

LAGEBERICHT &
JAHRESABSCHLUSS

2024



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 2024 haben wir den Tod von 45 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Herbert Barnekow	Manfred Land jun.	Hildegard Schumann
Rudolf Bergmann	Doris Lauer	Werner Schwiersch
Volker Bock	Bernd Lippke	Gudrun Seidel
Heinz Buddelmeyer	Edda Lundberg	Ernst Tmenov
Rüdiger Dahm	Elisabeth Michalka	Margret Vennebusch
Karl-Heinz Fasbender	Hans-Jürgen Mischewski	Ruth Völz
Sigrid Goldbeck	Markus Opitz	Detlef Waschkowski
Arnold Grimm	Wolfgang Otto	Eduard Wendland
Andreas Gsell	Reiner Pietruschka	Lydia Westhoven
Elfriede Hanses	Siegrid Pietz	Karola Wischmann
Doris Kasten	Adolf Pyro	Heinz-Theo Wollschläger
Christel Klee	Magdalena Römer	Aloys Zenzen
Josef Kramp	Christian Rutnik	Werner Zöllkau
Vera Krausen	Annelies Schätz	
Hildegard Kummer	Ralf-Georg Schlieper	
Manfred Land sen.	Monika Schmidt	

Wir werden
allen Verstorbenen
ein ehrendes Andenken
bewahren.

Mitglieder, die mehr als 50 Jahre der Genossenschaft angehören:

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

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 2024 haben folgende **60 Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 wahrgenommen:

<p>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</p> <p>Maria-Theresia Hantsche Monika Zocher Elke Jansen Klaus Klunter Gisela Mertens Ute Erna Eßer Annica Bartsch Ute Müller Philipp Tacer Oliver Poggel Ewald Mertens Franz Dierkes Petra Raab Johannes Stukenbrock Volker Poggel Günter Jansen Karl-Heinz Noack Ursula Gassen Hubert Stute Matthias Sauer Jeffrey Müller Norbert Wachtendonk Rüdiger Hüschelrath</p>	<p>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Süd</p> <p>Sabine Gall Beate Korzinovski Dieter Schrage Josef Huth Holger Kaufuß Manfred Jüntgen Hans-Rüdiger Kaufuß Georg Schüttler Konrad Thiedemann Bettina Götzen Rainer Braun Meinolf Stimpel Hermann Adams Renate Paffendorf Jürgen Weber Elmar Kusmann Friedhelm Schüttler Sylvia Theisen Ralf Pohl Peter Krebs Edeltraut Fuhr Agnes Witt</p>
<p>Wahlbezirk 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 2024 fand am 20. Juni 2024 im Bürgerhaus Bilk, Bachstraße 145 in 40217 Düsseldorf, statt.

Den Mitgliedern der Vertreterversammlung lag der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, 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 Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung 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 für die überarbeiteten Wahlordnung erläutert.

Frau Kristo berichtete für den Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates 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 2023 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2023, 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 Wahlordnung der Eisenbahner-Bauverein eG wurde ebenfalls einstimmig zugestimmt.

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

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

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

Aufsichtsrat

Im Jahr 2024 führte der Aufsichtsrat 12 Sitzungen durch, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Die Vertreterversammlung wählte am 20. Juni 2024 die Aufsichtsratsmitglieder Friedhelm Müller, Thomas Kirchhoff und Ralf Korzinovski, gemäß § 24 (3 und 4) der Satzung EBV, für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 20. Juni 2024 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.

Aufgrund des Rücktritts des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes Herrn Antonius Fattmann zum 01. September 2024, bestellte der Aufsichtsrat das Aufsichtsratsmitglied Frau Monika Kristo, mit Wirkung vom 01. September 2024 an, zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG. Frau Kristo ist somit zum 31.08.2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Am 18. Januar 2025 verstarb das Aufsichtsratsmitglied Herr Theodor Schlüter.



Udo Bartsch
Geschäftsführender Vorstand

Der Aufsichtsrat besteht bis zur planmäßigen Wahl von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern im Jahr 2025 gemäß § 24(5) der Satzung EBV lediglich aus sieben Mitgliedern.

Für Frau Kristo wechselte, aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrates, das Aufsichtsratsmitglied Herr Korzinovski vom Wohnungvergabeausschuss in den Rechnungsprüfungsausschuss. Der Wohnungvergabeausschuss besteht bis zur ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2025 somit lediglich aus zwei Aufsichtsratsmitgliedern. Dies gilt auch für den Bauausschuss, dem Herr Schlüter angehörte.

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

Am 25. und 26. Oktober 2024 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch.

Themen dieser Klausurtagung waren u.a. die Fortschreibung der CO²-Bilanz des Gebäudebestandes des EBV, die Erstellung des Klimapfades, der Sachstand über den Abschluss der Neubaumaßnahme Moltkestraße sowie die im Jahr 2024 durchgeführte EDV-Umstellung. Weitere Themen waren die Planungen für das Jahr 2025 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und der Stadt Düsseldorf. Einen Schwerpunkt bildete das Abschlussgespräch über die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2023 mit dem Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V..

Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2024 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Die Mitglieder der Genossenschaft wählen die Vertreterversammlung.

Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.

Vorstand

Dem Vorstand der Genossenschaft gehören an:

Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter
Herr Dipl.-Ing. Dominik Steffes, Bauingenieur
Herr Antonius Fattmann, Elektriker / Rentner (bis 31.08.2024)
Frau Monika Kristo, kaufmännische Angestellte (ab 01.09.2024)

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. Dominik Steffes leitet die Genossenschaft als hauptamtlicher technischer Vorstand (Bestellung bis 31.03.2028).



Dipl.-Ing. Dominik Steffes
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann
Nebenamtlicher Vorstand
bis 31.08.2024



Monika Kristo
Nebenamtlicher Vorstand
seit 01.09.2024

Herr Antonius Fattmann ist auf eigenen Wunsch als nebenamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft mit Ablauf des 31.08.2024 aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Fattmann gehörte dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG seit dem 01.01.2017 an.

Für Herrn Fattmann hat der Aufsichtsrat das Aufsichtsratsmitglied Frau Monika Kristo zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt (Bestellung bis 31.08.2029).

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

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

Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt.

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im Jahr 2024 waren bei der Eisenbahner-Bauverein eG durchschnittlich 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt:

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

Der Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

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.

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

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

VERTRAUENSPERSONEN

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.

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 2023 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 19. August 2024 bis 13. September 2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Düsseldorf und wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Über das Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den vereidigten Buchprüfer des VdW Herrn Harmes, in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 25. Oktober 2024 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht über die am 13. September 2024 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.



EBV
Eisenbahner-
Bauverein eG

100 2 366
1111
11111
111111



LAGEBERICHT
DES VORSTANDES



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand den Marktanforderungen und Mitgliederwünschen entsprechend weiterentwickelt.

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.

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

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich im Jahr 2024 weiterhin in einer Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in den vergangenen fünf Jahren real insgesamt lediglich um 0,1 % gewachsen. Laut dem Sachverständigenrat für Wirtschaft liegt das deutsche Produktionspotenzial um mehr als 5 % unter dem Wert, der im Jahr 2019 für das Jahr 2024 erwartet wurde.

Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Dies liegt,

laut Sachverständigenrat, in der Gesamtschau zunehmend nahe, dass die deutsche Volkswirtschaft sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird.

Die Energiepreise sind nach der Energiekrise zwar deutlich zurückgegangen, haben sich aber oberhalb des Niveaus vor der Corona-Pandemie stabilisiert.

In der Industrie ist die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber wichtigen Handelspartnern weiter gesunken und es zeichnet sich keine Verbesserung ab. Die Kapitalauslastung und die Arbeitsproduktivität sind zurück gegangen. Im Jahr 2025 ist, laut Sachverständigenrat, nur mit geringem Wachstum zu rechnen. Deutschland dürfte dementsprechend auch weiterhin deutlich hinter den anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften zurückbleiben.

Die schwache deutsche Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

Laut dem Statistischen Bundesamt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2% niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2%.

Das Wachstum lag, laut Sachverständigenrat, im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat zum Jahresende Ende 2024 etwas an Schwung gewonnen.

Das Wachstum war stark vom Exportsektor getrieben. Gleichzeitig belasten schwache Investition allerdings das Wachstum im Euroraum und die privaten Konsumausgaben bleiben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Die fortschreitende, geldpolitische Lockerung der EZB dürfte, laut Sachverständigenrat im laufenden Jahr nicht nur den privaten Konsum, sondern auch den Investitionen moderaten Auftrieb verleihen.

Im Gegensatz zum Euro-Raum und zur Weltwirtschaft stagniert das Wachstum in Deutschland. Obwohl sich die reale Einkommensentwicklung verbessert hat, zeigt der private Konsum laut Sachverständigenrat nur wenige Anzeichen für eine Erholung. Pessimistische Erwartungen und die hohe wirtschaftliche Unsicherheit belasten weiterhin den Konsum der privaten Haushalte.

Auf Unternehmensseite zeigt sich insbesondere das verarbeitende Gewerbe schwach. Das Wachstum der Weltwirtschaft und die Erholung des Euro-Raums dürften die deutsche Exportwirtschaft zwar stützen, aber aufgrund der gesunkenen Wettbewerbsfähigkeit dürfte, laut Sachverständigenrat, dieser Effekt schwächer ausfallen als in der Vergangenheit.

Die schwache deutsche Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen. Gesamtwirtschaftlich sind diese Rückgänge in Deutschland besonders relevant, da der Industriesektor für das Wirtschaftswachstum in Deutschland im internationalen Vergleich ein großes Gewicht hat. Auf dem Arbeitsmarkt hinterlässt die Wachstumsschwäche Spuren. Aufgrund von Arbeitskräfteknappheiten und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften, zeigt sich dieser bislang stabil.

In besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen, ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus steigt die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau, im Vergleich zur Gesamtwirtschaft, überdurchschnittlich an. Der Sachverständigenrat geht von einem Anstieg

der Arbeitslosenquote auf 6,1% im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigtenwachstum dürfte, laut Sachverständigenrat, im Jahr 2025 zum Erliegen kommen.

International stellen der Konflikt im Nahen Osten und der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine erhebliche Risiken für die Konjunktur zum Beginn des Jahres 2025 dar. Im Fall des Ukraine Konflikts könnten zusätzliche Unterstützungsleistungen die öffentlichen Haushalte belasten und die Energiepreise, auch durch die Konflikte im Nahen Osten, steigen lassen.

Die Kerninflation im Euroraum könnte durch eine unerwartet starke Überwälzung der Arbeitskosten, laut Sachverständigenrat, höher ausfallen und die EZB dazu veranlassen, Zinssenkungen zu verschieben.

International stellen der Konflikt im Nahen Osten und der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine erhebliche Risiken für die Konjunktur zum Beginn des Jahres 2025 dar.

Laut Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung dämpften zum Jahresbeginn 2025 die hohe Unsicherheit mit Blick auf die Wirtschafts- und Handelspolitik der Vereinigten Staaten, wie auch die Ungewissheit über den zukünftigen wirtschafts- und finanzpolitischen Kurs angesichts der Bundestagswahl in 2025, die Investitions- und Konsumlaune. Es wird ein realer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von lediglich 0,3% für 2025 erwartet.

In ihrer Frühjahrsprojektion vom 24. April 2025 geht die geschäftsführende Bundesregierung nur noch von einer Stagnation des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 0,0 % aus. Für das Jahr 2026 wird von einem Wachstum in Höhe von + 1,0 % ausgegangen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zum Jahresbeginn 2024 lag der Wertschöpfungsbeitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, auf das vergangene Jahr betrachtet, laut dem Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), bei 377 Milliarden € der gesamten deutschen Wirtschaftsleistung. Dabei übertrifft ihr Wertschöpfungspotenzial von rund 10 % beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und gehört damit zu den großen Branchen des Landes.

Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung, erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von fast 19 %. Die Bauinvestitionen im Neubau, Modernisierung und Instandhaltung waren im vergangenen Jahr, laut GdW, auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerungsraten bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hohen Zinsen sowie die fortbestehenden Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus, als in den übrigen Bausparten.

Mit einem Volumen von 296 Milliarden € repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Für das Jahr 2024 geht der GdW von einem Absacken der Neubauinvestitionen um 17 % aus. Insgesamt liegen die Investitionen dann bei 17,3 Milliarden €.

Zum Beginn des Jahres 2024 lebten rund 83,4 Millionen Menschen in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg von rund 300.000 Personen. Im Jahr 2022 hatte der Zuwachs, bedingt durch die starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine, noch bei 1,1 Millionen Menschen gelegen.

Laut GdW profitieren nicht alle Regionen vom Bevölkerungswachstum. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben in den letzten Jahren Einwohner verloren.

Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 wachsenden kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen seit 2010 um insgesamt 1,8 Millionen Einwohner gewachsen.

Laut einer Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBS R) wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2045 weiter um rund 800.000 Menschen zunehmen. Dabei verstärken sich die regionalen Unterschiede. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten wird die Bevölkerungszahl zunehmen, in 152 Kreisen schrumpft die Zahl der Einwohner. Laut GdW lässt sich seit einigen Jahren in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten.

Die Kapazitäten der Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungsuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den GdW-Unternehmen lag bei 6,39 € pro Quadratmeter. Damit liegen die Mieten bei den GdW-Vermietern 1,04 € pro Quadratmeter unterhalb der landesweiten Bestandsmieten.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Bereits 2022 mussten die GdW Unternehmen die warmen Betriebskosten um 42 % erhöhen. Im vergangenen Abrechnungszeitraum waren die Anpassungen mit 4,0 % erneut höher als in den Jahren vor der Energiekrise. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten.

Die Verbrauchspreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit dem Jahr 2000 um 212 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 lediglich um 39 % zunahm. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate von plus 59 %.

In Nordrhein-Westfalen ist laut Wohnungsmarktbarometer 2024 der NRW Bank eine Versteifung der Marktanpassung in allen Mietpreissegmenten zu verzeichnen. Das Angebot kann die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedienen. Externe Faktoren wie gestiegene Zinsen und Zuwanderung, erhöhen generell die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt.

Insgesamt werden Anzeichen für eine weitere leichte Anpassung aller Marktsegmente in den nächsten zwei Jahren gesehen. Insbesondere das untere Mietpreissegment wie auch das öffentlich geförderte Mietsegment bewegen sich weiter in Richtung sehr angespannt.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen ist, laut NRW Bank, in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, der Preissteigerungen und der zunehmenden Zahl der Geflüchteten, insbesondere aus der Ukraine, deutlich gewachsen. Benachteiligt sind weiterhin Haushalte mit niedrigem Einkommen, Rollstuhlnutzende, Familien mit mehreren Kindern, Transferleistungsbeziehende, Alleinerziehende und ältere Menschen.

Beim Investitionsklima für den Wohnungsneubau setzt sich in 2024 die deutliche Verschlechterung aus dem Vorjahr nicht fort und pendelt sich bei nur leichtem Rückgang, in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, ein. Im Segment der Modernisierung und Sanierung kann der

In Nordrhein-Westfalen ist laut Wohnungsmarktbarometer 2024 der NRW Bank eine Versteifung der Marktanpassung in allen Mietpreissegmenten zu verzeichnen.

Trend umgekehrt werden. Das Investitionsklima in diesem Bereich setzt sich von der Entwicklung in den anderen Segmenten ab und steigt in 2024 leicht an.

Investitionshemmnisse sind, laut NRW Bank, die energetischen Anforderungen an den Bestand und den Neubau sowie die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland. Der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen in NRW ist laut NRW Bank weiterhin zu gering, wobei die Wohnraumförderung in den Kommunen und Kreisen, als ein zunehmend wichtiges Handlungsfeld der Wohnungspolitik gesehen wird, letztendlich auch aufgrund der zunehmenden Marktzugangsschwierigkeiten der Haushalte. Laut Wohnungsmarktbericht der NRW Bank liegen die Mieten zum Beginn des Jahres 2024 in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich bei 8,87 € pro Quadratmeter.

Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2024 wie folgt dar:

Am 01. Januar 2024 hatte Düsseldorf 655.717 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Vorjahr (653.253) ist dies eine Steigerung von 2.464 Personen. Das Wachstum der Einwohnerzahl ist auf eine anhaltende Erhöhung der Zuzugszahlen, insbesondere auch von Menschen mit Migrationshintergrund, zurückzuführen. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund liegt laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf bei 297.232 und liegt bei 45,33 % (Vorjahr 44,65 %).

Das Durchschnittsalter liegt in Düsseldorf bei 43 Jahren. Die Zahl der privaten Haushalte liegt laut Landeshauptstadt Düsseldorf zum Beginn des Jahres 2024 bei 367.022. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,81 Personen. In 62.487 (17,03 %) der Haushalte in Düsseldorf leben Familien mit Kindern unter 18 Jahren. In 14.035 Haushalten (3,82 %) leben Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren. Mehr als die Hälfte der Haushalte mit 54,38 % oder 199.584 sind Singlehaushalte. Etwas mehr als ein Viertel der Haushalte mit 92.499 sind Zweipersonenhaushalte. Auf Drei- oder Mehrpersonenhaushalte fallen 74.939 Haushalte. Grundversicherungsleistungen im Alter und Erwerbsminderungen nach SGB XII beziehen 14.445 Personen. Der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II liegt bei 54.411.

Laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Beginn des Jahres 2024 insgesamt 368.309 (Vorjahr 366.498), davon sind 14.819 öffentlich gefördert (Vorjahr 15.009). Dies entspricht einer Quote von öffentlich geförderten Wohnungen in Düsseldorf von 4,02 % (Vorjahr 4,10 %).

Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen liegt bei 1.886 (Vorjahr 1.776). Angebot und Nachfrage klaffen auch im Jahr 2024 deutlich auseinander. Für Mietwohnungen im Bestand werden in Düsseldorf bis zu 20,- Euro pro Quadratmeter in bevorzugter Lage gezahlt. Unter 10,- Euro pro Quadratmeter ist in Düsseldorf auf dem freien Markt kaum noch ein Angebot zu finden.

Aufgrund der geringen Neubautätigkeit der letzten zwei Jahre hat eine Verknappung des Angebots zu höheren Mieten geführt. Zusätzlich sind massiv gestiegene Kosten im Neubau und bei der Sanierung von Bestandsimmobilien als Grund für weitere Mieterhöhungen zu sehen. Hiervon sind fast alle Lagen betroffen und eine weitere Preissteigerung der Mieten wird prognostiziert.



Tußmannstraße 117 - 123



BESTANDS-
BEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten der Genossenschaft im Jahr 2024 stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2023	Zugang 2024	Abgang 2024	Bestand am 31.12.2024
Wohnungen	2.164 142.700,22 m ²	14 1.118,10 m ²	./.	2.178 143.818,32 m ²
Garagen/Einstellplätze	553	4	./.	557
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m ²	./.	./.	5 779 m ²
Mansarden	209 2.254 m ²	./.	8 123 m ²	201 2.131 m ²
Häuser	260	1	./.	261

Zum 01. September 2024 wurde der fertig gestellte Neubau Moltkestraße 109 mit 14 Wohnungen und 1.118,10 m² Wohnfläche sowie vier Stellplätzen dem Bestand zugeführt. Die Quadratmeterzahl der Wohnfläche beträgt somit zum 31. Dezember 2024 insgesamt 143.818,32 m² bei 2.178 Wohnungen.

Wegen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage Konradstraße 5 und 7 und des dort beabsichtigten Umbaus von einzelnen Mansardenräumen zu Wohnungen, wurden dort acht Mansarden mit 123 m² aus dem Bestand genommen. Die Fläche der vermieteten Mansarden verringerte sich zum 31. Dezember 2024 auf 2.131 m².

Ansonsten haben sich im Jahr 2024 keine Veränderung ergeben.

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

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

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

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

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

VERMIETUNG

Im Jahr 2024 standen 108 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 4,96 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2024. Davon waren 10 Wohnungen Tauschwohnungen innerhalb des Bestandes (Vorjahr: 128 Wohnungen zu Wiedervermietung, davon 19 Tauschwohnungen = 5,92 %).

Von den 108 Wohnungskündigungen im Jahr 2024 erfolgten 38 Kündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 41 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen). Die wesentlichen Gründe für Wohnungskündigungen lagen auch im Jahr 2024 in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich. Zwei Wohnungen wurden im Jahr 2024 durch die Genossenschaft gekündigt und geräumt.

Die Leerstandsquote beim EBV zum 31.12.2024 beträgt 0,28 % (Vorjahr 0,28 %). Das heißt, dass am 31.12.2024 insgesamt 6 Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Es handelt sich hierbei um zwei Dachgeschosswohnungen auf der Henkelstraße, welche aus Gründen des Brandschutzes umgebaut werden müssen und die erforderlichen Baugenehmigungen seitens der Stadt Düsseldorf offenbar einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Aufgrund umfangreicher energetischer Sanierungsmaßnahmen der Häuser Konradstraße 5 und 7 sind drei Wohnungen in diesen beiden Häusern zum 31.12.2024 nicht vermietet. Eine Dachgeschosswohnung auf der Weseler Straße 42 stand zum 31.12.2024 wegen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen fünf Monate leer. Die Wiedervermietung konnte zum 01.02.2025 erfolgen.

Zu Verzögerungen bei der Wiedervermietung von Wohnungen kam es 2024 lediglich aufgrund verspäteter Besichtigungsmöglichkeiten oder wegen notwendiger umfangreicher Baumaßnahmen in gekündigten Wohnungen.

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

Im Vergleich zu den Sollmieten zum 31.12.2024 in Höhe von 11.911.168,70 € (Vorjahr: 11.148.793,70 €) betragen die Erlösschmälerungen 92.790,91 € (Vorjahr: 88.840,26 €).

Die leichte Steigerung der Erlösschmälerungen zum Vorjahr erklärt sich durch die höheren Nutzungsgebühren und der langen „gewollten“ Leerstände Henkelstraße und Konradstraße.

Gerade nach Wohnungskündigungen von langjährigen Mieterinnen und Mietern ergeben sich bei der Anschlussvermietung Verzögerungen durch umfangreiche Sanierungsarbeiten von vier bis sechs Wochen, mit Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen.

Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder wegen des Umzugs in eine Pflegeeinrichtung leicht gesunken.

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 27 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten der DBAG und des BEV belegt werden. Das entspricht 25,00 % der Neuvermietungen im Jahr 2024 (Vorjahr: 22,66 %).

Statistische Berechnungen der Landeshauptstadt Düsseldorf gehen davon aus, dass die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung weiter anhalten wird.

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

NUTZUNGSgebÜHREN

Auch im Jahr 2024 lagen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG weiterhin 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 – 6,69 € / je m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,32 € / je m²), bei hauptsächlich mittlerer Wohnlage.

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

	2024 EUR/m ² p.M.	2023 EUR/m ² p.M.
Nettokaltmiete	6,69	6,32
kalte Betriebskosten	1,97	1,94
Bruttokaltmiete	8,66	8,26

Die Abweichungen zum Vorjahr beruhen auf allgemeinen Anpassungen der Nutzungsgebühren von durchschnittlich 5,58 % für den gesamten Bestand im ersten Quartal des Jahres 2024. Zusätzlich wurden 14 Wohnungen des Neubaus Moltkestraße 109 im September 2024 wieder der Vermietung zugeführt. Die Anpassung bei den Betriebskosten sind auf allgemeine Kostensteigerungen in allen Bereichen zurückzuführen.

Laut Übersicht der DIB Marktdaten Wohnimmobilien 2024/2025 für Düsseldorf liegen die Nettokaltmieten für freifinanzierte Wohnungen in Bestandsimmobilien je m² Wohnfläche zwischen 10,00 € bei einfacher Lage bis 20,00 € bei sehr guter Lage, bezogen auf eine drei-Zimmer-Wohnung bei durchschnittlich 75 m² Wohnfläche.

Der Durchschnittswert für mittlere Lage liegt 2024 zwischen 12,00 € und 14,00 € je m² Wohnfläche (Vorjahr zwischen 11,00 € und 12,00 €).

Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 14,00 € und 25,00 € 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

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



BAUTÄTIGKEIT
DER GENOSSENSCHAFT

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

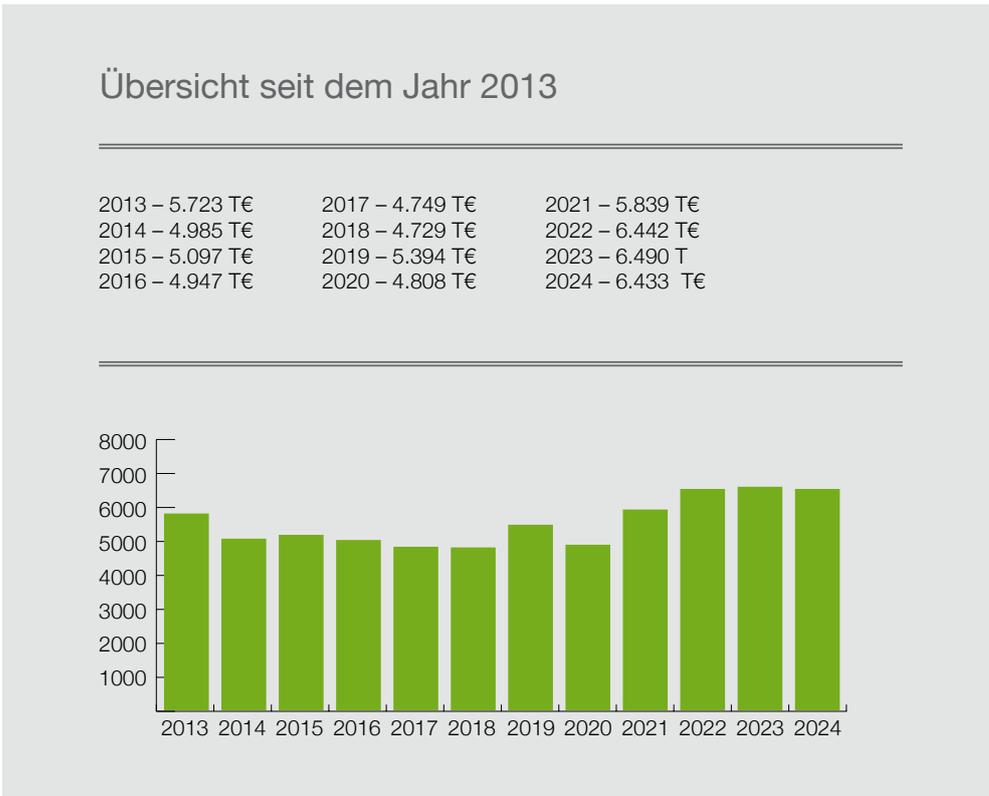
Im Jahr 2024 widmete sich die Genossenschaft intensiv der Instandhaltung, Modernisierung und der weiteren energetischen Sanierung des Bestandes sowie dem bestandersetzenden Neubau eines Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Pempelfort.

Die Genossenschaft hat die Belange des Klimaschutzes bei den durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt und unterstützt durch Energie – und CO²-sparende Maßnahmen den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern, der Austausch von Heizthermen sowie die Umwandlung von Gasetagenheizungen zu zentralen Heizungsanlagen, auch mittels Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen, standen dabei im Vordergrund.

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

Im Jahr 2024 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.433.417,43 € (Vorjahr: 6.489.700,57 €) aufgewandt. Der Anteil unseres Regiebetriebes und der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.



Bei allen 108 im Jahr 2024 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 wurden vor jeder Neuvermietung einer Wohnung notwendige, zum Teil sehr 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 60.000,- €.

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 44,73 €/je m² (Vorjahr 44,53 €/je m²).

Von den Handwerksunternehmen und unserem Regiebetrieb, wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Kleinreparaturarbeiten und Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Im Berichtszeitraum wurden Geschoss- und Kellerdecken gedämmt, Fassaden saniert, gedämmt und gestrichen, Treppenhäuser renoviert, Mülltonnenstandplätze neugestaltet sowie Außenanlagen überarbeitet.

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

Die Neubaumaßnahme Moltkestraße 109 als Bestandsersatz für die Mehrfamilienhäuser Moltkestraße 109 und 111 konnte mit 14 Wohnungen im Jahr 2024 abgeschlossen werden.

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 auch 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. Ein Klimapfad für den Gebäudebestand des EBV wird derzeit erstellt. Ziel der Genossenschaft ist es, die vom Gesetzgeber vorgegebene Klimaneutralität des Bestandes bis 2045 umzusetzen.

Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft darf dabei allerdings nicht gefährdet werden und hat Priorität. Im Rahmen der Finanzierbarkeit und der personellen Ressourcen der Genossenschaft werden Maßnahmen, die der Klimaneutralität des Bestandes dienen, kontinuierlich umgesetzt.



DIE, VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2024 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

<p>Konradstraße 5 und 7</p> <ul style="list-style-type: none"> · Sanierung und Dämmung der Fassaden und Dächer · Ausbau der Mansarden zu Wohnungen · Umgestaltung zu einer zentralen Beheizung · Wärmepumpe einschließlich Solaranlage 	<p>1.282.662,53 €</p>
<p>Moltkestraße 109</p> <ul style="list-style-type: none"> · Fertigstellung des Neubaus mit hybrider Heizungsanlage 	<p>511.755,17 €</p>

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

Als bestanderetzende Maßnahme für die Wohnhäuser Moltkestraße 109 und 111 (Baujahr 1906) konnte die im Jahr 2022 begonnene Maßnahme eines Neubaus mit 14 Wohnungen in einem Gebäude, Moltkestraße 109, im September 2024 abgeschlossen werden. Im laufenden Jahr sind noch kleinere Restarbeiten durchzuführen.

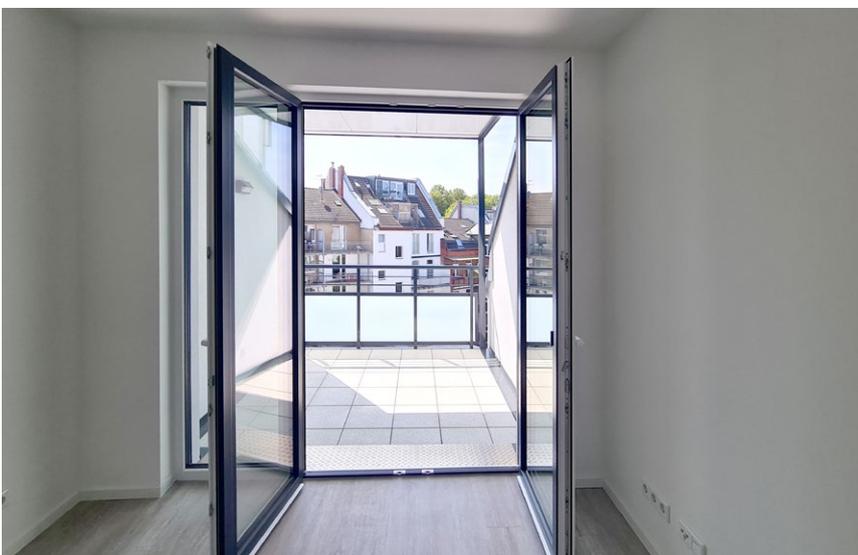
Im Jahr 2024 sind für den Neubau Kosten in Höhe von 511.755,17 € angefallen. Die Gesamtkosten der Neubaumaßnahme betragen zum 31.12.2024 insgesamt 4.506.672 €.

Das Gebäude ist mit einer hybriden Heizungsanlage ausgestattet. Die Wohnungen konnten alle bis zum Jahresende 2024 vermietet werden.

Aufgrund mangelnder Baugrundstücke ist derzeit kein Neubau und auch kein Bestandersatz vorgesehen. Die Genossenschaft legt ihren Schwerpunkt in den nächsten Jahren auf die energetische Sanierung des Bestandes, insbesondere der Heizungsanlagen.



Aktuelle Bilder der
Moltkestraße 109





1 + 2 Moltkestraße 109
3 + 4 Konradstraße 5 - 7

3



4



WIRTSCHAFTLICHE LAGE



ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 1.698.476,12 € (Vorjahr: 480.590,20 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 1.508.476,12 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 190.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2024 vorgesehen.

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

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

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

Abweichend von der Planung im Jahr 2024 konnte der Ausbau der Dachgeschosse Henkelstraße 318-328, wegen einer fehlenden Baugenehmigung, nicht umgesetzt werden und wurde in das laufende Jahr verschoben.

Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr Steigerungen in Höhe von 762.375,00 € ergeben. Gründe hierfür sind allgemeine Anpassungen von Nutzungsgebühren des gesamten Bestandes im ersten Quartal 2024 und damit verbundene höhere Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen sowie die Neuvermietung von 14 Wohnungen des Neubaus Moltkestraße 109.

Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr mit 0,96 % erneut leicht gesunken, die Erlösschmälerungen haben sich um 3.950,15 € auf 92.790,91 € leicht erhöht. Der Grund hierfür liegt hauptsächlich in höheren Nutzungsgebühren im Jahr 2024.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit betragen im Berichtszeitraum 10.704.009,33 € (Vorjahr: 10.319.144,89 €).

Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich im Jahr 2024 keine.

Zinserträge belaufen sich in 2024 auf 696,57 €.

Die CO²-Steuer für die zentralen Heizungsanlagen der Genossenschaft beträgt 28.157,50 € für den Abrechnungsteitraum 2023. Der von der Genossenschaft zu tragende Anteil der CO²-Steuer beträgt dabei 3.946,56 €. Für den CO²-Steueranteil bei Gasetagenheizungen hat die Genossenschaft 9,29 € aufgewandt.

Im Jahr 2024 betragen die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung 15.609.551,77 € (Vorjahr: 14.608.274,42 €).

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 239.684,- € auf 3.544.265,- € aufgrund eines, im Vergleich zum Vorjahr, niedrigeren Gehaltstrend, bei gleich bleibendem Rententrend und einem gesunkenem Verbraucherpreisindex.

Aufgrund eines Todesfalles ergab sich eine Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 89.193,- € (Vorjahr: 46.609,00 €).

Für Pensionsrückstellungen wurden 67.755,- € Zinsen aufgewandt (Vorjahr: 57.749,00 €).

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 39.961,03 € (Vorjahr: 44.667,58 €)

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 650.859,03 € gegenüber 381.160,50 € im Vorjahr.

Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 212.739,76 € (Vorjahr: 195.674,02 €).

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

Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2025 vorliegende Wirtschaftsplan.

Der Vorstand geht davon aus, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig erwirtschaftet werden können.

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

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	15.961,0	14.863,9	7,4
Andere Leistungen	52,9	59,5	-11,4
Gesamtleistung	16.013,9	14.923,4	7,3
sonst. betriebliche Erträge	330,5	330,4	-0,1
Betriebsleistung	16.344,4	15.253,8	7,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.704,0	10.319,1	3,7
Personalaufwand	1.637,8	2.012,3	-18,6
Abschreibungen (planmäßig)	1.505,6	1.451,1	3,8
Andere betriebliche Aufwendungen	694,8	621,8	11,7
Zinsaufwand	107,7	102,4	5,2
Gewinnunabhängige Steuern	298,4	299,1	-0,2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	14.948,3	14.805,8	1,0
Betriebsergebnis	1.396,1	448,4	221,6
Neutrales Ergebnis	317,0	41,7	-654,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14,6	9,5	53,7
Jahresüberschuss	1.698,5	480,6	253,4

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	0	1	100,00
der Auflösung von Rückstellungen	311	48	554,74
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1	2	100,0
früherer Jahre	9	1	800,00
Aufwendungen für			
frühere Jahre	2	5	-60,00
Spenden	2	4	-50,00
Ergebnis	317	42	654,76

Die im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 15.650 T€ betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2024 im Ergebnis 15.609.551,77 €.

Der im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierte Jahresüberschuss von 641 T€ beträgt zum Bilanzstichtag 1.698.476,12 €.

Die Abweichung bei den Umsatzerlösen ergibt sich aus einer verzögerten Vermietung des Neubaus Moltkestraße 109.

Beim Jahresüberschuss ergibt sich die Abweichung aufgrund einer Auflösung bei den Pensionsrückstellungen sowie geringeren Aufwendungen im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2024 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 527.712,53 € erhöht und beträgt 74.866.327,22 € (Vorjahr: 74.338.614,69 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 317.652,58 € auf 66.904.123,17 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 89,36 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 9.632,24 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 4.106.154,87 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 7.716.079,96 € (Vorjahr: 7.381.596,44 €) vorgenommen - ohne Neubau Moltkestraße 109.

Für den Neubau Moltkestraße 109 wurden 511.755,17 € im Geschäftsjahr 2024 aufgewandt.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.823.243,75 € Abgänge von 73.642,44 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.504.591,57 € gegenüber.

Für den Wechsel der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma auf Wodis Yuneo, der Firma Aareon, wurden im Jahr 2024 insgesamt 53.581,25 € aufgewandt.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens oder der Stadt Düsseldorf wurden im Jahr 2024 nicht durchgeführt.

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

Am 31.12.2024 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 3.723.014,37 € (Vorjahr: 3.884.165,04 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 79,67 % (Vorjahr: 78,55 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2024 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:

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen	66.904	66.587	0,5
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	4	0,0
Sachanlagen	66.901	66.583	0,5
Finanzanlagen	0	0	0,0
Umlaufvermögen	7.936	7.736	2,6
Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	26	16	62,5
Forderungen kurzfristig	100	89	12,4
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.106	3.755	9,3
Flüssige Mittel	3.730	3.892	-4,2
übrige Aktiva	0	0	0,0
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	74.866	74.339	0,7
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	60.222	58.756	2,5
Eigenkapital langfristig	59.649	58.390	2,2
Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	573	366	56,6

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	9.238	10.282	-10,2
Pensionsrückstellungen	3.544	3.784	-6,3
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	5.694	6.498	-12,4
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0,0
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	5.406	5.301	2,0
Übrige Rückstellungen	135	117	15,4
Erhaltene Anzahlungen	4.180	3.988	4,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.091	1.196	-8,8
Bilanzsumme – Gesamtkapital	74.866	74.339	0,7

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten, zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
LANGFRISTIGER BEREICH Vermögenswerte	66.930	66.603	0,5
Finanzierungsmittel	68.887	68.672	0,3
ÜBERDECKUNG	1.957	2.069	-5,4
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	3.730	3.892	-4,2
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.206	3.844	9,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.979	5.667	5,5
Stichtagsliquidität	1.957	2.069	-5,4

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2024	2023	2022
Anzahl der Wohneinheiten	2.178	2.164	2.164
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m ² / Wohn-/ Nutzfläche	143.818,32	142.700,22	142.762,50
Bilanzsumme	74.866	74.339 T€	73.638 T€
Eigenkapitalquote	79,67	78,55 %	78,95 %
Umsatzerlöse	15.610	14.608 T€	14.568 T€
Cashflow	2.964	2.411 T€	1.794T€
Anlagenintensität	89,36	89,57 %	87,49 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	43,95	44,94 %	44,01 %
Fremdkapitalquote	12,34	13,83 %	14,28 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,32	0,71 %	0,90 %
Eigenkapitalrentabilität	2,82	0,82 %	1,13 %
Mieterwechsel	108	128	131
Fluktuationsquote	4,96 %	5,92 %	6,05 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	0,88 %	0,96 %	1,43 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,28 %	0,28 %	0,09 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m ²	6,69 €	6,32 €	6,30 €
Instandhaltungskosten	6.433.417,43 €	6.489.700,57 €	6.442.233,85 €
Instandhaltungsaufwand €/m ²	44,73 €	44,53 €	44,18 €



RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

In verschiedenen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, ermittelt und bewertet. So sollen frühzeitig negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage 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 nur insoweit erkennbar, dass die Investitionen der Genossenschaft zu Herstellung der Klimaneutralität des Bestandes bis 2045, die Genossenschaft in ihrer wirtschaftlichen Leistungskraft und Stabilität gefährden könnten. Hier wird der Vorstand Maßnahmen priorisieren, welche die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu Lasten der Vorgabe zur CO²-Neutralität nicht infrage stellt.

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

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2024 auf 55.670,47 € (Vorjahr: 40.960,96 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 10.220,22 € (Vorjahr: 11.045,43 €).

Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 0,88 % (Vorjahr: 0,96 %).

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

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

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

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Neumieter.

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

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 einen vorzeitigen Verkauf dieser Erbbaugrundstücke an den Erbbaurechtsnehmer. Wird ein Grundstück nicht fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes vom BEV erworben, erfolgt durch das BEV eine öffentliche Verkaufsausschreibung des Grundstücks. Dadurch besteht das Risiko, durch weiter ansteigende Grundstückspreise in Düsseldorf und dem damit verbundenen hohen Finanzierungsbedarf für die Erbbaugrundstücke des BEV. Aus diesem Grund werden durch die Genossenschaft, unter Berücksichtigung der Laufzeiten der Erbbauverträge, die Erbbaugrundstücke des BEV von Fall zu Fall vorzeitig erworben.

Derzeit wird über eine generelle Überleitung der Erbbaugrundstücke des BEV an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im politischen Raum diskutiert. Ergebnisse und deren Auswirkungen auf die weitere Vorgehensweise sind derzeit noch nicht bekannt.

Die Stadt Düsseldorf bevorzugt bei ihren Erbbaugrundstücken eine Verlängerung der eingegangenen Erbbaurechte. Ein Verkauf der Erbbaugrundstücke an den Erbbaurechtsnehmer wird abgelehnt. Eine Verlängerung von Erbbaurechten der Stadt Düsseldorf nach Ablauf des Erbbauvertrages wird deutlich höhere Erbbauzinsen zur Folge haben. Hierbei ist zu prüfen, ob eine Verlängerung, verbunden mit stark angestiegenen Erbbauzinsen, wirtschaftlich noch zu vertreten ist.

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

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

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

Leerstände entstehen auch wegen Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

Um dem Risiko, dass unser Bestand nicht mehr marktfähig ist, zu begegnen, bleibt die Struktur unseres Gebäudebestandes eine Aufgabe, die einer ständigen Abstimmung von

Instandhaltung, Modernisierung und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erfordert.

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

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

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

Risiken bestehen weiterhin durch eine Verschärfung ordnungsrechtlicher Maßnahmen und weiter steigender energetischer Vorgaben für den Gebäudebestand und deren Finanzierbarkeit. Weitere Risiken entstehen in diesem Zusammenhang auch durch gestiegene Preise für Material, Bau- und Handwerkerleistungen sowie den sich fortsetzenden Fachkräftemangel.

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

Hinzu kommen Energiepreise auf einem, im Vergleich zu früheren Jahren, immer noch hohen Niveau. Dies belastet nicht nur die Genossenschaft, sondern auch Mieterinnen und Mieter mit höheren Kosten.

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

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat, ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasserbereitung in den Beständen, mit geeigneten Handlungsoptionen intensiv auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie steht noch aus.

Aus dem Vermietungsgeschäft ist derzeit kein Risiko erkennbar. 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 durch Zurrhesetzungen und der Nachfolgeregelung aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels 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, werden wir unsere energetischen Bestandssanierungen und Modernisierungsmaßnahmen von freien Wohnungen kontinuierlich fortführen. Dies verbunden mit Nutzungsgebühren, die unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen.

Die Erstellung der CO²-Bilanz und die derzeitige Entwicklung des Klimapfades, mit dem daraus resultierenden Investitionsprogramm mit dem Ziel der Reduzierung von CO²-Emissionen nach den definierten Vorgaben des Gesetzgebers, stellt einen hohen finanziellen Aufwand mit zukünftigen Auswirkungen auf die Ertragslage dar, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden können.

Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wird jedoch bei allen zu treffenden Entscheidungen im Vordergrund stehen.

Die für die weitere Planungsgrundlage erforderliche kommunale Wärmeplanung, 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 Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgerichtet. Die Energieeffizienz des Bestandes soll durch diese Investitionen gesteigert werden. Sie sichert eine stabile Wohnungsnachfrage und eine geringe Fluktuation.

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

FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte 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.

Die Zinsentwicklung wird durch das Risikomanagement fortlaufend beobachtet und überprüft.

Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2024 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 2024 beträgt 2.964.383,29 € (Vorjahr: 2.411.260,23 €).

Die Liquidität ist gesichert.



Coesfeldstraße 5



PROGNOSE UND
AUSBLICK AUF 2025



PROGNOSEBERICHT

Für die Eisenbahner-Bauverein eG steht weiterhin die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Ertüchtigung und Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, gerade im energetischen Bereich, auf der Grundlage des derzeit entwickelten Klimapfades im Fokus. Die Reduzierung von CO²-Emission stehen bei den energetischen Sanierungen im Vordergrund. Ziel ist es, den Bestand im großen Umfang und unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Möglichkeiten der Genossenschaft, den sich ändernden Marktgegebenheiten und ordnungsrechtlichen Vorgaben anzupassen und zu verbessern. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft steht dabei im Vordergrund.

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

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

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

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

Aufgrund der 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-Reduzierung und weiterhin geplanter energetischer Bestandssanierungen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

Aufgrund des damit verbundenen Finanzierungsbedarfs können in den Folgejahren allgemeine Anpassungen der Nutzungsgebühren nicht ausgeschlossen werden. Im Berichtszeitraum 2024 wurden allgemeine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren nach §558 BGB durchgeführt.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 16.447 T€ und einen Jahresüberschuss von 899 T€ zum 31. Dezember 2025 erwarten lässt.

Der Wirtschaftsplan 2025 setzt sich aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2025 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	16.275 T€ (Vorjahr: 15.650 T€)
Instandhaltungsaufwendungen	6.979 T€ (Vorjahr: 6.988T€)
Abschreibungen	1.444 T€ (Vorjahr: 1.502 T€)
Zinsaufwendungen	123 T€ (Vorjahr: 123 T€)
Personalaufwand	1.772 T€ (Vorjahr: 1.688 T€)

Diese Vorhersagen basieren auf der Annahme, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich wie zum Vorjahr entwickeln. Für das Folgejahr 2026 wird von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen.

Da die geplanten Maßnahmen im Jahr 2024 ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden, sind keine Steigerungen bei den liquiden Mitteln zu erwarten. 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.

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

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

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

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Neubau Moltkestraße 109 konnte im Jahr 2024 fertiggestellt und bezogen werden. Im laufenden Jahr sind lediglich noch kleinere Restarbeiten zu erledigen.

Die Sanierungsmaßnahme Konradstraße 5 und 7 wurde planmäßig im Jahr 2024 begonnen und wird im laufenden Jahr fortgesetzt.

Der Ausbau der Dachgeschosse Henkelstraße 318 bis 328 musste wegen der ausbleibenden Baugenehmigung in das Jahr 2025 verschoben werden.

Im Jahr 2025 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

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 2025 enthalten. Für die Planung und Erneuerung weiterer Mülltonnenstandplätze, Erneuerungen von Zählerverteilungen und Verkehrssicherungsmaßnahmen, Pflasterarbeiten sowie Erneuerungen von Spielgeräten sind Budgets eingerichtet. Bei Wohnungssanierungen ist regelmäßig der Einbau von Heizungsventilen zum hydraulischen Abgleich vorgesehen.

Das Haus Tußmannstraße 117 soll in 2025 auf eine zentrale Beheizung mit Fernwärme umgestellt werden.

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

Für den Arbeitsplan 2025 ist ein Gesamtvolumen von 10 Millionen Euro geplant.

Ankäufe von Erbbaugrundstücken sind 2025 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 2025 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, den energetischen Sanierungen der Wohnanlage Konradstraße 5 und 7 mit dem Einbau von Wärmepumpen mit einer Solaranlage, dem Ausbau der Dachgeschosse der Häuser Konradstraße 5 und 7 sowie Henkelstraße 318 bis 328 und dem Anschluss der Hauses Tußmannstraße 117 an das Fernwärmenetz, verbunden mit den Planungen für die Folgejahre, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf auch weiterhin den Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes stellen können.

Düsseldorf, den 14. Mai 2025

Eisenbahner-Bauverein eG
Düsseldorf

Der Vorstand

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 2024 fanden 12 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

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 2024 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2024 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14. Mai 2025 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

den Jahresabschluss zum 31.12.2024 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

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

Düsseldorf, den 14. Mai 2025
Der Aufsichtsrat

Friedhelm Müller
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2024



JAHRESABSCHLUSS 2024**BILANZ ZUM 31.12.2024**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		2.834,22	3.833,82
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.324.378,99		59.870.670,27
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.164.244,86		2.232.489,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.871,66		69.725,87
Anlagen im Bau	0,00		4.020.094,03
Bauvorbereitungskosten	47.218,22	66.901.235,95	67.081,57
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		66.904.123,17	66.586.470,59
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.106.154,87	3.754.719,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.670,47		40.960,96
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.191,20		3.447,35
Sonstige Vermögensgegenstände	43.029,15	99.890,82	45.339,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.730.447,77	3.891.598,39
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.710,59	16.078,35
BILANZSUMME		74.866.327,22	74.338.614,69

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.618,93		178.952,52
der verbleibenden Mitglieder	4.392.506,53		4.645.798,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	174.600,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 11.493,47		4.779.725,46	35.248,82
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.401.180,00		5.231.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 170.000,00			50.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.920.000,00		13.070.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 850.000,00			190.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.930.875,67		35.439.841,01
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 2.558,54			3.613,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 488.476,12		55.252.055,67	50.590,20
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.698.476,12		480.590,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.508.476,12	190.000,00	290.590,20
Eigenkapital insgesamt:		60.221.781,13	58.755.772,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.544.265,00		3.783.949,00
Steuerrückstellungen	2.662,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	132.064,64	3.678.991,64	117.287,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.693.966,21		6.497.805,18
Erhaltene Anzahlungen	4.180.244,93		3.987.739,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.845,28		73.221,57
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	986.543,09		1.106.889,26
Sonstige Verbindlichkeiten	22.954,94	10.965.554,45	15.950,94
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 937,51			1.049,72
BILANZSUMME		74.866.327,22	74.338.614,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		15.609.551,77	14.608.274,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		52.922,86	59.518,14
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		351.435,09	255.639,30
Sonstige betriebliche Erträge		650.859,03	381.160,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.704.009,33	10.319.144,89
Rohergebnis		5.960.759,42	4.985.447,47
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.242.344,53		1.152.299,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	395.508,94	1.637.853,47	859.884,48
davon für Altersversorgung: EUR 135.387,86			614.652,99
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.505.591,17	1.451.068,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		698.822,75	630.781,77
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	2,08		0,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	696,57	698,65	122,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		107.716,03	102.416,58
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 67.755,00			57.749,00
Steuern vom Einkommen		14.605,34	9.456,97
Ergebnis nach Steuern		1.996.869,31	779.664,40
Sonstige Steuern		298.393,19	299.074,20
Jahresüberschuss		1.698.476,12	480.590,20
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.508.476,12	290.590,20
BILANZGEWINN		190.000,00	190.000,00

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach §265 Abs.5 und Abs.6, §268 Abs.1 bzw. §337 Abs.1 bis 3 HGB erweitert. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

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



Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2024 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Zugänge werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen wurden 1987 neu festgesetzt und dabei für die Altbauten eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen, ebenso für die Zugänge bei diesen Bauten. Die Neu- und Wiederaufbaubauten sowie die grundlegend sanierten Objekte werden linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Ein, in 1995 erworbenes Objekt wird über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Nach Ablauf von Erbbaurechtsverträgen erworbene Objekte werden auf der Grundlage der, bei der Kaufpreisermittlung angesetzten voraussichtlichen Restnutzungsdauer von bis zu 40 Jahren, linear abgeschrieben.

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

b) Grundstücke mit Geschäftsbauten:

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

c) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter:

Diese sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.

d) Technische Anlagen und Maschinen:

Die Anschaffungskosten wurden linear mit 20 % abgeschrieben.

e) Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Anschaffungskosten werden in 3 - 13 Jahren linear abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden bei Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 800,00 € als GWG sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren, am Bilanzstichtag beizulegenden Wert, bilanziert.

Unfertige Leistungen

Hier sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Umlageausfallwagnis werden nicht berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, für Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Pauschalwertberichtigungen werden nicht durchgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Pensionsrückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt. Hier erfolgte die Bewertung nach Teilwertverfahren. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,6% und ein Rententrend von 2,20% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 1,90% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durch-schnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2024 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 -31.619,00 €.

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 01.01.2024	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2024	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>95.406,86</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>95.406,86</u>	<u>91.573,04</u>	<u>999,60</u>	<u>0,00</u>	<u>92.572,64</u>	<u>2.834,22</u>	<u>3.833,82</u>
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.245.569,62	1.375.564,06	73.642,44	4.483.956,13	115.031.447,37	49.374.899,35	1.405.811,47	73.642,44	50.707.068,38	64.324.378,99	59.870.670,27
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	3.235.802,28	1.003.312,47	68.244,95	0,00	1.071.557,42	2.164.244,86	2.232.489,81
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.980,00	0,00	0,00	0,00	1.980,00	1.978,98	0,00	0,00	1.978,98	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.036,31	3.680,94	0,00	0,00	439.717,25	366.310,44	30.535,15	0,00	396.845,59	42.871,66	69.725,87
Anlagen im Bau	4.020.094,03	336.691,90	0,00	-4.356.785,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.020.094,03
Bauvorbereitungskosten	<u>67.081,57</u>	<u>107.306,85</u>	<u>0,00</u>	<u>-127.170,20</u>	<u>47.218,22</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>47.218,22</u>	<u>67.081,57</u>
	<u>117.329.085,01</u>	<u>1.823.243,75</u>	<u>73.642,44</u>	<u>0,00</u>	<u>119.078.686,32</u>	<u>50.746.501,24</u>	<u>1.504.591,57</u>	<u>73.642,44</u>	<u>52.177.450,37</u>	<u>66.901.235,95</u>	<u>66.582.583,77</u>
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>52,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>53,00</u>
	<u>117.424.544,87</u>	<u>1.823.243,75</u>	<u>73.642,44</u>	<u>0,00</u>	<u>119.174.146,18</u>	<u>50.838.074,28</u>	<u>1.505.591,17</u>	<u>73.642,44</u>	<u>52.270.023,01</u>	<u>66.904.123,17</u>	<u>66.586.470,59</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	55.670,47 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	1.191,20 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	43.029,15 €	0,00 €	0,00 €
	99.890,82 €	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	29.000,00 €	27.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	44.073,93 €	41.287,00 €
b) Hausbewirtschaftung	58.990,71 €	49.000,00 €
	132.064,64 €	117.287,00 €

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 31.12.2024 (Vorjahr)	Restlaufzeit <= 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.693.966,21 (6.497.805,18)	766.983,24 (1.053.789,15)	4.926.982,97 (5.444.016,03)	3.116.141,30	1.810.841,67	5.693.966,21
Erhaltene Anzahlungen	4.180.244,93 (3.987.739,55)	4.180.244,93 (3.987.739,55)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.845,28 (73.221,57)	81.845,28 (73.221,57)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	986.543,09 (1.106.889,26)	986.543,09 (1.106.889,26)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	22.954,94 (15.950,94)	22.954,94 (15.950,94)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	10.965.554,45	6.038.571,48	4.926.982,97	3.116.141,30	1.810.841,67	5.693.966,21

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	310.453,68
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	447,04
Erträge aus früheren Jahren	8.764,48
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	19.175,37
	338.840,57
<hr/>	
Aufwendungen für frühere Jahre	1.582,18

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Es besteht aus dem Generalunternehmervertrag zum Neubau der Moltkestraße 109 noch eine finanzielle Verpflichtung i.H.v. 240.000,00 €.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Auszubildener	1	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	2
	12	7

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2024	2.934	15.600
Zugänge 2024	104	425
Abgänge 2024	111	1.345
Bestand am 31.12.2024	2.927	14.680

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 253.292,13 € vermindert.

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

7. Nachtragsbericht:

Nach dem 31. Dezember 2024 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
Dominik Steffes
Antonius Fattmann (bis 31.08.2024)
Monika Kristo (ab 01.09.2024)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates am 31.12.2024:

Friedhelm Müller,	Bundesbahnbeamter a.D.	- Vorsitzender
Marlies Pellny,	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende
René Roßmüller,	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- Schriftführer
Heike Land,	Landesbeamtin	- stellv. Schriftführer
Sigrid Dillmann,	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Ralf Korzinovski,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Monika Kristo,	kaufmännisch Angestellte	(bis 31.08.2024)
Thomas Kirchhoff,	Bundesbahnbeamter	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 1.698.476,12 € einen Betrag von 1.508.476,12 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 190.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
01.01.2024 i.H.v. 4.645.798,66 €	=	185.830,99 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	4.169,01 €
	=	190.000,00 €

Düsseldorf, den 14.05.2025

Der Vorstand

Udo Bartsch

Dipl.-Ing. Dominik Steffes

Monika Kristo



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

