Angebot knapp bleibt, was zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten führt. Somit wird die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung weiter anhalten.

Mit der intensiven Fortsetzung der Modernisierung und Pflege, der weiter durchzuführen- den energetischen Sanierung des Bestandes sowie den weiteren Umrüstungen von Heizungsanlagen, sichern wir auch zukünftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Ziel ist dabei immer, dieser Aufgabe zu tragbaren Bedingungen für unsere Mitglieder gerecht zu werden.

NUTZUNGSgebÜHREN

Im Jahr 2025 lagen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG weiterhin unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. April 2024 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG beträgt somit zum Bilanzstichtag nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,81 € / je m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,69 € / je m²), bei hauptsächlich mittlerer Wohnlage.

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

	2025 EUR/m ² p.M.	2024 EUR/m ² p.M.
Nettokaltmiete	6,81	6,69
kalte Betriebskosten	2,05	1,97
Bruttokaltmiete	8,86	8,66

Die Abweichungen zum Vorjahr beruhen auf allgemeinen Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung. Bei den kalten Betriebskosten sind die Anpassungen auf allgemeine Kostensteigerungen in allen Bereichen zurückzuführen.

Laut Übersicht der DIB Marktdaten Wohnimmobilien 2025/2026 für Düsseldorf liegen die Nettokaltmieten für freifinanzierte Wohnungen in Bestandsimmobilien je m² Wohnfläche zwischen 10,00 € bei einfacher Lage bis 21,00 € bei sehr guter Lage, mit aufwärtsweisendem Trend.

Der Durchschnittswert für mittlere Lage liegt 2025 zwischen 12,00 € und 15,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr: zwischen 12,00 € und 14,00 €).

Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 15,00 € und 25,00 € ermittelt.

Auch im laufenden Jahr ziehen die Wohnungsmieten in Düsseldorf weiter an. Im ersten Quartal 2026 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen bei 16,28 € / m².

Nachfolgend ein Auszug aus der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf – erstellt von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Düsseldorf e.V. – Stand 01. April 2024:

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung „B“ mit zentraler Beheizung und Bad/Dusche/Kabelanschluss/Isolierverglasung in Euro/m ²
bis 1948	einfache	6,86 – 8,36
	mittlere	7,52 – 10,10
	gute	9,06 – 10,86
1949 – 1960	einfache	7,49 – 8,99
	mittlere	7,92 – 10,85
	gute	9,64 – 11,44
1961 – 1976	mittlere	7,83 – 10,10
1977 – 1985	mittlere	7,92 – 10,20
1986 – 1999	mittlere	8,01 – 10,25
2000 – 2010	mittlere	8,51 – 12,55
ab 2011	mittlere	10,94 – 15,80

Die Eisenbahner-Bauverein eG strebt auch in Zukunft eine Nutzungsgebühr im unteren Bereich der jeweils gültigen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf – ausgehend von mittlerer Wohnlage – an.



BAUTÄTIGKEIT
DER GENOSSENSCHAFT

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Genossenschaft widmete sich im Jahr 2025 weiter intensiv der Instandhaltung, Modernisierung und der energetischen Sanierung des Bestandes.

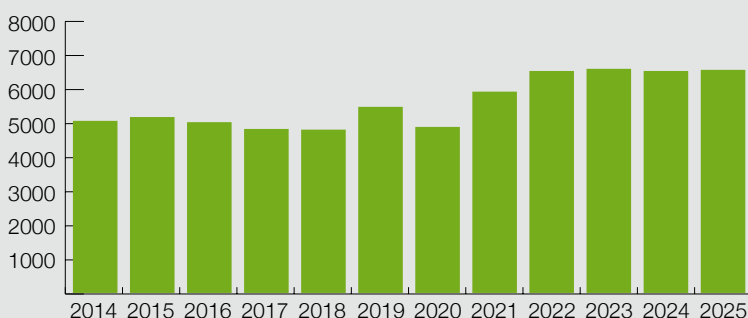
Die Belange des Klimaschutzes wurden durch die Genossenschaft bei den durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt und unterstützt, durch Energie – und CO² sparende Maßnahmen. Die Eisenbahner-Bauverein eG fördert damit den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung. Dabei standen die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern, der Austausch von Heizthermen sowie die Umwandlung von Gasetagenheizungen zu zentralen Heizungsanlagen, auch durch den Einbau von Wärmepumpen und die Installation von Solaranlagen für hybride Heizsysteme sowie Photovoltaikanlagen, im Vordergrund.

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich hohe Summen in die Zukunftsfähigkeit des Wohn – und Gebäudebestandes.

Im Jahr 2025 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.466.522,04 € (Vorjahr: 6.433.417,43 €) aufgewandt. Der Anteil unseres Regiebetriebes und der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.

Übersicht seit dem Jahr 2014

2014 – 4.985 T€	2018 – 4.729 T€	2022 – 6.442 T€
2015 – 5.097 T€	2019 – 5.394 T€	2023 – 6.490 T€
2016 – 4.947 T€	2020 – 4.808 T€	2024 – 6.433 T€
2017 – 4.749 T€	2021 – 5.839 T€	2025 – 6.467 T€



Bei allen 110 im Jahr 2025 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurde durch die Mitarbeiter der technischen Abteilung des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Herstellung eines zeitgerechten Standards wurden vor jeder Neuvermietung einer Wohnung geprüft und durchgeführt.

Diese Modernisierungsmaßnahmen umfassen üblicherweise Sanierungen der Badezimmer, einschließlich der Rohrleitungen, Erneuerungen der Elektroanlagen, Putzarbeiten, Fußbodenarbeiten, Austausch von Türblättern und Zargen sowie notwendige Erneuerungen und Modernisierungen von Heizungsanlagen. Abhängig vom Aufwand betragen die Kosten je Wohnung im Durchschnitt 65.000,- €.

In der Regel ist der Anteil der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch. Diese Leistungsbereiche werden durch den EBV ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Für die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Instandhaltungsbewirtschaftung betragen die Aufwendungen der Genossenschaft, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 44,91 €/je m² (Vorjahr: 44,73 €/je m²).

Zahlreiche Kleinreparaturarbeiten und Ausbesserungsarbeiten wurden im Berichtszeitraum von den, durch die Genossenschaft beauftragten, Handwerksunternehmen und unserem Regiebetrieb durchgeführt.

Im Berichtszeitraum wurden zahlreiche Spielgeräte erneuert, Geschoss- und Kellerdecken gedämmt, Pflasterarbeiten durchgeführt sowie Außenanlagen überarbeitet.

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

Bei der im Jahr 2024 abgeschlossenen Neubaumaßnahme Moltkestraße 109 wurden im Jahr 2025 noch Restarbeiten durchgeführt.

Der Zustand unseres Gebäudebestandes wird durch unsere technische Abteilung kontinuierlich überwacht. Dies ist die Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Dies gilt auch für unseren jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Eine CO² – Bilanz des Gebäudebestandes ist erstellt und wird kontinuierlich fortgeschrieben. Sie dient als Grundlage für die Transformation des Gebäudebestandes und des daraus resultierenden Klimapfades, welcher derzeit erstellt wird. Die Fertigstellung des endgültigen Klimapfades ist abhängig von korrekten Daten der Stadtwerke Düsseldorf AG. Da bei den vorliegenden Verbrauchsübersichten, durch die Stadtwerke verursachte Unstimmigkeiten auffällig wurden, werden die vorliegenden Daten derzeit überarbeitet, um eine nachvollziehbare Grundlage für unseren Klimapfad sicherzustellen. Ziel der Genossenschaft ist es, die vom Gesetzgeber vorgegebene Klimaneutralität des Bestandes bis 2045 umzusetzen.

Priorität hat dabei immer die Sicherstellung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft, verbunden mit der Vermeidung von Überschuldung und extremen Steigerungen der Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder.

Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft, den Möglichkeiten von Finanzierungen und den vorhandenen personellen Ressourcen, werden Maßnahmen, die der Klimaneutralität des Bestandes dienen, kontinuierlich umgesetzt.



DIE, VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2025 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

Konradstraße 5 und 7 <ul style="list-style-type: none">· Sanierung und Dämmung der Fassaden· Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen· Umgestaltung der Beheizung von Gasetagenheizung zu einer zentralen Beheizung durch Wärmepumpe und Solaranlage· Sanierung des Treppenhauses	2.323.754,66 €
Tußmannstraße 117 <ul style="list-style-type: none">· Umstellung von Gasetagenheizungen zu einer zentralen Heizungsanlage mit Fernwärme und Wohnungsstationen	60.873,55 €

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.



ENERGETISCHE SANIERUNGSMASSNAHME

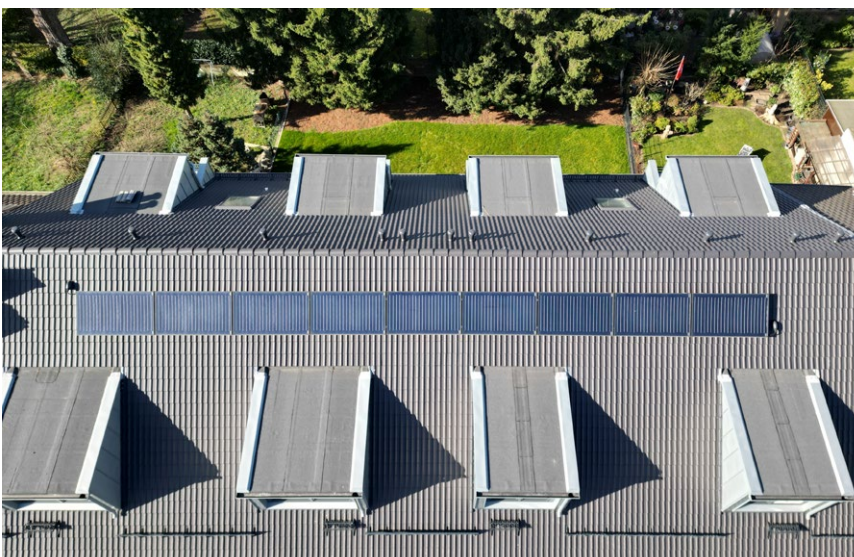
Neben der Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Heizungsanlagen mit Anschlüssen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf AG setzt die Eisenbahner-Bauverein eG in Zukunft auch vermehrt auf die Umstellung von Heizungsanlagen auf zentrale Beheizungssysteme mittels Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. In der Regel sind damit auch umfangreiche Sanierungen an der Gebäudehülle verbunden.

In den Jahren 2024 und 2025 wurden die Häuser Konradstraße 5 und 7 in Düsseldorf-Eller komplett saniert inklusive einer Erneuerung und entsprechender Dämmung der Dächer, einer Sanierung und Dämmung der Fassade einschließlich Erneuerung der Balkonanlage, dem Einbau neuer Fenster sowie dem Wechsel von einer Beheizung mit Gasetagenheizung zu einer hybriden zentralen Anlage mittels Wärmepumpe und Solaranlage.

In Zukunft plant die Genossenschaft weitere komplette energetische Sanierungsmaßnahmen auch unter der Berücksichtigung von Geothermie. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel der Klimaneutralität des Bestandes bis 2045.



Aktuelle Bilder der Konradstraße 5 - 7





Aktuelle Bilder der
Konradstraße 5 – 7





WIRTSCHAFTLICHE LAGE



ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 1.607.195,16 € (Vorjahr: 1.698.476,12 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 1.427.195,16 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 180.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2025 vorgesehen.

In der Hauptsache wurde das Ergebnis durch Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt.

Für die laufende Instandhaltung und die Transformation des Bestandes, mit dem Ziel, eines klimaneutralen Gebäudebestandes, hin zur Klimaneutralität des Bestandes bis zum Jahr 2045, sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen. Dies ist mit nicht immer abzusehenden finanziellen Belastungen verbunden, wobei die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gewährleistet bleiben muss und Priorität hat.

Der vorzeitige Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens stellt eine weitere, nicht unerhebliche finanzielle Belastung dar.

In das laufende Jahr wurde, abweichend von der Planung für das Jahr 2025, der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen in der Henkelstraße 322-328 verschoben. Hierzu wurde die erforderliche Baugenehmigung erst im Spätherbst 2025 erteilt, so dass die Maßnahme im Jahr 2025 nicht mehr umgesetzt werden konnte.

Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr Steigerungen in Höhe von 228.527,10 € ergeben. Der Grund hierfür sind höhere Nutzungsgebühren für Wohnungen bei Neuvermietung, da vor einer Neuvermietung regelmäßig eine Sanierung der Wohnung erfolgt, sowie die Folge der allgemeinen Erhöhung der Nutzungsgebühren aus dem Jahr 2024.

Die Fluktuationsquote liegt im Jahr 2025 bei 5,04 %. Sie liegt damit 0,08 % über dem Wert des Vorjahres und bleibt auf einem stabilen niedrigen Niveau.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich zum 31.12.2025 auf 89.740,67 € und sind im Vergleich zum Vorjahr um 3.050,24 € gesunken. Sie befinden sich weiterhin auf einem stabilen Niveau.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit betragen im Berichtszeitraum 10.934.320,89 € (Vorjahr: 10.704.009,33 €).

Erträge aus Festgeldanlagen belaufen sich im Jahr 2025 auf 2,50 €.

Zinserträge belaufen sich in 2025 auf 169,23 €.

Die CO²-Steuer für die zentralen Heizungsanlagen der Genossenschaft beträgt 51.906,50 € für den Abrechnungszeitraum 2024 (Vorjahr 28.157,50 €). Der von der Genossenschaft zu tragende Anteil der CO²-Steuer beträgt dabei 8.755,41 € (Vorjahr: 3.946,56 €). Für den CO²-Steueranteil bei Gasheizungen hat die Genossenschaft im Jahr 2025 6,09 € ausgezahlt (Vorjahr: 9,29 €).

Im Jahr 2025 betragen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung 16.200.633,37 € (Vorjahr: 15.609.551,77 €).

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 179.440,- € auf 3.364.825,- € aufgrund eines niedrigeren Zinsaufwandes und eines gesunkenen Personalaufwandes. Im Jahr 2025 gab es zwei Todesfälle von Betriebsrentnern mit einer sich daraus ergebenden Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 102.116,- € (Vorjahr: 89.193,00 €).

Für Pensionsrückstellungen wurden 66.275,00,- € Zinsen aufgewandt (Vorjahr: 67.755,00 €).

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 35.216,76 € (Vorjahr: 39.961,03 €)

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 622.274,71 € gegenüber 650.859,03 € im Vorjahr.

Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 234.063,97 € (Vorjahr: 212.739,76 €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar.

Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2025 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:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	16.265,7	15.961,0	1,9
Andere Leistungen	61,0	52,9	15,3
Gesamtleistung	16.326,7	16.013,9	2,0
sonst. betriebliche Erträge	350,4	330,5	6,0
Betriebsleistung	16.677,1	16.344,4	2,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.934,3	10.704,0	2,2
Personalaufwand	1.764,9	1.637,8	7,8
Abschreibungen (planmäßig)	1.588,6	1.505,6	5,5
Andere betriebliche Aufwendungen	697,3	694,8	0,4
Zinsaufwand	101,6	107,7	- 5,7
Gewinnunabhängige Steuern	237,8	298,4	- 20,3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	15.324,5	14.948,3	2,5
Betriebsergebnis	1.352,6	1.396,1	-3,1
Neutrales Ergebnis	269,4	317,0	15,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14,8	14,6	1,4
Jahresüberschuss	1.607,2	1.698,5	- 5,4

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:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Erträge aus			
Anlagenverkäufen	2,1	0,0	100,0
der Auflösung von Rückstellungen	259,4	311,0	- 16,6
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	6,1	1,0	100,0
früherer Jahre	4,5	9,0	-50,0
Aufwendungen für			
frühere Jahre	1,1	2,0	-45,0
Spenden	1,6	2,0	-20,0
Ergebnis	269,4	317,0	-15,0

Die im Wirtschaftsplan 2025 prognostizierten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16.275 T€ betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2025 im Ergebnis 16.200.633,37 €.

Der im Wirtschaftsplan 2025 prognostizierte Jahresüberschuss von 899 T€ beträgt zum Bilanzstichtag 1.607.195,16€.

Die Abweichungen bei den Umsatzerlösen ergeben sich u.a. aus dem Leerstand der Dachgeschosswohnungen Henkelstraße 322-328 wegen der fehlenden Baugenehmigungen, für den Ausbau der Wohnungen. Die erforderliche Baugenehmigung lag erst zum Jahresende 2025 vor. Der Ausbau erfolgt erst im laufenden Jahr.

Die Abweichungen beim Jahresüberschuss ergibt sich aufgrund einer Auflösung bei den Pensionsrückstellungen sowie geringerer Aufwendungen im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 681.116,23 € erhöht und beträgt 75.547.443,45€ (Vorjahr: 74.866.327,22 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 1.056.415,44 € auf 67.960.538,61 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 89,96 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 3.218,18 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 4.171.219,23 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 6.472.619,27 € (Vorjahr: 7.716.079,96 €) vorgenommen - ohne energetische Sanierungsmaßnahme und Dachgeschossausbau Konradstraße 5 und 7.

Für die energetische Sanierungsmaßnahme und Dachgeschossausbau Konradstraße 5 und 7 wurden 2.323.754,66 € im Geschäftsjahr 2025 aufgewandt.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.642.027,26 € Abgänge von 16,26 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.586.661,99 € gegenüber.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens oder der Stadt Düsseldorf wurden im Jahr 2025 nicht durchgeführt.

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

Am 31.12.2025 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 3.210.192,72 € (Vorjahr: 3.723.014,37 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 80,83 % (Vorjahr: 79,91 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2025 jederzeit ihre Verpflichtungen erfüllt.

Die Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit sind gewährleistet.

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

Mit gravierenden Veränderungen wird nicht gerechnet.

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

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen	67.961	66.904	1,6
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	3	33,3
Sachanlagen	67.957	66.901	1,6
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	7.558	7.936	-4,8
Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	29	26	11,5
Forderungen kurzfristig	169	100	69,0
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.171	4.106	1,6
Flüssige Mittel	3.218	3.730	-13,7
übrige Aktiva	0	0	0
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	75.548	74.866	0,9
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	61.394	60.222	1,9
Eigenkapital langfristig	61.063	59.649	2,4
Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	331	573	-42,2
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	8.292	9.238	-10,2
Pensionsrückstellungen	3.365	3.544	-5,1
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	4.927	5.694	-13,5
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0,0
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	5.862	5.406	8,4
Übrige Rückstellungen	121	135	-10,4
Erhaltene Anzahlungen	4.603	4.180	10,1
Übrige Verbindlichkeiten	1.138	1.091	4,3
Bilanzsumme – Gesamtkapital	75.548	74.866	0,9

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	67.990	66.930	1,6
Finanzierungsmittel	69.355	68.887	0,7
ÜBERDECKUNG	1.365	1.957	-30,3
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	3.218	3.730	-13,7
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.340	4.206	3,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.193	5.979	3,6
Stichtagsliquidität	1.365	1.957	-30,3

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2025	2024	2023
Anzahl der Wohneinheiten	2.181	2.178	2.164
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m ² / Wohn-/ Nutzfläche	143.978,90 m ²	143.818,32 m ²	142.700,22 m ²
Bilanzsumme	75.547 T€	74.866 T€	74.339 T€
Eigenkapitalquote	80,83 %	79,67 %	78,55 %
Umsatzerlöse	16.201 T€	15.610 T€	14.608 T€
Cashflow	3.016 T€	2.964 T€	2.411 T€
Anlagenintensität	89,96 %	89,36 %	89,57 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,28 %	43,95 %	44,94 %
Fremdkapitalquote	10,98 %	12,34 %	13,83 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,17 %	2,32 %	0,71 %
Eigenkapitalrentabilität	2,62 %	2,82 %	0,82 %
Mieterwechsel	110	108	128
Fluktuationsquote	5,04 %	4,96 %	5,92 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	0,91 %	0,88 %	0,96 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,14 %	0,28 %	0,28 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m ²	6,81 €	6,69 €	6,32 €
Instandhaltungskosten	6.466.522,04 €	6.433.417,43 €	6.489.700,57 €
Instandhaltungsaufwand €/m ²	44,91 €	44,73 €	44,53 €



RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Vorstand hat auf der Grundlage des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches darauf ausgerichtet ist, die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken.

Risikoindikatoren, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen ermittelt und bewertet. So sollen frühzeitig negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage erkannt werden. Für die Sammlung von Frühwarninformationen steht dabei das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Risiken und insbesondere Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind in diesem und in den Folgejahren nur insoweit erkennbar, dass die Investitionen der Genossenschaft zur Herstellung der Klimaneutralität des Bestandes bis 2045, die Genossenschaft in ihrer wirtschaftlichen Leistungskraft und Stabilität gefährden könnten. Hierzu wird der Vorstand regelmäßige Maßnahmen priorisieren müssen, welche die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft, auch zum Nachteil der Vorgabe zur CO² – Neutralität, nicht infrage stellen.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurde eine Emissionsbilanz für das Jahr 2023 erstellt und eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen. Die Erarbeitung einer Fortschreibung und einer daraus folgenden Klimastrategie steht noch aus, da das von den Stadtwerken Düsseldorf vorgelegte Datenmaterial sich nach Prüfung als fehlerhaft herausgestellt hat. Eine Korrektur wird derzeit erarbeitet.

Weitere Risikopotenziale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Forderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen, die Struktur des Gebäudebestandes und insbesondere die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt, werden besonders beobachtet und analysiert.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2025 auf 64.620,08 € (Vorjahr: 55.670,47 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 19.216,50 € (Vorjahr: 10.220,22 €).

Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 0,91 % (Vorjahr: 0,88 %).

Langjährige Mietverhältnisse enden oftmals aufgrund von Sterbefällen. Dadurch besteht zunehmend das Risiko, dass Erbschaften durch Angehörige ausgeschlagen werden. Die mit der Abwicklung des Mietverhältnisses einhergehenden Kosten, hat in solchen Fällen die Genossenschaft zu tragen.

Aufgrund von fehlender Zahlungsfähigkeit oder von Räumungsklagen müssen Forderungen der Genossenschaft oftmals abgeschrieben werden. Regelmäßig werden offene Forderungen vom Vorstand und der Rechtsabteilung mit der Mietenbuchhaltung erörtert und es werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

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

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Neumieter.

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

Bei den Lagen unserer Wohnungsbestände ist derzeit weder die Entwicklung 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.

574 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken - 538 Wohnungen Bundeseisenbahnvermögen und 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf. Dies entspricht 26 % des Wohnungsbestandes.

Der Ankauf, bzw. die Verlängerung auslaufender Erbbaurechtsverträge stellt die Eisenbahner-Bauverein eG weiter vor hohe Herausforderungen und bindet enorme Finanzmittel. Die Eisenbahner-Bauverein eG strebt neben dem Ankauf von Erbbaugrundstücken auch die Verlängerung auslaufender Erbbaurechtsverträge an, soweit die dann zur Zahlung kommenden Erbbauzinsen dies wirtschaftlich vertretbar zulassen. Eine Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen mit einer Neuberechnung des Erbbauzinses wird seitens der Stadt Düsseldorf angestrebt.

Das Bundeseisenbahnvermögen setzt weiterhin auf einen Verkauf der Erbbaugrundstücke, schließt eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu neuen Konditionen allerdings nicht mehr aus. Dadurch besteht das Risiko, durch weiter ansteigende Grundstückspreise in Düsseldorf und dem damit verbundenen hohen Finanzierungsbedarf für die Erbbaugrundstücke des BEV. Aus diesem Grund werden durch die Genossenschaft, unter Berücksichtigung der Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge, die Erbbaugrundstücke des BEV von Fall zu Fall vorzeitig erworben.

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

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

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

Leerstände entstehen auch wegen Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

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 umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erfordert.

Den Hauptrisiken, die in einem Substanzverlust des Wohnungsbestandes und der damit verbundenen nachlassenden Vermietbarkeit bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand begegnet. Dies betrifft im besonderen Maße energetische Bestands-sanierungen.

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

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

Weiterhin bestehen Risiken durch eine Verschärfung ordnungsrechtlicher Maßnahmen und weiter steigender energetischer Vorgaben, insbesondere auf europäischer Ebene, für den Gebäudebestand, verbunden mit deren Finanzierbarkeit. Steigende Preise für Material, Bau- und Handwerkerleistungen sowie der anhaltende Fachkräftemangel stellen ein weiteres nicht unerhebliches Risiko dar.

Im Rahmen des CO²-Kostenaufteilungsgesetz bestehen Risiken hinsichtlich des selbst zu tragenden Kostenanteils der CO²-Kosten. Für die nächsten Jahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO²-Preises bei weiter steigenden Energiepreisen. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung auch von energetischen Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Vergleich zu früheren Jahren verbleiben die Energiepreise auf einem hohen Niveau. Dies belastet nicht nur die Genossenschaft, sondern auch Mieterinnen und Mieter mit höheren Kosten.

Um diesen Risiken zu begegnen, wird die Eisenbahner-Bauverein eG ihre geplanten energetischen Sanierungen und einzelne Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig auf den Prüfstand stellen.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat, ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasserbereitung in den Beständen, mit geeigneten Handlungsoptionen intensiv auseinandergesetzt.

Aus dem Vermietungsgeschäft ist derzeit kein Risiko erkennbar. Die Vermietungslage ist weiterhin sehr gut. Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf bleibt weiterhin angespannt. Das Risiko, Wohnungen in weniger gefragten Stadtteilen und Lagen nicht zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Vor allem im preiswerten Segment besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

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

Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden Nutzungsgebühren und hohen Bestandinvestitionen, insbesondere im energetischen Bereich, zu sichern.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftsplanung und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung – insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung unterrichtet. Im Personalbereich werden in Zukunft Risiken durch Zurruesetzungen und daraus notwendiger Nachfolgeregelung aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels gesehen.

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Dies hat auch erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen. Mögliche Auswirkungen auf die Eisenbahner-Bauverein eG können sich aufgrund steigender Preise, insbesondere für Energie und gestörter Lieferketten ergeben.

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, werden die energetischen Bestandssanierungen und Modernisierungsmaßnahmen von freien Wohnungen kontinuierlich fortgeführt. Dies verbunden mit Nutzungsgebühren, die unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen.

Durch die erstellte CO²-Bilanz des Gebäudebestandes, den zu entwickelnden Klimapfad und dem daraus resultierenden Investitionsprogramm mit dem Ziel, der Reduzierung von Klimaneutralität des Gebäudebestandes, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, entstehen hohe finanzielle Belastungen für die Genossenschaft, mit zukünftigen Auswirkungen auf die Ertragslage. Eine abschließende Bewertung hierzu kann derzeit noch nicht erfolgen. Wobei die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft, bei allen zu treffenden Entscheidungen, Priorität haben wird.

Als weitere Planungsgrundlage dient die im laufenden Jahr zu erwartende kommunale Wärmeplanung der Stadt Düsseldorf.

Mit dem bewährten genossenschaftlichen System gehen Vorteile und Sicherheit einher.

Die Planungen des EBV im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung und energetischer Maßnahmen sind auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgerichtet. Die Energieeffizienz des Bestandes soll durch diese Investitionen gesteigert werden.

Sie sichert eine stabile Wohnungsnachfrage, eine geringe Fluktuation und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Auch aus diesem Grund sind für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf derzeit und auch in den Folgejahren, keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verwendet.

Das Anlagevermögen ist finanziert.

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

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

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Die Zinsentwicklung wird durch das Risikomanagement fortlaufend beobachtet und überprüft.

Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2025 unter C. Punkt 8. dargestellt.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Der Cashflow des Geschäftsjahres 2025 beträgt 3.016.325,78€ (Vorjahr: 2.964.383,29 €).

Die Liquidität ist gesichert.



Bülowstraße 16, 18,
20 und 23



PROGNOSE UND
AUSBLICK AUF 2026



PROGNOSEBERICHT

Die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Ertüchtigung und Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, gerade im energetischen Bereich, auf der Grundlage des derzeit entwickelten Klimapfades, steht für die Eisenbahner-Bauverein eG weiterhin im Fokus.

Dabei stehen energetische Sanierungen zur Reduzierung von CO₂ – Emissionen im Vordergrund. Ziel ist es, den Bestand im großen Umfang und unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Möglichkeiten der Genossenschaft, den sich ändernden Marktgegebenheiten und ordnungsrechtlichen Vorgaben anzupassen und zu verbessern. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft steht dabei im Vordergrund.

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

Neubaumaßnahmen sind derzeit keine geplant. Der Ankauf von weiteren Erbbaugrundstücken richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten und ist grundsätzlich im Laufe der kommenden Jahre vorgesehen.

Bei den geplanten Investitionen in den nächsten Jahren handelt es sich vorrangig um energetische Bestandssanierungen mit Erneuerungen der Heizungsanlagen.

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

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

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

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

Durch eine nachhaltige Verbesserung des Bestandes, den Planungen von Heizungsumstellungen mit dem Ziel der CO₂-Reduzierung und weiterhin geplanter energetischer Bestandssanierungen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

Aufgrund des damit verbundenen Finanzierungsbedarfs können in den Folgejahren allgemeine Anpassungen der Nutzungsgebühren nicht ausgeschlossen werden. Die letzte allgemeine Anpassung von Nutzungsgebühren nach §558 BGB ist im Jahr 2024 erfolgt. Bei Neuvermietungen wird auch weiterhin eine höhere Nutzungsgebühr erhoben.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 16.591 T€ und einen Jahresüberschuss von 874 T€ zum 31. Dezember 2026 erwarten lässt.

Der Wirtschaftsplan 2026 setzt sich aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2026 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	16.417 T€ (Vorjahr: 16.16.275 T€)
Instandhaltungsaufwendungen	6.735 T€ (Vorjahr: 6.979 T€)
Abschreibungen	1.492 T€ (Vorjahr: 1.444 T€)
Zinsaufwendungen	199 T€ (Vorjahr: 123T€)
Personalaufwand	1.913 T€ (Vorjahr: 1.772 T€)

Diese Vorhersagen basieren auf der Annahme, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich wie zum Vorjahr entwickeln. Für das Folgejahr 2027 wird derzeit von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen.

Da die geplanten Maßnahmen im Jahr 2026 ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden, sind keine nennenswerten Steigerungen bei den liquiden Mitteln zu erwarten. Die Aufnahme von Darlehen ist im laufenden Jahr nicht geplant, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Trotz der globalen Krisen und den Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, ist die Entwicklung der Eisenbahner-Bauverein eG stabil. Von weiterhin hohen Kosten in allen Bereichen muss allerdings ausgegangen werden.

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den USA und Israel einerseits und dem Iran andererseits statt. Die Zukunftserwartungen für die Eisenbahner-Bauverein eG sind hiervon insoweit betroffen, dass mit steigenden Preisen in allen Bereichen, insbesondere für Energie und mit gestörten Lieferketten gerechnet werden muss. Der Vorstand wird die Lage weiterhin intensiv beobachten, um rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können.

Das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 stellt dabei nicht nur für die Eisenbahner-Bauverein eG eine große Herausforderung dar.

Mit unseren verlässlichen und gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir uns auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder stellen.

Derzeit können wir davon ausgehen, eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sicherzustellen zu können.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2026

Die für das Jahr 2025 geplanten Maßnahmen, konnten alle abgeschlossen werden.

Lediglich der Ausbau der Dachgeschosse Henkelstraße 322 bis 328 konnte wegen der erst am Jahresende 2025 eingegangenen Baugenehmigung nicht durchgeführt werden.

Im Jahr 2026 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Henkelstraße 322 - 328

Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen
Umgestaltung des Spielplatzes
Schaffung zusätzlicher Stellplätze

Reichswaldallee 21a und 23

Vorplanung für energetische Sanierung mit Heizungserneuerung im Jahr 2027

Aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) ist der Austausch von Heizthermen aus dem Jahrgang 1994 vorgesehen. Zudem ist vorgesehen, dass künftig das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) anstelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft tritt, wobei die entsprechenden Entwicklungen fortlaufend beobachtet und berücksichtigt werden.

Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan 2026 enthalten. Für die Planung und Erneuerung von Mülltonnenstandplätzen, Erneuerungen von Zählerverteilungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen und Fassadenreinigungen sind Budgets eingerichtet.

Ebenso ist ein auskömmliches Budget für Instandhaltungsmaßnahmen und dem regelmäßigen Einbau von Heizungsventilen zum hydraulischen Abgleich bei Wohnungssanierungen vorgesehen.

Das Dach der EBV-Werksatt, Rethelstraße 40, 40237 Düsseldorf, soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die Häuser Bülowstraße 16 bis 20 und 23 sollen im Jahr 2026 an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf angeschlossen werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden regelmäßig überprüft. Dadurch soll Rohrbrüchen vorgebeugt werden. Hierfür ist ein gesondertes Budget eingerichtet.

Für den Arbeitsplan 2026 ist ein Gesamtvolumen von 9 Millionen Euro geplant. Ankäufe von Erbbaugrundstücken sind 2026 nicht vorgesehen.

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

Chemnitzer Straße 5 – 11, 13 – 27	16.133 m ²	96 Wohnungen
Further Straße 117 – 139	9.511 m ²	83 Wohnungen
Henkelstraße 318 – 328	3.300 m ²	40 Wohnungen
Oberbilker Allee 42 – 56	6.731 m ²	132 Wohnungen
Süllenstraße 41 + 43	1.711 m ²	12 Wohnungen
Gerresheimer Straße 89	431 m ²	19 Wohnungen
Ackerstraße 13	879 m ²	12 Wohnungen
Ackerstraße 37	429 m ²	11 Wohnungen
Ackerstraße 40 + 42	744 m ²	18 Wohnungen
Ackerstraße 41	164 m ²	11 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 14 – 20	5.314 m ²	34 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 22, 36, 36a	2.697 m ²	24 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 24 – 34	3.716 m ²	46 Wohnungen
Gesamt:	51.760 m²	538 Wohnungen

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

Stoffeler Straße 13-17	1.189 m ²	36 Wohnungen
Insgesamt handelt es sich somit um	52.949 m²	574 Wohnungen

Mit den im Jahr 2026 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, dem Ausbau der Dachgeschosse der Häuser Henkelstraße 322 bis 328 und den Vorbereitungen für die umfangreiche energetische Bestandssanierung der Reichswaldallee 21a und 23 mit Erneuerung der Heizungsanlage, dem Anschluss der Häuser Bülowstraße 16 bis 20 und 23 an das Fernwärmenetz, und der Ausstattung des EBV-Werkstattgebäudes mit einer Photovoltaikanlage, verbunden mit den Planungen für die Folgejahre, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf auch weiterhin den Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes stellen können.

Düsseldorf, den 12. Mai 2026

Eisenbahner-Bauverein eG
Düsseldorf

Der Vorstand

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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 2025 fanden 11 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 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-, Modernisierungs- und Sanierungsprogramm, sowie vorgesehene Um- und Ausbauten, wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2025 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2025 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. Mai 2026 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2025 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

den Jahresabschluss zum 31.12.2025 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 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, den 12. Mai 2026
Der Aufsichtsrat

Friedhelm Müller
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2025



JAHRESABSCHLUSS 2025**BILANZ ZUM 31.12.2025**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		3.900,59	2.834,22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.176.249,17		64.324.378,99
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.095.999,91		2.164.244,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.613,02		42.871,66
Anlagen im Bau	191.200,70		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	67.956.585,02	47.218,22
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		67.960.538,61	66.904.123,17
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.171.219,23	4.106.154,87
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.620,08		55.670,47
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.351,21		1.191,20
Sonstige Vermögensgegenstände	95.159,38	169.130,67	43.029,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.217.626,17	3.730.447,77
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.928,77	25.710,59
BILANZSUMME		75.547.443,45	74.866.327,22

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.500,00		212.618,93
der verbleibenden Mitglieder	4.374.887,96		4.392.506,53
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00		174.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 3.912,04		4.530.587,96	11.493,47
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.401.180,00		5.401.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00			170.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.820.000,00		13.920.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 900.000,00			850.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	36.462.239,84		35.930.875,67
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 4.169,01			2.558,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 527.195,16		56.683.419,84	488.476,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.607.195,16		1.698.476,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.427.195,16	180.000,00	1.508.476,12
Eigenkapital insgesamt:		61.394.007,80	60.221.781,13
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.364.825,00		3.544.265,00
Steuerrückstellungen	2.694,00		2.662,00
Sonstige Rückstellungen	118.664,62	3.486.183,62	132.064,64
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.926.982,97		5.693.966,21
Erhaltene Anzahlungen	4.602.604,86		4.180.244,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.255,10		81.845,28
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.026.524,60		986.543,09
Sonstige Verbindlichkeiten	23.884,50	10.667.252,03	22.954,94
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.992,12			937,51
BILANZSUMME		75.547.443,45	74.866.327,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		16.200.633,37	15.609.551,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		61.046,86	52.922,86
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		65.064,36	351.435,09
Sonstige betriebliche Erträge		622.274,71	650.859,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.934.320,89	10.704.009,33
Rohergebnis		6.014.698,41	5.960.759,42
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.340.374,66		1.242.344,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	424.541,96	1.764.916,62	395.508,94
davon für Altersversorgung: EUR 131.166,65			135.387,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.588.570,62	1.505.591,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		700.020,57	698.822,75
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	2,08		2,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	169,23	171,31	696,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		101.599,26	107.716,03
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 66.275,00			67.755,00
Steuern vom Einkommen		14.763,62	14.605,34
Ergebnis nach Steuern		1.844.999,03	1.996.869,31
Sonstige Steuern		237.803,87	298.393,19
Jahresüberschuss		1.607.195,16	1.698.476,12
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.427.195,16	1.508.476,12
BILANZGEWINN		180.000,00	190.000,00

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach §265 Abs.5 und Abs.6, §268 Abs.1 bzw. §337 Abs.1 bis 3HGB erweitert. Für die Gliederung der Gewinn-+Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

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 % und 33 % angegeben.



Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2025 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 2,6% und ein Rententrend von 2,20% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 2,06% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durch-schnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2025 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 -77.969,00 €.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	95.406,86	2.975,00	0,00	0,00	98.381,86	92.572,64	1.908,63	0,00	94.481,27	3.900,59	2.834,22
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.031.447,37	2.329.366,15	0,00	0,00	117.360.813,52	50.707.068,38	1.477.495,97	0,00	52.184.564,35	65.176.249,17	64.324.378,99
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	3.235.802,28	1.071.557,42	68.244,95	0,00	1.139.802,37	2.095.999,91	2.164.244,86
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.980,00	0,00	0,00	0,00	1.980,00	1.978,98	0,00	0,00	1.978,98	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	439.717,25	168.678,69	88.550,76	0,00	608.379,68	396.845,59	40.921,07	88.534,50	349.232,16	170.613,02	42.871,66
Anlagen im Bau	0,00	143.982,48	0,00	47.218,22	191.200,70	0,00	0,00	0,00	0,00	191.200,70	0,00
Bauvorbereitungskosten	47.218,22	0,00	0,00	-47.218,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.218,22
	<u>119.078.686,32</u>	<u>2.642.027,32</u>	<u>88.550,76</u>	<u>0,00</u>	<u>121.720.697,38</u>	<u>52.177.450,37</u>	<u>1.586.661,99</u>	<u>88.534,50</u>	<u>53.675.577,86</u>	<u>67.956.585,02</u>	<u>66.901.235,95</u>
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	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>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>53,00</u>
	<u>119.174.146,18</u>	<u>2.645.002,32</u>	<u>88.550,76</u>	<u>0,00</u>	<u>121.819.132,24</u>	<u>52.270.023,01</u>	<u>1.588.570,62</u>	<u>88.534,50</u>	<u>53.770.059,13</u>	<u>67.960.538,61</u>	<u>66.904.123,17</u>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind den Abrechnungsperioden entsprechend noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	64.620,08 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	9.351,21 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	95.159,38 €	0,00 €	0,00 €
	169.130,67 €	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	28.000,00 €	29.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	34.680,00 €	44.073,93 €
b) Hausbewirtschaftung	55.984,62 €	58.990,71 €
	118.664,62 €	132.064,64 €

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 31.12.2025 (Vorjahr)	Restlaufzeit <= 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.926.982,97 (5.693.966,21)	771.765,48 (766.983,24)	4.155.217,49 (4.926.982,97)	3.135.657,89	1.019.559,60	4.155.217,49
Erhaltene Anzahlungen	4.602.604,86 (4.180.244,93)	4.602.604,86 (4.180.244,93)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.255,10 (81.845,28)	87.255,10 (81.845,28)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.026.524,60 (986.543,09)	1.026.524,60 (986.543,09)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	23.884,40 (22.954,94)	23.884,40 (22.954,94)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	10.667.251,93	6.512.034,44	4.155.217,49	3.135.657,89	1.019.559,60	4.155.217,49

GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	259.425,46
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	3.778,11
Erträge aus früheren Jahren	4.848,55
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	12.596,27
	280.648,39
<hr/>	
Aufwendungen für frühere Jahre	1.075,15

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Es besteht aus dem Generalunternehmervertrag zum Neubau der Moltkestraße 109 noch eine finanzielle Verpflichtung i.H.v. 240.000,00 €.
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
Auszubildener	1	
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	2
	12	8

5. Mitgliederbewegung/Geschäftsanteile:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2025	2.927	14.680
Zugänge 2025	118	499
Abgänge 2025	104	583
Bestand am 31.12.2025	2.941	14.596

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.618,57€ vermindert.

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

7. Nachtragsbericht:

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und damit verbunden auch auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG können derzeit noch nicht genauer bemessen werden. Mögliche Folgen wären Preissteigerungen, insbesondere für Energieträger, gestörte Lieferketten und Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch
Dominik Steffes
Monika Kristo

10. Mitglieder des Aufsichtsrates am 31.12.2025:

Friedhelm Müller	Bundesbahnbeamter a.D.	- Vorsitzender
Heike Land	Landesbeamtin	- stellv. Vorsitzende ab 26.06.2025
Marlies Pellny	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende ausgeschieden zum 26.06.2025
René Roßmüller	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- Schriftführer
Fabian Kaiser	Referent Personalsteuerung	- stellv. Schriftführer ab 26.06.2025 neu gewählt zum 26.06.2025
Sigrid Dillmann	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter	Bundesbahnbeamter a.D.	verstorben am 18.01.2025
Rainer Braun	Bundesbahnbeamter a.D.	neu gewählt zum 26.06.2025
Ralf Korzinovski	Bundesbahnbeamter a.D.	
Thomas Kirchhoff	Bundesbahnbeamter	
Holger Kaulfuß	Maschinenbautechniker	neu gewählt zum 26.06.2025

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 1.607.195,16 € einen Betrag von 1.427.195,16 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 180.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
01.01.2025 i.H.v. 4.391.906,53 €	=	175.676,32 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	4.323,68 €
	=	180.000,00 €

Düsseldorf, den 12.05.2026

Der Vorstand

Udo Bartsch

Dominik Steffes

Monika Kristo



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

