

LAGEBERICHT &
JAHRESABSCHLUSS

2023



ALLGEMEINES

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

- 24 Wohnungsbestand
- 25 Vermietung
- 26 Nutzungsgebühren

BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

- 30 Instandhaltung und Modernisierung
- 33 Neubaumaßnahme

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 46 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 49 Finanzinstrumente

PROGNOSE UND AUSBLICK

- 52 Prognosebericht
- 53 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- 58 Bericht des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2023

- 62 Bilanz zum 31.12.2023
- 64 Gewinn- und Verlustrechnung 2023 und Anhang A. bis D.

ALLGEMEINES 

ALLGEMEINES

UNTERNEHMEN

Geschäftsstelle	Rethelstraße 44, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 0, Telefax 0211-239 566 - 30 www.eisenbahner-bauverein.de
Werkstatt	Rethelstraße 40, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 33
Gründungsversammlung	17. Januar 1900
Eintragung in das Genossenschaftsregister	27. September 1900 unter der Nr. 222 – Amtsgericht Düsseldorf. Nach Satzungsänderung ab 12.07.1932 unter Nr. 319 und nach nochmaliger Änderung ab 02.06.1971 unter Nr. 411.
Umbenennung und Einführung der Vertreterversammlung	in Eisenbahner-Bauverein eG durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 25. Juni 1975. Eintragung am 05. August 1975.
Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> - als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am 12. Mai 1933 durch den Regierungspräsidenten zu Düsseldorf. Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes am 31. Dezember 1989. - als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bahn AG und Selbsthilfeeinrichtung des Bundeseisenbahnvermögens und des Eisenbahn-Bundesamtes, gemäß Sozialtarifvertrag der DB AG in Verbindung mit Verfügung der Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbahn vom 03.02.1959 und den entsprechenden Anerkennungsrichtlinien vom 20.06.1991 - VSt 1506 Ue 112 -
Mitgliedschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. - Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf - Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region - Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner – Wohnungsbaugenossenschaften - Arbeitskreis Rheinland Westfälischer Wohnungsbaugenossenschaften e.V. - „Typisch Genossenschaften“ - Sparda-Bank West eG - IHK Düsseldorf - Verband Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. - DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Europäisches Bildungszentrum Förderverein für die Aus- und Fortbildung e.V. - Initiative Wohnen 2050

MITGLIEDER

Im Jahr 2023 haben wir den Tod von 57 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Ruhsan Akyildirim	Franz Hansmann	Edith Piechulla
Elisabeth Beyer	Wilhelm Hein	Gregor Reckels
Herbert Bien	Oswald Hoffmann	Gretel Reder
Mimoun Bousouabi	Abdelkader Imahdian	Angelika Rodenbach
Elisabeth Brinker	Marianne Keller	Abdul Paroke Saesayellow
Wolfgang Cibula	Margarete Kerstholt	Werner Schroll
Cologero Collura	Walter Klapper	Egid Schwethelm
Gerhard Dohrmann	Hedwig Konietzny	Olena Shkolyarenko
Hildegard Dombrowski	Walter Krausen	Danuta Szalbierz-Wisner
Anna Drosner	Helmut Kubina	Gunther Toschka
Käthe Drosse	Ahmet Kücük	Zehra Ünal
Kurt Eckhardt	Monika Kundruß	Franz-Josef Venzke
Johanna Fischer	Peter Laprell	Janja Vuksanic-Opacak
Heinz Friedrichsdorf	Klara Lex	Wilhelm Wengst
Giuseppina Fusco	Else Lüdtke	Manuel Will
Zoje Gashi	Anna Maier	Elisabeth Woiczik
Franz-Josef Gemmeke	Horst Merten	August Wolf
Elga Gerlach	Edith Mothes	Brigitte Wolf
Brigitte Gerrads	Margarete Nolte	Margot Wolter

Wir werden
allen Verstorbenen
ein ehrendes Andenken
bewahren.

Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

1954 Roland Kuhn	1963 Helmut Lasch	1968 Heinz-Günther Heine	1971 Nicola Di Bernardo
1954 Josef Stukenbrock	1963 Vinzenz Molzberger	1968 Alfred Weber	1971 Rolf Pomplun
1955 Josef Peis	1963 Bernd Terstegen	1968 Paul Dieter Jakob	1971 Oswald Lasarzik
1956 Erwin Baaske	1964 Werner Linnenbank	1968 Karl-Heinz Koschnitzke	1971 Karl-Heinz Noack
1956 Hans Feldmann	1964 Heinz Lerschmacher	1968 Werner Müller	1971 Wolfgang Marx
1956 Hermann Adams	1964 Heinz Einsfelder	1968 Gerd Walbersdorf	1971 Oskar Dreier
1957 Helmut Müller	1964 Ulrich Klauke	1968 Volker Poggel	1971 Peter Hopf
1957 Wilhelm Körner	1964 Werner Kruth	1968 Frank Türger	1971 Rolf Goller
1957 Heinz Walter	1965 Manfred Nieba	1968 Meinolf Stimpel	1971 Otto Rink
1957 Harro Wolff	1965 Jürgen Weber	1968 Johann Schräjäh	1971 Karl-Heinz Behmerburg
1957 Herbert Barnekow	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Werner Zöllkau	1971 Enio Weiss
1958 Johannes Klasen	1965 Gertrud Rentz	1968 Josef Huth	1971 Rainer Obertreis
1958 Horst Pohl	1965 Gerhard Pigerl	1969 Konrad Thiedemann	1971 Sieglinde Reich
1958 Alfred Glashauser	1966 Jürgen Ristau	1969 Eduard Leipski	1972 Siegfried Klimschak
1959 Peter Brodka	1966 Wilhelmine Eicken	1969 Otto Konieczny	1972 Friedhelm Neumann
1959 Manfred Dinsing	1966 Karl Behler	1969 Heinrich Hansbuer	1972 Mehmet Altunok
1960 Adolf Czimmernings	1966 Günter Schwarte	1969 Franz Hagemann	1972 Lothar Kirschner
1960 Bernhard Künzer	1966 Manfred Zöllkau	1969 Eduard Wendland	1972 Elisabeth Wirth
1960 Manfred Schikora	1966 Hubert Stute	1969 Hans-Rüdiger Kaulfuß	1972 Udo Herm
1960 Gerhard Schulz	1966 Gerhard Kösterke	1969 Dieter Peuker	1972 Aloys Zenzen
1960 Manfred Mahler	1966 Rolf Lettau	1969 Franz Dierkes	1972 Josef Schröder
1961 Friedhelm Tesche	1966 Gerhard Fiedler	1969 Therese Füchsel	1973 Klaus Berthold
1961 Günter Bretzke	1967 Günter Dittmer	1970 Wilhelm Dühr	1973 Josef Kramp
1961 Helmut Bührmann	1967 Josef Hano	1970 Erich Burat	1973 Ayad Laarichi
1962 Egon Heuckendorf	1967 Dieter Berndt	1970 Paul-Werner Samrowski	1973 Yüksel Altinok
1962 Johannes Sprenger	1967 Bernd Lippke	1970 Friedrich Figge	1973 Thomas Maschke
1962 Hermann Kreibich	1967 Diethard Blombach	1970 Klaus Ritter	1973 Mustafa Budak
1962 Ewald Mertens	1967 Dieter Schrage	1970 Christel Klee	1973 Sigrid Dillmann
1963 Bernhard Wieners	1967 Ibrahim Gelgör	1970 Kurt Leifert	1973 Wolfgang Hübers
1963 Friedrich Büchel	1967 Johann Schätz	1970 Hans-Jürgen Mischewski	1973 Mirali Üstündag
1963 Rudolf Patermann	1967 Horst Heithausen	1970 Johannes Balles	1973 Günter Jansen
1963 Peter Graap	1967 Franz Körner	1970 Adolf Pyro	1973 Werner Szigl
1963 Ewald Laubenstein	1968 Reiner Wiese	1970 Albert Wilkowski	
1963 Helmut Schumacher	1968 Reinhold Riemer	1970 Rudolf Fittler	
1963 Gerd Morgenstern	1968 Heinz Kretzer	1971 Otto Peter	

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Vorstand und Aufsichtsrat

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

Im Jahr 2023 haben folgende **60 Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der ordentlichen Vertreterversammlung am 15. Juni 2023 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 Manfred Land 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 IV, 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 2023 fand am 15. Juni 2023 im Intercity Hotel Düsseldorf, Graf-Adolf-Straße 81-87, statt. Erstmals wurde diese Aufgabe von den im Vorjahr neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter wahrgenommen.

Den Mitgliedern der Vertreterversammlung lag der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022, 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. Ebenso lag der Vertreterversammlung eine umfangreiche Vorlage zur Änderung der Satzung der Eisenbahner-Bauverein eG vor.

Die Vorlagen wurden durch den Vorstand erläutert und der Lagebericht mündlich ergänzt, verbunden mit grundsätzlichen Ausführungen zum Jahresabschluss und zur Lage der Genossenschaft. Ausführlich wurde der Vertreterversammlung die Vorlage zur Änderung der Satzung erläutert.

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

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 2022 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 1 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022, wurde durch die Vertreterversammlung ebenfalls einstimmig zugestimmt.

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

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

Anträge lagen der Vertreterversammlung keine vor.

Der Vorlage zur Änderung der Satzung der Eisenbahner-Bauverein eG wurde ebenfalls einstimmig zugestimmt.

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

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

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

Aufsichtsrat

Im Jahr 2023 führte der Aufsichtsrat 11 Sitzungen durch, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Die Vertreterversammlung wählte am 15. Juni 2023 die Aufsichtsratsmitglieder Heike Land, Theodor Schlüter und René Roßmüller, auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung, gemäß § 24 (2) der Satzung EBV, für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 15. Juni 2023 im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

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

Der Aufsichtsrat richtete folgende Ausschüsse ein:

Rechnungsprüfungsausschuss

Frau Pellny, Frau Dillmann, Frau Kristo

Bauausschuss

Herr Kirchhoff, Herr Schlüter, Frau Land

Wohnungsvergabeausschuss

Herr Korzinovski, Herr Roßmüller, Herr Müller

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

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

Am 27. und 28. Oktober 2023 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch.



Udo Bartsch
Geschäftsführender Vorstand

Themen dieser Klausurtagung waren u.a. die Vorstellung der CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes des EBV, der Sachstand über die Neubaumaßnahme Moltkestraße, die Änderungen der Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat des EBV und die Änderung der Wahlordnung des EBV. Weitere Themen waren die Planungen für das Jahr 2024 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Einen Schwerpunkt bildete das Abschlussgespräch über die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2022 mit dem Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen.

Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2023 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. Wolfgang Müller, techn. Bundesbahnbeamter a. D. (bis 31.03.2023)

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

Herr Antonius Fattmann, Elektriker / Rentner

Herr Udo Bartsch leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand.

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

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

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

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

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

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



Wolfgang Müller
Technischer Vorstand
bis 31.03.2023



Dipl.-Ing. Dominik Steffes
Technischer Vorstand
seit 01.04.2023



Antonius Fattmann
Nebenamtlicher Vorstand

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 2023 waren bei der Eisenbahner-Bauverein eG durchschnittlich 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt:

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

Im Jahr 2023 wurde eine Teilzeitkraft im kaufmännischen Bereich neu eingestellt sowie ein Auszubildender.

Aus der technischen Abteilung ist Herr Steffes für das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Herrn Wolfgang Müller in den Vorstand gewechselt und ist somit nicht mehr in der Übersicht der Mitarbeiter der technischen Abteilung enthalten.

Dadurch ergibt sich eine Steigerung des Personalbestandes von 18 auf 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

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 2022 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 28. August 2023 bis 15. September 2023 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 und dem Verbandsprüfer Herrn Nowakowski, in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 27. Oktober 2023 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht über die am 15. September 2023 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.



EBV
Eisenbahner-
Bauverein eG

1366
1367
1368
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378
1379
1380
1381
1382
1383
1384
1385
1386
1387
1388
1389
1390
1391
1392
1393
1394
1395
1396
1397
1398
1399
1400

LAGEBERICHT
DES VORSTANDES



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

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

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

Ergänzend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern diverse Serviceangebote.

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

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

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

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

Das Unternehmen richtet seinen Geschäftsbetrieb als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft aus.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2023 hat die Corona-Pandemie und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise in Europa und insbesondere in Deutschland deutliche Spuren hinterlassen. Laut dem Sachverständigenrat der Bundesregierung liegt die deutsche Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2023 nahezu auf demselben Niveau wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren. Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Corona-Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums.

Zwar kam Deutschland zunächst noch vergleichsweise gut durch die Corona-Pandemie, während der Energiekrise entwickelte sich die deutsche Wirtschaft jedoch sehr schwach.

Laut Sachverständigenrat ist die aktuelle Entwicklung geprägt von stark gestiegenen Energiepreisen, verbunden mit einem hohen Anteil an energieintensiven Industriezweigen an der deutschen Bruttowertschöpfung.

Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Corona-Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums.

Ein noch tieferer Einbruch konnte durch die umfangreichen wirtschaftlichen Maßnahmen zur Umstellung der Energieversorgung und zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Energiekrise verhindert werden. Zudem zeigten sich die Unternehmen und privaten Haushalte anpassungsfähig.

Laut Sachverständigenrat zeichnen sich für die Deutsche Wirtschaft deutliche Wachstumshemmnisse für die kommenden Jahre ab. Dabei ist absehbar, dass durch die demografische Alterung der Anteil der 20- bis 64- jährigen an der Gesamtbevölkerung sinken wird und das inländische Arbeitsvolumen zurückgeht.

Ferner sind das Produktivitätswachstum und das Wachstum des Kapitalstocks, aber auch der Modernitätsgrad des Kapitalstocks, seit Jahren rückläufig. Dies spiegelt sich in den niedrigen und gesunkenen Gründungsraten und der geringen Verfügbarkeit von Wagniskapital für junge Wachstumsunternehmen wider. Deutschland droht somit nicht nur eine Alterung seiner Bevölkerung, sondern auch seiner industriellen Basis.

Laut Sachverständigenrat zeichnen sich für die Deutsche Wirtschaft deutliche Wachstumshemmnisse für die kommenden Jahre ab.

Laut Berechnungen des statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023, im nach wie vor kriegsgeprägten Umfeld, ins Stocken. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Im produzierenden Gewerbe ging die Wirtschaftsleistung 2023 insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend hierfür war die viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls mit 0,4 % im Minus. Positive Impulse kamen hier vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau.

Dagegen sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nach dem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fremdkapitalmangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 49,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der konjunkturellen Schwächephase als robust. Die Arbeitslosenquote lag 2023 im Durchschnitt bei 5,7 %.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungdefizit von 82,7 Milliarden Euro. Das waren etwa 14 Milliarden Euro weni-

ger als im Jahr 2022 mit 96,9 Milliarden Euro. Im Jahr 2022 haben die Entlastungspakete des Bundes zur Abmilderung der Energiekrise und Stabilisierung der Wirtschaft zu hohen Ausgaben geführt. Im Jahr 2023 erfolgten zwar weiterhin umfangreiche Zahlungen, es entfielen aber größtenteils die Zahlungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

Für das Jahr 2024 rechnet die Bundesregierung lediglich mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,2 %. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrer Prognose nur von einem Wachstum von 0,1 % aus. Die Inflationsrate soll auf 2,3 % in diesem und 1,8 % im kommenden Jahr sinken.

Im Jahr 2022 haben die Entlastungspakete des Bundes zur Abmilderung der Energiekrise und Stabilisierung der Wirtschaft zu hohen Ausgaben geführt.

Auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom November 2023, dass das Auffüllen des Klima- und Transformationsfonds mit nicht verwendeten Kreditermächtigungen zur Bewältigung der Corona-Pandemie für verfassungswidrig und nichtig erklärte, wurden zusätzliche Einsparungen im Bundeshaushalt von knapp 19 Milliarden Euro notwendig. Dadurch wurden Unternehmen und Haushalte im laufenden Jahr mehr belastet und weniger entlastet.

Der Sachverständigenrat der Bundesregierung sieht für das langfristige Wirtschaftswachstum „trübe Aussichten“ und erwartet für die kommenden 10 Jahre gemäß seiner Mittelfristprognosen und der Fortschreitung bestehender Dynamiken ein Potenzialwachstum von lediglich 0,4 % pro Jahr. Dabei wird die langfristige Ausweitung des Produktionspotenzials, vor dem Hintergrund der anstehenden Transformationsaufgaben in den Bereichen Digitalisierung und Dekarbonisierung als besonders wichtig und herausfordernd eingestuft.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zu Beginn des Jahres 2023 lag der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung laut dem GdW-Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen für den Zeitraum des Vorjahres bei 350 Milliarden Euro. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Erstmals seit langen gingen die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus, als in den übrigen Bausparten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Laut GdW lagen die Neubauinvestitionen im Jahr 2023 bei 17,8 Milliarden Euro. Dies ist im Vergleich zu Vorjahr ein Absacken von annähernd 10 %. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen nahm laut GdW im Jahr 2022 noch leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier wurden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell abschließen wollten. Für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet.

Bis 2025 rechnet der GdW mit dem Absacken des Wertes von neugebauten Wohnungen auf unter 200.000 Einheiten pro Jahr. Der Anzahl der Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau verringert sich dabei deutlich und reicht bei weiten nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen.

Im Jahr 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein, u.a. wegen des Ukrainekrieges, Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Millionen Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Heute leben in Deutschland rund 4,1 Millionen Menschen mehr als noch im Jahr 2010.

Die Zahl der Studierenden ging im Wintersemester 2022/2023 erstmals seit Jahren leicht zurück.

Vom Bevölkerungszuwachs profitieren nicht alle Regionen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2022 an Einwohnern verloren. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind in diesem Zeitraum dagegen um insgesamt 2 Millionen Einwohner gewachsen.

Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungsräume werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker an dem Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland.

Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker an dem Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland.

Die Situation auf den Deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 10 Jahren laut GdW sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Die Mieten im Bestand sind bundesweit um 1,8% gestiegen. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen liegt zum Jahresbeginn 2023 bei 6,25 €/m² und liegt damit gut 18% unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,40 €/m².

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen mit Steigerungen der warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 42%.

Aufgrund langfristiger Vertragsbedingungen von Wohnungsunternehmen hat sich das erhöhte Energiepreisniveau zum Jahresende 2023 noch nicht in voller Höhe in den Betriebskosten niedergeschlagen, so dass mit weiteren Steigerungen zu rechnen ist.

Langfristig betrachtet bleiben die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten.

In Nordrhein-Westfalen wurden laut Wohnungsmarktbericht NRW 2023 die Wohnungsmärkte vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Neben Kosten- und Zinssteigerung kommen mit der hohen Inflation weitere extreme Hürden für den Wohnungsbau hinzu. Bauprojekte wurden teilweise zurückgestellt - dabei sind Projektentwickler stärker betroffen als Investoren, die als Bestandshalter agieren. Viele Unternehmen haben geplante Bauvorhaben kurz vor dem Start gestoppt, vereinzelt wurden bereits geplante Projekte nicht fertiggestellt.

Bei den Baugenehmigungen kam es in NRW zu einem deutlichen Einbruch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das betraf insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind erstmals seit der Finanzkrise 2009 sinkende Preise zu beobachten, zugleich steigen laut Wohnungsmarktbericht die Zahl der Angebote und die Vermarktungsdauer auf den Onlineplattformen.

Neben den gestiegenen Zinsen machen sich die Unsicherheiten über zukünftige gesetzliche Regelungen und Aufwände zur energetischen Modernisierung bemerkbar. Die Preise für ältere Bestandsobjekte sanken stärker als für Neubauimmobilien, die bereits entsprechende Standards aufweisen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg im vergangenen Jahr an. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung sind in NRW Wohnungen in allen Landesteilen und allen Lagen nachgefragt, was sich in Kreisen und kreisfreien Städten im gestiegenen Wiedervermietungsmiten ausdrückt. Entscheidungen potenzieller Käufer, den Eigentumserwerb zu verschieben, führte zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Mietwohnmarkt.

Zum Jahresbeginn 2023 lagen die mittleren Mieten in NRW laut Wohnungsmarktbericht bei 8,51 €/m². Das bedeutet einen Anstieg von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Zahl der Singlehaushalte in der Altersgruppe 15-45 Jahre stieg nach dem Ende der Corona-Pandemie wieder stark an. Deshalb bleibt die starke Nachfrage in den Zentren der Hochschulstädte bestehen. Besonders schwer auf den Wohnungsmärkten in NRW haben es Nachfragegruppen mit niedrigem Einkommen und Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Kreise im Umfeld prosperierender Großstädte werden als Zuzugsort beliebter. Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsmarktes und der Trend zum Homeoffice sind dafür wichtige Gründe. Diese führen dazu, dass viele Arbeitnehmer nicht mehr zwingend in direkter Nähe des Arbeitsplatzes wohnen müssen. Auch die bessere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum abseits der Kernstädte ist nach den starken Preisanstiegen der Vorjahre ein wichtiger Grund für eine erhöhte Umzugsbereitschaft. Das war im vergangenen Jahr laut Wohnungsmarktbericht sowohl im Rheinland als auch in Westfalen feststellbar.

Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

Zum 1. Januar 2023 hatte Düsseldorf 653.253 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Vorjahr (643.753) ist dies eine Steigerung von 9.500 Personen.

Ausschlaggebend für das Wachstum der Einwohnerzahl war eine Erhöhung der Zuzugszahlen. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund liegt laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf bei 291.649 Personen und liegt somit bei 44,65%.

Das Durchschnittsalter liegt in Düsseldorf bei 43 Jahren. Die Zahl der privaten Haushalte liegt zum Jahresbeginn 2023 bei 364.513. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,79 Personen. In 62.500 (17,15 %) Haushalten leben in Düsseldorf Familien mit Kindern unter 18 Jahren, darunter 14.135 (22,62 %) alleinerziehend Haushalte.

Mehr als die Hälfte der Haushalte mit 54,22 % oder 197.637 sind Singlehaushalte. Etwas mehr als ein Viertel der Haushalte mit 92.247 zählen zu den Zweipersonenhaushalten. Auf Dreipersonenhaushalte und mehr fallen 20,47 %.

Laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Jahresbeginn insgesamt 366.498 (Vorjahr 363.386), davon sind 15.009 Wohnungen öffentlich gefördert (Vorjahr 15.858). Dies entspricht 4,1 % (Vorjahr 4,3 %).

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen liegt bei 1.776 (Vorjahr 2.361). Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müsste die Quote bei jährlich deutlich über 3.000 Wohnungen liegen. Eine Entlastung zeichnet sich kurzfristig nicht ab. Angebot und Nachfrage klaffen somit weit auseinander.

Laut der Düsseldorfer Immobilien-Börse DIB Marktdaten ist aufgrund der hohen Geldbeschaffungs- und Materialkosten die Zahl der Baugenehmigungen in Düsseldorf im Jahr 2023 weiter rückläufig. Darüber hinaus wurden zahlreiche bereits genehmigte Projekte storniert, bzw. ganz fallen gelassen.

Für Mietwohnungen im Bestand wurden bis zu 20 Euro pro Quadratmeter in bevorzugter Lage gezahlt, für unter 10 Euro pro Quadratmeter ist in Düsseldorf auf dem freien Markt kaum noch ein Angebot zu finden. Aufgrund des begrenzten Angebots werden sich laut DIB die Mieten in Düsseldorf aller Voraussicht nach weiter nach oben bewegen.

In ihrer Wohnungsbauoffensive Düsseldorf weist die Stadt darauf hin, dass die städtischen Flächen begrenzt sind und die Landeshauptstadt vor der Herausforderung steht, kontinuierlich Flächen für den Wohnungsbau aber auch für andere Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Hierzu sind nach Auffassung der Stadt weitere Instrumente zum Bodenmanagement erforderlich.

Laut der Düsseldorfer Immobilien-Börse DIB Marktdaten ist aufgrund der hohen Geldbeschaffungs- und Materialkosten die Zahl der Baugenehmigungen in Düsseldorf im Jahr 2023 weiter rückläufig.



BESTANDS-
BEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten der Genossenschaft im Jahr 2023 stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2022	Zugang 2023	Abgang 2023	Bestand am 31.12.2023
Wohnungen	2.164 142.762,50 m ²	./.	62,28 m ²	2164 142.700,22 m ²
Garagen/Einstellplätze	553	./.	./.	553
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m ²	./.	./.	5 779 m ²
Mansarden	209 2.254 m ²	./.	./.	209 2.254 m ²
Häuser	260	./.	./.	260

Aus baurechtlichen Gründen mussten bei Wohnungen auf der Tußmannstraße 105 – Untergeschoss – jeweils ein Raum mit einer Größe von 20,18 m², Tußmannstraße 109 – Untergeschoss mit 20,04 m² und Tußmannstraße 111 – Untergeschoss mit 20,06 m² aus dem Bestand genommen werden.

Die Quadratmeterzahl der Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr somit um 62,28 m² auf 142.700,22 m² verringert.

Ansonsten gab es im Jahr 2023 keine Veränderungen im Bestand.

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

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

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

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

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

VERMIETUNG

Im Jahr 2023 standen 128 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 5,92 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2022. Davon waren 19 Wohnungen Tauschwohnungen innerhalb des Bestandes (Vorjahr: 131 Wohnungen zu Wiedervermietung, davon 13 Tauschwohnungen = 6,05 %).

Von den 128 Wohnungskündigungen im Jahr 2023 erfolgten 41 Kündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 35 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen). Auch im Jahr 2023 lagen die Gründe für Wohnungskündigungen in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich, wobei zwei Wohnungen durch die Genossenschaft gekündigt werden mussten.

Die Leerstandsquote beim EBV zum 31.12.2023 beträgt 0,28 % (Vorjahr 0,09 %). Das heißt, dass am 31.12.2023 insgesamt 6 Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Es handelt sich hierbei um zwei Dachgeschosswohnungen auf der Henkelstraße, welche aus brandschutzgründen umgebaut werden müssen und für die bis zum Jahresende 2023 noch keine Baugenehmigungen vorlagen. Zwei Wohnungen auf der Konradstraße wurden nicht wieder vermietet, da das Haus im Jahr 2024 umfangreich saniert wird. Zwei weitere Wohnungen auf der Kaiserslauterner Straße standen wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten leer.

Verzögerungen bei Wiedervermietungen ergaben sich im Jahr 2023 vermehrt durch verspätete Möglichkeiten von Wohnungsbesichtigungen bei Todesfällen oder notwendige Baumaßnahmen in gekündigten Wohnungen.

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

Im Vergleich zu den Sollmieten zum 31.12.2023 in Höhe von 11.148.793,70 € (Vorjahr: 11.081.248,32 €) betragen die Erlösschmälerungen 88.840,26 € (Vorjahr: 137.799,31 €).

Der Unterschied zum Vorjahr im Bereich der Sollmieten ist durch eine höhere Nutzungsgebühr bei Neuvermietungen begründet. Die Erlösschmälerungen sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

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

Im Jahr 2023 ist die Anzahl der Wohnungskündigungen wegen des Umzugs in eine Pflegeeinrichtung oder wegen Todesfällen weiterhin gestiegen.

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

Im Berichtszeitraum konnten 29 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten belegt werden. Das entspricht 22,66 % der Neuvermietungen im Jahr 2023 (Vorjahr: 19,85 %).

Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung wird nach statistischen Berechnungen der Stadt Düsseldorf weiter anhalten. Mit der intensiven Fortsetzung der Modernisierung und Pflege sowie der energetischen Sanierung und Umrüstung, insbesondere von Heizungsanlagen, unseres Wohnungsbestandes, zu tragbaren Bedingungen für unsere Mitglieder, sichern wir auch zukünftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

NUTZUNGSgebÜHREN

Auch im Jahr 2023 lagen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG erneut unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. Dezember 2021 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV beträgt somit zum Bilanzstichtag nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,32 € / je m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,30 € / je m²), bei hauptsächlich mittlerer Wohnlage.

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

	2023 EUR/m ² p.M.	2022 EUR/m ² p.M.
Nettokaltmiete	6,32	6,30
kalte Betriebskosten	1,94	1,87
Bruttokaltmiete	8,26	8,17

Die Abweichungen zum Vorjahr beruhen auf Anpassungen der Nutzungsgebühren für die Wohnanlagen Jordanstraße, Stückerstraße und Further Straße sowie angepassten Nettokaltmieten bei Neuvermietungen. Bei den Steigerungen der Betriebskosten handelt es sich um Kosten- und Gebührensteigerungen in allen Bereichen.

Laut Übersicht der DIB Marktdaten Wohnimmobilien 2023/2024 für Düsseldorf bei freifinanzierten Wohnungen in Gebrauchtimobilien liegen die Nettokaltmieten je m² zwischen 10,00 € bei einfacher Lage bis 20,00 € bei sehr guter Lage, bezogen auf eine drei-Zimmer-Wohnung bei ca. 75 m², ermittelt.

Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 13,50 € und 23,00 € ermittelt.

Nachfolgend ein Auszug aus der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf – erstellt von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Düsseldorf e.V. – Stand 01. Dezember 2021:

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

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



BAUTÄTIGKEIT
DER GENOSSENSCHAFT

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

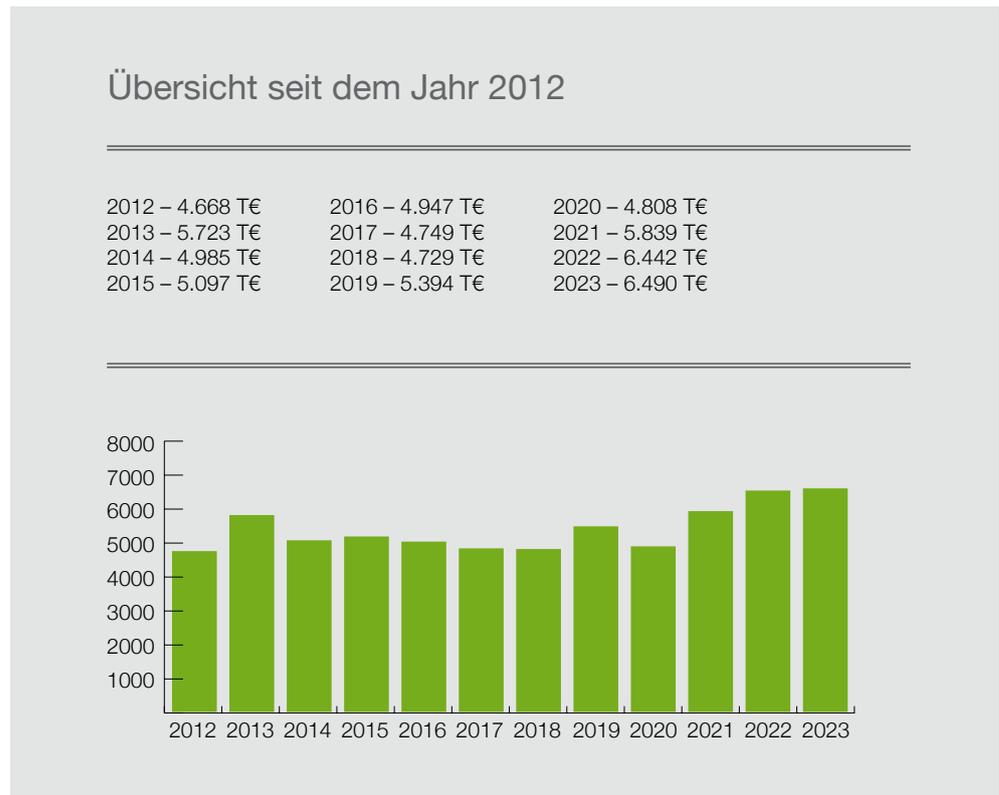
Die Genossenschaft widmete sich 2023 der Instandhaltung, Modernisierung und der energetischen Sanierung des Bestandes sowie dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Pempelfort.

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

Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie der Austausch von Heizthermen standen dabei im Vordergrund.

Regelmäßig investiert die Genossenschaft hohe Summen in die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes.

Im Jahr 2023 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.489.700,57 € (Vorjahr: 6.442.233,85 €) aufgewandt. Der Anteil der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.



Bei allen 128 im Jahr 2023 zur Nachvermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurde durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Zur Herstellung eines zeitgerechten Standards der Wohnungen wurden vor jeder Neuvermietung in der Regel umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen 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. Je nach Aufwand betragen die Kosten je Wohnung im Durchschnitt 50.000,- €.

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

Der Anteil der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen ist in der Regel sehr hoch. Diese Leistungsbereiche wurden durch den EBV ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Für die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Instandhaltungsbewirtschaftung betragen die Aufwendungen der Genossenschaft, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 44,53 €/je m² (Vorjahr 44,18 €/je m²).

Von den, durch die Genossenschaft beauftragten Handwerksunternehmen und unseren Regiebetrieb, wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Kleinreparaturarbeiten und Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahr 2023 wurden Geschoss- und Kellerdecken gedämmt, Fassaden saniert, gedämmt und gestrichen, Treppenhäuser renoviert, Mülltonnenstellplätze neugestaltet sowie Außenanlagen überarbeitet.

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

Die Neubaumaßnahme als Bestandsersatz für die Häuser Moltkestraße 109 und 111 konnte im Jahr 2023 fortgesetzt werden. Der Abschluss der Baumaßnahme wird 2024 erfolgen.

Der Bauzustand unseres Gebäudebestandes wird durch unsere technische Abteilung kontinuierlich überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Dies gilt insbesondere für unseren jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Die CO₂ – Bilanz des Gebäudebestandes wurde erstellt und wird fortgeschrieben. Sie dient als Grundlage für die erforderliche Transformation des Gebäudebestandes.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2023 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

Kaiserslauterner Straße 22 Sanierung und Dämmung der Vorderfront und des Giebels, Treppenhaus	318.535,00 €
Karlsruher Straße 21 Fertigstellung der Fassadendämmung	106.392,17 €
Tußmannstraße 117 – 123 Dämmung der obersten Geschoß und Kellerdecken	130.391,51 €
Further Straße 117 -139 Energetische Sanierung und Außenanlagen - Restarbeiten	336.577,19 €

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

NEUBAUMAßNAHME

Im Anschluss an den Abriss der Häuser Moltkestraße 109 und 111 (Baujahr 1906) im Jahr 2022 konnte unmittelbar mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses Moltkestraße 109 begonnen werden.

Aufgrund von Lieferengpässen und unvorhersehbaren Herausforderungen z.B. beim Anschluss an den Abwasserkanal, hat sich die geplante Fertigstellung im Jahr 2023 leider verzögert. Es wird nun von einer Fertigstellung im laufenden Jahr ausgegangen.

Die Kosten für das Neubauvorhaben Moltkestraße 109 belaufen sich im Jahr 2023 auf 2.654.279,83 €.

Die derzeit unklaren wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen lassen die Genossenschaft von weiteren bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen absehen.

Hinzu kommen mangelnde und bezahlbare Baugrundstücke in Düsseldorf.

Der Schwerpunkt der Genossenschaft liegt in den nächsten Jahren auf der weiteren energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und insbesondere der Heizungsanlagen.



Planung des Neubaus
Moltkestraße 109 - 111.



Aktuelle Bilder der Neubaumaßnahmen Moltkestraße





3



- 1 + 3 Further Straße 117 - 139
- 2 Tussmannstraße 117 - 123
- 4 Karlsruher Straße 21
- 5 Kaiserslauterner Straße 22

4



5



WIRTSCHAFTLICHE LAGE



ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 480.590,20 € (Vorjahr: 661.906,95 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 290.590,20 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 190.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2023 vorgesehen.

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

Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die energetische Sanierung des Bestandes, verbunden mit nicht immer abzusehenden zusätzlichen finanziellen Belastungen und gesetzlichen Veränderungen.

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

Abweichend von der Planung liegt der Baufortschritt für den Neubau Moltkestraße im Jahr 2023 hinter dem Zeitplan zurück. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in Verzögerungen aus dem Jahr 2022 und Verzögerungen, die im Jahr 2023 aufgrund personeller Engpässe und fehlendem Material durch den Generalunternehmer verursacht wurden. Eine Fertigstellung mit anschließender Vermietung ist nun zur Jahresmitte 2024 vorgesehen.

Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr Steigerungen in Höhe von 67.545,38 € ergeben. Gründe hierfür sind höhere Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen, Anpassungen der Nutzungsgebühren für die Wohnanlagen Further Straße, Stücker Straße und Jordanstraße sowie eine niedrigere Fluktuationsquote.

Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr mit 0,13 % leicht gesunken, die Erlösschmälerungen haben sich um 48.959,05 € auf 88.840,76 € verringert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich kürzere sanierungsbedingte Leerstände von gekündigten Wohnungen ergeben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 10.319.144,89 € (Vorjahr: 10.028.085,40 €).

Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich im Jahr 2023 keine.

Zinserträge belaufen sich in 2023 auf 122,85 €

Im Jahr 2023 betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 14.608.274,42 € (Vorjahr: 14.567.610,75 €).

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zuführung von 526.211,- € auf 3.783.949,- € aufgrund eines gestiegenen Gehalts- und Rententrends verbunden mit einer höheren Inflationserwartung und einem erhöhtem Verbraucherpreisindex.

Aufgrund von Todesfällen ergaben sich Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von 46.609,00 €.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 44.667,58 € (Vorjahr: 51.154,92 €) sowie 57.749,00 € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 66.396,00 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 381.160,50 € gegenüber 721.235,10 € im Vorjahr. Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 195.674,02 € (Vorjahr: 224.868,96 €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar. Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 01.03.2024 sind moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren vorgesehen.

Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2024 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:

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	14.863,9	14.469,5	2,7
Andere Leistungen	59,5	50,9	16,9
Gesamtleistung	14.923,4	14.520,4	2,8
sonst. betriebliche Erträge	330,4	336,2	-1,7
Betriebsleistung	15.253,8	14.856,6	2,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.319,1	10.028,1	2,9
Personalaufwand	2.012,3	1.490,7	35,0
Abschreibungen (planmäßig)	1.451,1	1.435,9	1,1
Andere betriebliche Aufwendungen	621,8	617,2	0,7
Zinsaufwand	102,4	117,6	-12,9
Gewinnunabhängige Steuern	299,1	298,9	0,1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	14.805,8	13.988,4	5,8
Betriebsergebnis	448,4	868,2	-48,4
Neutrales Ergebnis	41,7	-194,0	121,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9,5	12,3	-22,8
Jahresüberschuss	480,6	661,9	-27,4

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:

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Erträge aus			
Anlagenverkäufen	1	0	100,0
der Auflösung von Rückstellungen	48	383	-87,60
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	2	0	100,0
früherer Jahre	1	2	-50,0
Aufwendungen für			
frühere Jahre	5	8	-37,50
Abbruchkosten	0	567	-100,0
Spenden	4	4	0,0
Ergebnis	42	-194	121,49

Die im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.614 T€ betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2023 im Ergebnis 14.608.274,42 €. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus fehlenden Mieteinnahmen aus dem Neubau Moltkestraße. Die Vermietung der 14 Wohnungen des Neubaus war für den Spätherbst 2023 geplant. Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf wird die Vermietung nun vsl. erst ab August 2024 erfolgen können.

Der im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierte Jahresüberschuss von 142 T€ beträgt zum Bilanzstichtag 480.590,20 €. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Aufwendungen für den Bereich Instandhaltung als geplant.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2023 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 700.253,13 € erhöht und beträgt 74.338.614,69 € (Vorjahr: 73.638.361,56 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 2.161.731,03 € auf 66.586.470,59 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 89,57 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Abgang von 738,19 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.754.719,78 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 7.381.596,44 € (Vorjahr: 8.772.167,97 €) vorgenommen (ohne Neubau Moltkestraße).

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.618.023,95 € Abgänge von 17.913,88 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.451.068,03 € gegenüber.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens wurden in 2023 nicht durchgeführt. Das langfristige Vermögen, insbesondere Sachanlagen, war zum Bilanzstichtag 31.12.2023 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzanlagen abgedeckt. Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen, für die in Planung und Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen, sind in den kommenden Jahren gesichert.

Am 31.12.2023 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 3.884.165,04 € (Vorjahr: 5.579.413,43 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 78,55 % (Vorjahr: 78,95 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2023 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:

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen	66.587	64.425	3,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	5	-20,0
Sachanlagen	66.583	64.420	3,3
Finanzanlagen	0	0	0,0
Umlaufvermögen	7.736	9.197	-15,9
Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	16	16	0,0
Forderungen kurzfristig	89	111	-19,8
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.755	3.499	7,3
Flüssige Mittel	3.892	5.587	-30,3
übrige Aktiva	0	0	0,0
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	74.339	73.638	1,0
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	58.756	58.325	0,7
Eigenkapital langfristig	58.390	58.133	0,4
Eigenkapital kurzfristig Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	366	192	90,6

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	10.282	10.518	-2,2
Pensionsrückstellungen	3.784	3.304	14,5
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	6.498	7.214	-9,9
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	5.301	4.795	10,6
Übrige Rückstellungen	117	104	12,5
Erhaltene Anzahlungen	3.988	3.708	7,6
Übrige Verbindlichkeiten	1.196	983	21,7
Bilanzsumme – Gesamtkapital	74.339	73.638	1,0

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
LANGFRISTIGER BEREICH	66.603	64.441	3,4
Vermögenswerte			
Finanzierungsmittel	68.672	68.651	0
ÜBERDECKUNG	2.069	4.210	-50,9
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	3.892	5.587	-30,3
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.844	3.610	6,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.667	4.987	13,6
Stichtagsliquidität	2.069	4.210	-50,9

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2023	2022	2021
Anzahl der Wohneinheiten	2.164	2.164	2.166
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m ² / Wohn-/ Nutzfläche	142.700,22	142.762,50	142.844,00
Bilanzsumme	74.339 T€	73.638 T€	74.357 T€
Eigenkapitalquote	78,55 %	78,95 %	77,29 %
Umsatzerlöse	14.608 T€	14.568 T€	14.470 T€
Cashflow	2.411 T€	1.794T€	3.046 T€
Anlagenintensität	89,57 %	87,49 %	81,74 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,94 %	44,01 %	44,60 %
Fremdkapitalquote	13,83 %	14,28 %	15,90%
Gesamtkapitalrentabilität	0,71 %	0,90 %	1,40 %
Eigenkapitalrentabilität	0,82 %	1,13 %	1,69 %
Mieterwechsel	128	131	147
Fluktuationsquote	5,92 %	6,05 %	6,79 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	0,96 %	1,43 %	1,49 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,28 %	0,09 %	0,14 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m ²	6,32 €	6,30 €	6,29 €
Instandhaltungskosten	6.489.700,57 €	6.442.233,85 €	5.838.725,58 €
Instandhaltungsaufwand €/m ²	44,53 €	44,18 €	40,87 €



RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Vorstand hat auf Grundlage des Gesetzes zur Kontrolle- und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches darauf ausgerichtet ist, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Risikoindikatoren, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen ermittelt und bewertet. Negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage sollen so frühzeitig erkannt werden.

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

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

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

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2023 auf 40.960,96 € (Vorjahr: 33.901,32 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 11.045,43 € (Vorjahr: 8.370,88 €).

Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 0,96 % (Vorjahr: 1,43 %).

Langjährige Mietverhältnisse enden oftmals aufgrund von Sterbefällen. Dadurch besteht vermehrt 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 Räumungsklagen oder fehlender Zahlungsfähigkeit müssen Forderungen der Genossenschaft oftmals abgeschrieben werden. Regelmäßig werden offene Forderungen vom Vorstand mit der Mietenbuchhaltung und der Rechtsabteilung erörtert und es werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

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

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Neumieter.

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

Weder Entwicklungen sozialer Brennpunkte, noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes sind derzeit zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

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

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

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

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

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

Leerstände entstehen auch wegen Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen oder auch wegen des Rückbaus von Gebäuden für einen bestandsersetzenden Neubau.

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

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

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

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

Risiken bestehen derzeit weiterhin durch eine Verschärfung ordnungsrechtliche Maßnahmen und damit weiter steigenden energetischen Vorgaben für den Gebäudebestand und deren Finanzierbarkeit. Risiken entstehen dabei auch durch gestiegene Preise für Materialkosten, Bau- und Handwerkerleistungen sowie den sich verschärfenden Fachkräftemangel.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2023 wurde durch den Gesetzgeber eine CO² Besteuerung beschlossen. Das CO²-Kostenaufteilungsgesetz regelt dabei die Aufteilung zwischen dem Vermieter und den Mieterinnen und Mietern nach einem Stufenmodell, abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes. Hinzu kommen im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin hohe Energiepreise für Gas und Strom. Eine Ausschreibung durch die Genossenschaft im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen in Düsseldorf hat zwar deutlich niedrigere, als die allgemein gültigen Kosten für Strom und Gas ergeben, allerdings muss im Vergleich zum Vorjahr von einer deutlichen Steigerung ausgegangen werden. Der damit verbundene Anstieg der Warmmieten, verbunden mit den CO² Kosten und im Vergleich zu den Vorjahren inflationsbedingt höheren Preisen, belasten Mieterinnen und Mieter sowie die Genossenschaft.

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

Positiv zu bewerten ist, dass aus dem Vermietungsgeschäft derzeit kein Risiko erkennbar ist. Die Vermietungslage ist weiterhin sehr gut. Der Wohnungsmarkt profitiert von der derzeit noch positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Risiko, Wohnungen in weniger gefragten Stadtteilen und Lagen nicht zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade im preiswerten Segment besteht eine anhaltend hohe Nachfrage.

Die von der Genossenschaft angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, insbesondere für Seniorinnen und Senioren, sollen auch weiterhin die Lebensqualität in den Quartieren verbessern und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden 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 infolge des sich abzeichnenden starken Fachkräftemangel gesehen. Fragen seitens des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand jederzeit beantwortet und Anregungen aufgenommen.

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

Um die gute Wettbewerbsposition des EBV zu erhalten, wollen wir unsere, insbesondere energetischen, Bestandssanierungen und Modernisierungen von freien Wohnungen weiter fortführen. Dies verbunden mit Nutzungsgebühren, die trotz Anhebung im ersten Quartal des laufenden Jahres deutlich unter den Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen.

Der vom EBV zu entwickelnde Klimapfad und ein daraus resultierendes Investitionsprogramm mit dem Ziel, CO² Emission des Gebäudebestandes nach den vom Gesetzgeber definierten Vorgaben zu reduzieren, stellt einen hohen finanziellen Aufwand mit zukünftigen Auswirkungen auf die Ertragslage dar, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden können.

Eine abgeschlossene kommunale Wärmeplanung als weitere Planungsgrundlage für den zu erstellenden Klimapfad, wird seitens der Stadt Düsseldorf nicht vor 2026 vorliegen.

Mit dem bewährten genossenschaftlichen System, gehen Vorteile und Sicherheit einher.

Die Planungen des EBV im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung und energetischer Maßnahmen sind auf Nachhaltig und Wertsteigerung ausgerichtet. Die Energieeffizienz des Bestandes soll durch diese Investitionen gesteigert werden und sichern die Wohnungsnachfrage und eine geringe Fluktuation.

Aus diesem Grund sind für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

FINANZINSTRUMENTE

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu zehn Jahren. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile im beschränkten Rahmen.

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2023 unter C. Punkt 8. dargestellt.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Besondere Finanzierungsinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verwendet. Der Cashflow des Geschäftsjahres 2023 beträgt 2.411.260,23 € (Vorjahr: 1.793.596,00 €).

Die Liquidität ist gesichert.

PROGNOSE UND
AUSBLICK AUF 2024



PROGNOSEBERICHT

Die Eisenbahner-Bauverein eG wird den Fokus weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, auf der Grundlage des derzeit entwickelten Klimapfades, richten. Energetische Sanierungen und damit einhergehende Reduzierung von CO₂ – Emission stehen dabei 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 Eisenbahner-Bauverein eG legt ihre Priorität weiterhin auf die Versorgung der Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum.

Neubaumaßnahmen plant die Genossenschaft in den nächsten Jahren keine. Der Ankauf von weiteren Erbbaugrundstücken richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten und ist grundsätzlich im Laufe der kommenden Jahre vorgesehen. Bei den Investitionen der nächsten Jahre handelt es sich in erster Linie um energetische Bestandssanierungen.

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

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

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

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

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

Aufgrund des damit verbundenen Finanzierungsbedarfs, können in den Folgejahren weiterhin allgemeine Anpassungen der Nutzungsgebühren nicht ausgeschlossen werden. Im ersten Quartal des laufenden Jahres wurde eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren nach §558 BGB durchgeführt.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 15.822 T€ und einen Jahresüberschuss von 641 T€ zum 31. Dezember 2024 erwarten lässt.

Der Wirtschaftsplan 2024 setzt sich ausfolgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2024 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.650 T€ (Vorjahr: 14.614 T€)
Instandhaltungsaufwendungen	6.988 T€ (Vorjahr: 6.903 T€)
Abschreibungen	1.502 T€ (Vorjahr: 1.322 T€)
Zinsaufwendungen	123 T€ (Vorjahr: 130 T€)
Personalaufwand	1.688 T€ (Vorjahr: 1.787 T€)

Diese Vorhersagen basieren auf der Annahme, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich zum Vorjahr entwickeln. Für das Folgejahr 2025 wird von einer gleichbleibenden Entwicklung mit entsprechenden Steigerungsraten ausgegangen.

Da die geplanten Maßnahmen im Jahr 2024 ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden, verringern sich dadurch die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag. Die Aufnahme von Darlehen ist im laufenden Jahr nicht geplant, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung der Eisenbahner-Bauverein eG ist trotz der globalen Krisen und den Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, stabil. Von weiterhin hohen Kosten in allen Bereichen ist auszugehen.

Für die Eisenbahner-Bauverein eG stellt das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 eine große Herausforderung dar.

Mit unseren gut qualifizierten und verlässlichen 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 2024

Der Termin für die Fertigstellung des Neubauvorhabens Moltkestraße musste aus dem vergangenen Jahr in das Jahr 2024 verschoben werden. Ansonsten konnten alle für das Jahr 2023 geplanten Maßnahmen soweit fertig gestellt werden.

Im Jahr 2024 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Moltkestraße 109

Neubau – Fertigstellung des Neubaus mit 14 Wohnungen

Konradstraße 5 und 7

Sanierung und Dämmung der Fassaden und der Dächer,
Sanierung der Treppenhäuser,
Erneuerung der elektrischen Anlagen,
Umstellung zu einer zentralen Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Solaranlage,
Umbau von Mansardenräumen zu Wohnungen,
Umgestaltung der Außenanlage

Henkelstraße 318 - 328

Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen

Aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) ist der Austausch von Heizthermen aus dem Jahrgang 1993 vorgesehen.

Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan 2024 enthalten. Ebenso sind u.a. Budgets vorgesehen für die Planung und Erneuerung weiterer Mülltonnenstandplätze, Erneuerungen von Zählerverteilungen und Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie Erneuerungen von Spielgeräten. Bei Wohnungssanierungen ist regelmäßig der Einbau von Heizungsventilen zum hydraulischen Abgleich vorgesehen.

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

Für den Arbeitsplan 2024 ist ein Gesamtvolumen von 11 Millionen Euro geplant.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken sind 2024 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 2024 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, den energetischen Sanierungen der Häuser Konradstraße 5 und 7 mit dem Einbau von Wärmepumpen mit einer Solaranlage und dem bestandsersetzenden Neubau, verbunden mit den Planungen für die Folgejahre, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf auch weiterhin den Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes stellen können.

Düsseldorf, im April 2024

Eisenbahner-Bauverein eG
Düsseldorf

Der Vorstand

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 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 2023 fanden 11 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

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

Das Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsprogramm, sowie vorgesehene Um- und Ausbauten, wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2023 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2023 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. Mai 2024 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2023 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher: den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des EBV seinen Dank aus. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Mitgliedern der Vertreterversammlung für das Engagement zum Wohle der Mitglieder der Genossenschaft und des Unternehmens.

Düsseldorf, im Mai 2024
Der Aufsichtsrat

Friedhelm Müller
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2023



JAHRESABSCHLUSS 2023

BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		3.833,82	4.833,42
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.870.670,27		60.323.084,44
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.232.489,81		2.301.280,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.725,87		107.151,43
Anlagen im Bau	4.020.094,03		1.365.814,20
Bauvorbereitungskosten	67.081,57	66.582.583,77	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		66.586.470,59	64.424.739,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.754.719,78	3.499.080,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.960,96		33.901,32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.447,35		426,21
Sonstige Vermögensgegenstände	45.339,27	89.747,58	76.550,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.891.598,39	5.586.846,73
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.078,35	16.816,54
BILANZSUMME		74.338.614,69	73.638.361,56

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.952,52		141.349,52
der verbleibenden Mitglieder	4.645.798,66		4.686.018,41
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 35.248,82		4.824.751,18	42.487,01
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.231.180,00		5.181.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 50.000,00			70.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.070.000,00		12.880.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 190.000,00			500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.439.841,01		35.385.637,12
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 3.613,69			992,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 50.590,20		53.741.021,01	41.906,95
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	480.590,20		661.906,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	290.590,20	190.000,00	611.906,95
Eigenkapital insgesamt:		58.755.772,19	58.324.785,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.783.949,00		3.304.347,00
Steuerrückstellungen	0,00		3.826,59
Sonstige Rückstellungen	117.287,00	3.901.236,00	100.817,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.497.805,18		7.213.737,60
Erhaltene Anzahlungen	3.987.739,55		3.707.511,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.221,57		75.818,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.106.889,26		889.299,69
Sonstige Verbindlichkeiten	15.950,94	11.681.606,50	18.217,30
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.049,72			962,08
BILANZSUMME		74.338.614,69	73.638.361,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.608.274,42	14.567.610,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		59.518,14	50.897,86
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		255.639,30	-98.119,45
Sonstige betriebliche Erträge		381.160,50	721.235,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.319.144,89	10.028.085,40
Rohergebnis		4.985.447,47	5.213.538,86
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.152.299,00		1.118.134,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	859.884,48	2.012.183,48	372.602,29
davon für Altersversorgung: EUR 614.652,99			142.765,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.451.068,03	1.435.906,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		630.781,77	1.196.226,61
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	0,91		0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122,85	123,76	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		102.416,58	117.550,92
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 57.749,00			66.396,00
Steuern vom Einkommen		9.456,97	12.333,40
Ergebnis nach Steuern		779.664,40	960.785,78
Sonstige Steuern		299.074,20	298.878,83
Jahresüberschuss		480.590,20	661.906,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		290.590,20	611.906,95
BILANZGEWINN		190.000,00	50.000,00

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 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2023 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 4,0% und ein Rententrend von 2,20% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 1,82% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2023 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 46.947,00€.

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 01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12..2023	Abschreibungen/ Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Abschreibungen/ Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>95.406,86</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>95.406,86</u>	<u>90.573,44</u>	<u>91.573,04</u>	<u>999,60</u>	<u>0,00</u>	<u>91.573,04</u>	<u>3.833,82</u>	<u>4.833,42</u>
Sachanlagen											
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.350.654,25	894.915,37	0,00	109.245.569,62	48.027.569,81	49.374.899,35	1.347.329,54	0,00	49.374.899,35	59.870.670,27	60.323.084,44
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	3.235.802,28	934.521,43	1.003.312,47	68.791,04	0,00	1.003.312,47	2.232.489,81	2.301.280,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	322.521,20	0,00	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	1.980,00	1.978,98	1.978,98	0,00	0,00	1.978,98	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	452.203,01	1.747,18	17.913,88	436.036,31	345.051,58	366.310,44	33.947,85	12.688,99	366.310,44	69.725,87	107.151,43
Anlagen im Bau	1.365.814,20	2.654.279,83	0,00	4.020.094,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.020.094,03	1.365.814,20
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>67.081,57</u>	<u>0,00</u>	<u>67.081,57</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>67.081,57</u>	<u>0,00</u>
	<u>113.728.974,94</u>	<u>3.618.023,95</u>	<u>17.913,88</u>	<u>117.329.085,01</u>	<u>49.309.121,80</u>	<u>50.746.501,24</u>	<u>1.450.068,43</u>	<u>12.688,99</u>	<u>50.746.501,24</u>	<u>66.582.583,77</u>	<u>64.419.853,14</u>
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>52,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>53,00</u>
	<u>113.824.434,80</u>	<u>3.618.023,95</u>	<u>17.913,88</u>	<u>117.424.544,87</u>	<u>49.399.695,24</u>	<u>50.838.074,28</u>	<u>1.451.068,03</u>	<u>12.688,99</u>	<u>50.838.074,28</u>	<u>66.586.470,59</u>	<u>64.424.739,56</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	40.960,96 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	3.447,35 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	45.339,27 €	0,00 €	0,00 €
	89.747,58 €	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	27.000,00 €	26.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	41.287,00 €	38.817,85 €
b) Hausbewirtschaftung	49.000,00 €	36.000,00 €
	117.287,00 €	100.817,85 €

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 31.12.2023 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.497.805,18 (7.213.737,60)	1.053.789,15 (1.010.133,27)	5.444.016,03 (6.203.604,33)	4.078.118,62	1.365.897,41	6.497.805,18
Erhaltene Anzahlungen	3.987.739,55 (3.707.511,97)	3.987.739,55 (3.707.511,97)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.221,57 (75.818,51)	73.221,57 (75.818,51)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.106.889,26 (889.299,69)	1.106.889,26 (889.299,69)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.950,94 (18.217,30)	15.950,94 (18.217,30)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	11.681.606,50	6.237.590,47	5.444.016,03	4.078.118,62	1.365.897,41	6.497.805,18

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	47.494,00
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	329,66
Erträge aus früheren Jahren	784,79
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	13.378,84
	61.987,29
Aufwendungen für frühere Jahre	4.670,03

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. 900.000,00 €.
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	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	2
	12	7

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2023	2.935	15.758
Zugänge 2023	123	531
Abgänge 2023	124	689
Bestand am 31.12.2023	2.934	15.600

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.219,75 € vermindert.

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

7. Nachtragsbericht:

Nach dem 31. Dezember 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch
Dipl.-Ing. Wolfgang Müller (bis 31.03.2023)
Dipl.-Ing. Dominik Steffes (ab 01.04.2023)
Antonius Fattmann

10. Mitglieder des Aufsichtsrates am 31.12.2023:

Friedhelm Müller,	Bundesbahnbeamter	- Vorsitzender
Marlies Pellny,	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende
René Roßmüller,	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- Schriftführer
Heike Land,	Landesbeamtin	- stellv. Schriftführerin
Sigrid Dillmann,	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Ralf Korzinovski,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Monika Kristo,	kaufmännisch Angestellte	
Thomas Kirchhoff,	Bundesbahnbeamter	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 480.590,20 € einen Betrag von 290.590,20 € 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. 190.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
zum 01.01.2023 i.H.v. 4.686.063,47 €	=	187.441,46 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	2.558,54 €
	=	190.000,00 €

Düsseldorf, den 15.05.2024

Der Vorstand

Udo Bartsch

Dipl.-Ing. Dominik Steffes

Antonius Fattmann



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

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

