

LAGEBERICHT &  
JAHRESABSCHLUSS

2021



## **ALLGEMEINES**

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

## **LAGEBERICHT DES VORSTANDES**

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

## **BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG**

- 22 Wohnungsbestand
- 23 Vermietung
- 24 Nutzungsgebühren

## **BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT**

- 28 Instandhaltung und Modernisierung
- 31 Neubaumaßnahme

## **WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

- 36 Ertragslage
- 38 Vermögens- und Finanzlage

## **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

- 44 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
- 47 Finanzinstrumente

## **PROGNOSE UND AUSBLICK**

- 50 Prognosebericht
- 51 Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

- 56 Bericht des Aufsichtsrates

## **JAHRESABSCHLUSS 2021**

- 60 Bilanz zum 31.12.2021
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung 2021 und Anhang A. bis D.

ALLGEMEINES 

**ALLGEMEINES****UNTERNEHMEN**

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

**MITGLIEDER**

Im Jahr 2021 haben wir den Tod von 55 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Ahmet Acar	Michelle Fisher	Siegfried Pfeil
Thomas Apel	Heinz Floren	Günter Piechulla
Horst Bartsch	Liselotte Franke	Lothar Remmel
Karl-Heinz Beiering	Mechthild Franken	Suleyman Sahin
Marian Benkunkas	Salvatore Goldberg	Ilse Schlüter
Manfred Berlin	Yevgeni Goldenberg	Kurt Schrage
Johanna Bock	Paul Gottschling	Johannes Schulte
Horst Böck	Hannelore Jansen	Monika Taubenreuther
Boris Boppel	Heinz Koß	Ismail Temür
Ulrich Brasse	Wolfgang Krause	Caterina Tifoideo
Adelheid Dederichs	Gisela Krenkels	Fadma Touzani
Manfred Dieckerhoff	Ursula Krüger	Klaus Trappen
Rolf Dittmar	Renate Kuntze	Hartmut Trümpelmann
Hüseyin Divrik	Werner Laqua	Hassan Ugur
Aicha El Massioui	Christina Letzel	Helga Verfürth
Karl Fabian	Gisela Liebig	Hans-Georg Werner
Bronislava Farber	Karl Nolte	Kemal Yildiz
Lahcen Fdail	Mohamed Oulad Said	
Elisabeth Feischen	Gerda Pfeiffer	

Wir werden  
allen Verstorbenen  
ein ehrendes Andenken  
bewahren.

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

1953 Helmut Kubina	1962 Johannes Sprenger	1966 Martina Simmerle	1969 Otto Konieczny
1954 Roland Kuhn	1962 Rainer Höhl	1966 Gerhard Kösterke	1969 Heinrich Hansbuer
1954 Josef Stukenbrock	1962 Hermann Kreibich	1966 Rolf Lettau	1969 Franz Hagemann
1954 Paul Hirlehei	1962 Ewald Mertens	1966 Gerhard Fiedler	1969 Eduard Wendland
1955 Josef Peis	1962 Heinz Friedrichsdorf	1966 Rudolf Bergs	1969 Hans-Rüdiger Kaulfuß
1956 Horst Mazurek	1963 Bernhard Wieners	1967 Günter Dittmer	1969 Dieter Peuker
1956 Erwin Baaske	1963 Friedrich Büchel	1967 Josef Hano	1969 Siglinde Görgens
1956 Hans Feldmann	1963 Rudolf Patermann	1967 Elisabeth Brinker	1969 Franz Dierkes
1956 Hermann Adams	1963 Peter Graap	1967 Dieter Berndt	1969 Therese Füchsel
1957 Josef Drube	1963 Ewald Laubenstein	1967 Bernd Lippke	1970 Wilhelm Dühr
1957 Helmut Müller	1963 Helmut Schumacher	1967 Diethard Blombach	1970 Erich Burat
1957 Gerhard Dohrmann	1963 Gerd Morgenstern	1967 August Wolf	1970 Paul-Werner Samrowski
1957 Wilhelm Körner	1963 Helmut Lasch	1967 Dieter Schrage	1970 Friedrich Figge
1957 Heinz Walter	1963 Vinzenz Molzberger	1967 Ibrahim Gelgör	1970 Klaus Ritter
1957 Wilhelm Hein	1963 Bernd Terstegen	1967 Johann Schätz	1970 Christel Klee
1957 Harro Wolff	1964 Werner Linnenbank	1967 Horst Heithausen	1970 Kurt Leifert
1957 Manfred Land	1964 Eberhard Pietz	1967 Oswald Hoffmann	1970 Hans-Jürgen Mischewski
1957 Herbert Barnekow	1964 Günter Berg	1967 Franz Körner	1970 Johannes Balles
1958 Johannes Klasen	1964 Heinz Lerschmacher	1968 Reiner Wiese	1970 Adolf Pyro
1958 Horst Ostwald	1964 Heinz Einsfelder	1968 Reinhold Riemer	1970 Albert Wilkowski
1958 Horst Pohl	1964 Ulrich Klauke	1968 Heinz Kretzer	1970 Rudolf Fittler
1958 Alfred Glashauser	1964 Ulrich Giese	1968 Heinz-Günther Heine	1971 Otto Peter
1958 Gerhard Gall	1964 Franz Hansmann	1968 Alfred Weber	1971 Hans-Jürgen Bernhardt
1958 Egid Schwethelm	1964 Werner Kruth	1968 Wilhelm Wengst	1971 Heinz Buddelmeyer
1959 Peter Brodka	1964 Rudolf Bergmann	1968 Paul Dieter Jakob	1971 Nicola Di Bernardo
1959 Manfred Dinsing	1965 Manfred Nieba	1968 Karl-Heinz Koschnitzke	1971 Rolf Pomplun
1960 Adolf Czimmernings	1965 Jürgen Weber	1968 Werner Müller	1971 Oswald Lasarzik
1960 Ralph Klemm	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Gerd Walbersdorf	1971 Karl-Heinz Noack
1960 Bernhard Künzer	1965 Joachim-Ernst Faupel	1968 Volker Poggel	1971 Wolfgang Marx
1960 Manfred Schikora	1965 Gertrud Rentz	1968 Frank Türger	1971 Oskar Dreier
1960 Gerhard Schulz	1965 Gerhard Pigerl	1968 Werner Schroll	1971 Peter Hopf
1960 Manfred Mahler	1966 Werner Ortwein	1968 Meinolf Stimpel	1971 Rolf Goller
1961 Friedhelm Tesche	1966 Jürgen Ristau	1968 Johann Schräjäh	1971 Otto Rink
1961 Kurt Eckhardt	1966 Wilhelmine Eicken	1968 Werner Zöllkau	1971 Karl-Heinz Behmerburg
1961 Walter Klapper	1966 Karl Behler	1968 Josef Huth	1971 Enio Weiss
1961 Günter Bretzke	1966 Günter Schwarte	1969 Konrad Thiedemann	1971 Rainer Obertreis
1961 Helmut Bührmann	1966 Manfred Zöllkau	1969 Wolfgang Fahnert	1971 Sieglinde Reich
1962 Egon Heuckendorf	1966 Hubert Stute	1969 Eduard Leipski	

## 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 2021 haben folgende **60 Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der Vertreterversammlung wahrgenommen (Stand 31.12.2021):

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

## Vertreterversammlung

Wegen der Covid-19-Pandemie konnte die Vertreterversammlung 2021 erst am 19. August 2021 im Hotel Nikko, Immermannstraße 41, 40210 Düsseldorf, unter Beachtung der zu diesem Zeitpunkt gültigen Hygienevorschriften stattfinden.

Der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020, die Beschlussvorlage über die Billigung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen und die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns, lag allen Mitgliedern der Vertreterversammlung vor.

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

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

Nach einer kurzen Aussprache der Vertreterversammlung zu den vorgetragenen und schriftlich vorliegenden Berichten, bewilligt die Vertreterversammlung einstimmig die vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen.

Dem Jahresabschluss und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020, 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 sowie eine Nachwahl für den Aufsichtsrat gemäß § 24 (4) der Satzung EBV, da das Aufsichtsratsmitglied Herr Thomas Apel leider am 01. Januar 2021 verstorben ist.

Da im Jahr 2022 die planmäßigen Wahlen zur Vertreterversammlung der Eisenbahner-Bauverein eG stattfinden, hatte die Vertreterversammlung noch die Wahl des Wahlvorstandes gemäß § 1(2) der Wahlordnung EBV und des Berufungsausschusses gemäß § 18 (1) der Wahlordnung EBV durchzuführen.

Anträge lagen der Vertreterversammlung keine vor.

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

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

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

## Aufsichtsrat

Im Jahr 2021 führte der Aufsichtsrat 11 Sitzungen durch, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Die Vertreterversammlung wählte am 19. August 2021 die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Kirchhoff, Ralf Korzinovski und Friedhelm Müller, auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung, gemäß § 24 (2) der Satzung EBV, für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat.

Da das Aufsichtsratsmitglied Herr Thomas Apel leider am 01. Januar 2021 verstorben ist, musste für die restliche Amtszeit von Herrn Thomas Apel, bis zur ordentlichen Vertreterversammlung 2023, gemäß § 24 (4) der Satzung EBV, eine Nachwahl erfolgen.

Auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung wurde Frau Heike Land für die restliche Amtszeit von Herrn Thomas Apel, bis 2023 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 19. August 2021 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, Herr Wiebusch

#### 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 für die Mitglieder zur Verfügung stehen. Dies wurde den Genossenschaftsmitgliedern bekannt gegeben. Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt und es besteht eine aktuelle Geschäftsordnung.

Am 05. und 06. November 2021 führten Vorstand und Aufsichtsrat ihre jährliche gemeinsame Klausurtagung in Düsseldorf-Himmelgeist durch. Themen dieser Klausurtagung waren u.a. ein Bericht des Verbandes der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. zu aktuellen rechtlichen Themen aus der Wohnungswirtschaft und ein Gespräch mit der Firma



Udo Bartsch  
Geschäftsführender Vorstand



Wolfgang Müller  
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann  
Nebenamtlicher Vorstand  
seit 01.01.2017

Vodafone bezüglich der Medienversorgung unserer Bestände. Weitere Themen waren die Planungen für das Jahr 2022 in Bezug auf den jährlichen Arbeitsplan, die Mehrjahresplanung, Personal- und Finanzplanung sowie die weitere Vorgehensweise beim Ankauf von Erbbaugrundstücken vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV).

**Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2021 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.**

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

**Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat.**

**Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.**

### Vorstand

Dem Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG gehören an:

**Herr Udo Bartsch, Bundesbahnbeamter**

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

**Herr Antonius Fattmann, Rentner**

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

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Müller gehört dem Vorstand als nebenamtliches technisches Vorstandsmitglied an (Bestellung bis 31.01.2024).

Herr Antonius Fattmann gehört dem Vorstand als nebenamtliches Vorstandsmitglied an. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung von Herrn Fattmann vom 01.01.2022 bis 31.03.2026 verlängert.

Neben unregelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen und Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, nahm der Vorstand an acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat 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

Am 31.12.2021 setzt sich die Belegschaft der Eisenbahner-Bauverein eG aus 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie folgt zusammen:

11 kaufmännische Angestellte (davon fünf Teilzeitkräfte)

3 technische Angestellte

2 gewerbliche Mitarbeiter / 2 Hausmeister in Teilzeit

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um zwei geringfügig beschäftigte Personen und eine Vollzeitkraft erhöht, ein Mitarbeiter ist in den Ruhestand getreten. Eine Mitarbeiterin hat aufgrund eines Umzuges gekündigt – hierfür erfolgte die Neueinstellung einer Vollzeitkraft. Von den 18 MitarbeiterInnen befindet sich eine Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub.

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

Aufgrund der Covid-19 Pandemie konnten Fortbildungsmaßnahmen im Jahr 2021 nur eingeschränkt angeboten werden.

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

Zum 01. Januar 2022 erfolgte die Einstellung einer kaufmännischen Teilzeitkraft. Die Belegschaft besteht nun seit 01.01.2022 aus insgesamt 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Zum 31. Dezember 2021 wurden für 16 ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bzw. ihre hinterbliebenen Ehegatten, Betriebsrenten von der Genossenschaft gezahlt.

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

### VERTRAUENSPERSONEN/HELFER

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

### VERBAND

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

Die Prüfung der Genossenschaft wird gemäß § 44 der Satzung EBV in jedem Jahr durch den VdW Rheinland Westfalen durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 25. Oktober 2021 bis 25. November 2021 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 9. Dezember 2021 berichtet.

Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht über die am 25. November 2021 beendete Prüfung, gab Vorstand und Aufsichtsrat keine Veranlassung zu einer Beschlussfassung.

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

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

LAGEBERICHT   
DES VORSTANDES

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

### GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbaugenossenschaft Eisenbahner-Bauverein eG wurde im Jahr 1900 von Eisenbahnern in Düsseldorf gegründet. Der Immobilienbestand der Genossenschaft befindet sich ausschließlich auf Düsseldorfer Stadtgebiet. 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 CO<sub>2</sub> Abgabe betreibt die Genossenschaft, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der gegebenen Bausubstanz, auf vielfältige Weise energetische Sanierungen.

Ergänzend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern diverse Serviceangebote. Die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet.

Der Erwerb der Mitgliedschaft steht jeder natürlichen Person offen und richtet sich nach § 3 und § 4 der Satzung EBV. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung einer maximalen Rendite ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung des Wohnungsbestandes durch die Mitglieder der Genossenschaft. Das Unternehmen richtet seinen Geschäftsbetrieb als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft aus.

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2021 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,7 % höher als im Vorjahr. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ausschlaggebend hierfür waren, laut Angaben des statistischen Bundesamtes, vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Die Inflationsrate lag im Jahr 2020 noch bei 0,5 %.

Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt im Jahr 1985 mit 4,5 % ermittelt. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es in 2021 bei leichtem Heizöl mit 41,8 % und bei Kraftstoffen mit 22,6 %. Auch die Preise für andere Haushaltsenergie erhöhten sich, wie Erdgas mit 4,7 % und Strom mit 1,4 %. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub> – Abgabe preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate laut statistischem Bundesamt bei 2,3 % gelegen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Ebenso erhöhten sich die Preise für Nahrungsmittel um 3,2 %, Waren um 4,3 % und Dienstleistungen um 2,1 %.

Die privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit ebenso weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem Geld aus, um die im Frühjahr flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Wirtschaftsleistung hat 2021 in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag laut statistischem Bundesamt die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019.

Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung nahezu kompensiert.

Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stark gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde preisbereinigt mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von dem starken Rückgang im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig und preisbereinigt um 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019.

Die Europäische Union erwartet in ihrer Herbstprognose für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 von EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht.

Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU.

Im Vergleich zu Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 allerdings in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Zahl der Arbeitslosen ist in Deutschland 2021 um 82.000 gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 3,0 % der im Jahresdurchschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die

Der Staat gab vor allem Geld aus, um die im Frühjahr flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft später ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind zum Jahresbeginn spürbar zurückgegangen.

Die konjunkturelle Erholung von der Corona-Krise wird im Jahr 2022, nach der Prognose der Bundesregierung vom Januar 2022, schwächer als erwartet ausfallen und mit einer starken Inflation einhergehen. Es wird mit einer Teuerungsrate von 3,3 % gerechnet. Das Wirtschaftswachstum in diesem Jahr schätzt die Bundesregierung auf 3,6 %. Das Vorkrisenniveau dürfte laut Ökonomen zufolge erst zur Jahresmitte 2022 wieder erreicht werden.

Am 24. Februar 2022 wurde die Ukraine von der Russischen Föderation angegriffen. Die Auswirkungen dieses Angriffs auf die gesamtwirtschaftliche Lage können zum jetzigen Zeitpunkt in ihrer ganzen Tragweite nicht abgesehen werden. Mit diesem Krieg gehen derzeit stark steigende Preise für fossile Energieträger und weitere Kostensteigerungen in vielen Bereichen einher.

Der Sachverständigenrat der Bundesregierung geht bei seiner Prognose vom 30. März 2022 aus diesem Grund nur noch von einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % aus.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Beitrag an der Wertschöpfung der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft liegt, laut dem GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum Beginn des Jahres 2021, für den Zeitraum des Jahres 2020, bei 334 Milliarden Euro. Ihr Wertschöpfungsanteil von 11,0 % an der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung übertrifft damit beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilbranche und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgeerscheinungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit erwies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren, dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik, auf historisch niedrigem Niveau. Laut GdW bleiben die Einkommen der privaten Haushalte, dank staatlicher Interventionen, trotz der wirtschaftlichen Krise, weitgehend stabil.

Trotz der anhaltenden Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzungen der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlegung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zu Verlegung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie an Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Laut GdW dürften 2021 nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit werden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus, als in den Boomjahren.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Das ergibt laut GdW eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Unterschied. Wohnung fehlen insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier gab es in der Vergangenheit enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund 31 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2020 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,5 Mio. Einwohner.

Es lässt sich aber auch eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzieher in die Ballungsräume werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich verstärkt 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 spürbaren Einwohnerzuwächse.

Eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren wird es zudem sein, Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang zu bringen. Nachhaltiges Handeln der Wohnungswirtschaft folgt seit langem dem Pfad hin zur klimaneutralen Energieversorgung von Quartieren und Wohnungsbeständen.

Der Sektor Gebäude hat seinen Beitrag zu leisten, sieht sich jedoch mit großen Herausforderungen konfrontiert, wobei die CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten sehr hoch sind. Energetische Modernisierungen als erprobtes Instrument müssen für Mieterhaushalte bezahlbar bleiben.

Eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren wird es zudem sein, Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang zu bringen.

Die Anpassung der Wohnungsbestände an heutigen Wohnkomfort, deren barrierefreie Umgestaltung und deren Digitalisierung, kommen als Zielgrößen noch hinzu.

Auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen nahm im Zeitraum 2020 und 2021 die Anspannung vor allem für Käufer von selbstgenutztem Wohnungseigentum zu. Laut dem Wohnungsmarktbarometer der NRW Bank ist die Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage, unter anderem bedingt durch weiterhin sehr niedrige Kapitalmarktzinsen, ungebrochen. Es wird angenommen, dass die Covid 19 – Pandemie die Bedeutung des Wohneigentums weiter verstärkt hat.

Als angespannt bis sehr angespannt werden der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau sowie das untere und mittlere Mietpreissegment in Nordrhein-Westfalen eingeschätzt. Hier deutet sich eine Stabilisierung auf hohem Niveau an.

Der Markt für kleine Wohnungen unter 60qm bleibt ebenfalls angespannt, jedoch ist der Anspannungsgrad leicht rückläufig. In den Jahren 2020 und 2021 nahm die Anspannung im Segment der größeren Wohnungen über 120qm zu und nähert sich dem Anspannungsgrad kleinerer Wohnungen an. Als Grund sind die Folgen der Covid 19 – Pandemie, beispielsweise ein höherer Wohnflächenverbrauch aufgrund höherer Homeoffice-Anteile, das Ausweichen potenzieller Käufer auf größere Mietwohnungen als Alternative zum Eigentum wie auch demografische Faktoren, wie zum Beispiel der in den letzten Jahren in einigen Großstädten zu verzeichnende Geburtenüberschuss, denkbar. Auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist, gemessen an der Nachfrage, weiterhin klein und die Marktanspannung entsprechend hoch.

Insgesamt sehen die von der NRW Bank befragten Experten keine Anzeichen für eine in den nächsten Jahren noch weiter zunehmende Anspannung. Nur für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird kurzfristig eine weitere leichte Anspannung prognostiziert – möglicherweise auch aufgrund einer Zunahme der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum unter Pandemiebedingungen.

In 3 – 5 Jahren gehen die befragten Experten in allen Segmenten von einer leichten Entspannung des Wohnungsmarkts aus. Vor allem im Eigentumssegment ist laut Experten sowohl kurzfristig, in den nächsten 1 – 2 Jahren, als auch mittelfristig, in den nächsten 3 – 5 Jahren, von einer verhältnismäßig stärkeren Entspannung des Marktes auszugehen. Nach Expertenmeinung wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau in NRW, trotz mittelfristig leichter Entspannung, den höchsten Anspannungsgrad von allen Marktsegmenten behalten. Hindernisse für den Wohnungsbau werden weiterhin in der unzureichenden Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke, gefolgt von steigenden Baukosten und der Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk gesehen. Weitere starke Hindernisse sind die Preise für Wohnbauland und die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen in NRW.

### Die Situation des Wohnungsmarktes in Düsseldorf stellt sich im Jahr 2020 wie folgt dar:

Zum 01. Januar 2021 hatte Düsseldorf 644.280 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner zum ersten Mal seit 1999 im Vergleich zum Vorjahr um 1643 Personen gesunken. Die Wandlungen hängen deutlich vom Wanderungsverhalten ab. Dies gilt insbesondere für die Auslandswanderungen. Der Saldo der Auslandswan-

derungen liegt gemäß dem Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf zwar bei + 3.301 Personen noch im positiven Bereich, hat aber im Vergleich zum Vorjahr um 3.280 Personen abgenommen. Ausgehend vom Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl in Düsseldorf von 619.651 auf 644.280 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Dies stellt einen Zuwachs von 24.629 Personen bzw. 4,0 % dar. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer hat sich um 25.465 Personen seit 2014 erhöht und liegt zum Jahresbeginn 2021 bei 23,6 %. Rund 42,6 % der Düsseldorferinnen und Düsseldorfer haben einen Migrationshintergrund. Das Durchschnittsalter in Düsseldorf liegt bei 43 Jahren und hat sich in den letzten Jahren kaum verändert. Rund 30,0 % der Düsseldorferinnen und Düsseldorfer sind unter 30 Jahren, knapp 19,0 % sind älter als 65 Jahre. Wie die Bevölkerungszahl sank auch die Gesamtzahl der privaten Haushalte von 359.933 zum Jahresbeginn 2020 auf 359.290 zum Jahresbeginn 2021. Die Anzahl der privaten Haushalte in Düsseldorf lag im Jahr 2016 allerdings noch bei 355.043 Haushalten.

In 60.881 Haushalten leben in Düsseldorf Familien mit Kindern unter 18 Jahren in 12.937 Haushalten leben Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren. Mehr als die Hälfte der Haushalte mit knapp 54,0 % oder 194.310 sind Singlehaushalte. Etwa ein Viertel der Haushalte zählen zu den Zweipersonenhaushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Düsseldorf bei 1,81 Personen je Haushalt.

Laut Angaben der Stadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Jahresbeginn 2021 insgesamt 361.728 (Vorjahr 358.111), davon sind 15.617 Wohnungen öffentlich gefördert (Vorjahr 15.609). Dies entspricht 4,3 % (Vorjahr 4,4 %). Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im Schnitt der letzten Jahre beträgt 2.525 Wohneinheiten pro Jahr. Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müsste die Quote bei jährlich etwa 3.100 Wohnungen liegen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Stadt Düsseldorf, als auch im Umland, ungebrochen hoch. Folglich sind die Mieten und die Kaufpreise für Wohnimmobilien auch im Jahr 2021 gestiegen. Während in der Landeshauptstadt vor allem im gehobenen Immobiliensegment die Preise nicht mehr so stark kletterten wie in der Vergangenheit, sind die Anstiege in vielen Kommunen des Umlandes noch ausgeprägter als in der Vergangenheit. Viele Menschen, die in Düsseldorf keine Wohnung finden oder sich die Wohnkosten nicht mehr leisten können, weichen auf das Umland aus. Ein Problem sind dabei auch fehlende Baugrundstücke in Düsseldorf.

Nicht nur der Wohnungsneubau wird dabei von zusätzlichen Belastungen geprägt. Durch gestörte Lieferketten infolge der Pandemie, kommt es regelmäßig zu Materialmangel, der viele Baustoffe betrifft und Arbeiten verzögert. Ebenso finden viele Baufirmen kein Personal, um ihre Aufträge abzuwickeln. Dies betrifft auch die Situation in den Bauämtern. Um den regionalen Bedarf an Wohnungen zu decken, ist es notwendig, dass auch die Umlandgemeinden stärker in den Fokus genommen werden. Damit einhergehend müsste die Anbindung mit dem ÖPNV und teilweise auch die Qualität von Internetverbindungen verbessert werden.

Laut Preisspiegel 2022 des RDM Bezirksverbandes Düsseldorf liegen die Wohnungsmieten nettokalt für Gebrauchsimmobilien zwischen 8,50 € / m<sup>2</sup> bei einfachen Lagen bis 15,00 € / m<sup>2</sup> bei sehr guten Lagen. Im Neubau liegen die Wohnungsmieten nettokalt in Düsseldorf bei 13,50 € / m<sup>2</sup> bei mittlerer Lage bis 17,50 € / m<sup>2</sup> bei guter Lage. Vorrangiges Thema wird in Düsseldorf die Ausweisung von Bauland, die Errichtung neuer Wohnungen und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums bleiben.



BESTANDS-  
BEWIRTSCHAFTUNG

## WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2020	Zugang 2021	Abgang 2021	Bestand am 31.12.2021
Wohnungen	2167 142.769,10 m <sup>2</sup>	./. 74,90 m <sup>2</sup>	1 ./.	2166 142.844,00 m <sup>2</sup>
Garagen/Einstellplätze	552	./.	1	551
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m <sup>2</sup>	./.	./.	5 779 m <sup>2</sup>
Mansarden	212 2.291 m <sup>2</sup>	./.	3 37 m <sup>2</sup>	209 2.254 m <sup>2</sup>
Häuser	260	./.	./.	260

Durch den Ausbau der Wohnung im Dachgeschoß Tußmannstraße 105 und der Zusammenlegung dieser Wohnung mit drei Mansarden, einer Waschküche und einem Abstellraum, hat sich, inklusive der Verkehrsfläche, die Wohnfläche der Wohnung um 74,90 m<sup>2</sup> erhöht.

Am Röttchen 67 werden zwei nebeneinander liegende Wohnungen zusammengelegt. Dadurch hat sich der Wohnungsbestand um eine Wohnung verringert, die Anzahl der Quadratmeter bleibt unverändert. Im Haus Tußmannstraße 105 wurde ein Stellplatz aus dem Bestand genommen, um einen Durchgang zu einer neu angelegten Fahrradabstellanlage zu schaffen. Im Haus Tußmannstraße 105 hat sich die Anzahl der Mansarden um drei reduziert, die mit der neu gestalteten Dachgeschosswohnung zusammengelegt wurden. Die Fläche der Mansarden hat sich dadurch um 37 m<sup>2</sup> verringert.

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. Dem Bundeseisenbahnvermögen ist ein Belegungsrecht eingeräumt worden.

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

## VERMIETUNG

Im Jahr 2021 standen 147 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 6,79 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2021. Davon waren neun Wohnungen Tauschwohnungen innerhalb des Bestandes (Vorjahr: 110 Wohnungen zur Wiedervermietung, davon 17 Tauschwohnungen = 5,08 %). Von den 147 Wohnungskündigungen im Jahr 2021 erfolgten 33 Kündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 20 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen).

Auch im Jahr 2021 lagen die Gründe für Wohnungskündigungen in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich. Wobei fünf Wohnungen durch die Genossenschaft gekündigt werden mussten. Die Leerstandsquote beim EBV zum 31.12.2021 beträgt 0,14 % (Vorjahr: 0,09 %). Das heißt, dass am 31.12.2021 insgesamt 3 Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Im Vergleich zu den Sollmieten in Höhe von 11.063.998,23 € (Vorjahr: 11.096.866,95 €) betragen die Erlösschmälerungen 123.495,01 € (Vorjahr: 144.965,27 €).

Die Wohnhäuser Moltkestraße 109 und 111 wurden zum 01.08.2020 wegen des beabsichtigten Bestandsersatzes aus dem Bestand genommen. Dadurch ergibt sich die niedrigere Sollmiete in 2021. Wegen der umfangreichen Sanierungsarbeiten des Wohnhauses Tußmannstraße 105 wurde eine halbe Nettokaltmiete im September 2021 nicht erhoben.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2021 lag um 37 Wohnungen höher als im Vorjahr. Viele ältere Mieterinnen und Mieter sind in eine Pflegeeinrichtung umgezogen und einige Mieterinnen und Mieter mussten sich aufgrund der Corona-Pandemie beruflich verändern und haben deshalb ihre Wohnung aufgeben. Gerade nach Wohnungskündigungen von langjährigen Mieterinnen und Mietern ergeben sich in der Regel Verzögerungen bei der Anschlussvermietung dieser Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten zur Herstellung eines zeitgerechten Standards von mindestens vier bis sechs Wochen.

Bedingt durch die Covid 19 – Pandemie kam es im Laufe des Jahres 2021 zusätzlich verstärkt zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung da Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten oftmals erst verspätet möglich waren.

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 23 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten belegt werden. Das entspricht 15,65 % der Neuvermietungen im Jahr 2021 (Vorjahr: 29,09 %). Aufgrund statistischer Berechnungen der Stadt Düsseldorf wird die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung weiter anhalten.

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

## NUTZUNGSgebÜHREN

Auch im Jahr 2021 liegen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG 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 31. Dezember 2021 nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,28 € / je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,48 € / je m<sup>2</sup>).

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

	2021 EUR/m <sup>2</sup> p.M.	2020 EUR/m <sup>2</sup> p.M.
Nettokaltmiete	6,28	6,48
kalte Betriebskosten	1,83	1,77
Bruttokaltmiete	8,11	8,25

Der niedrigere Wert im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich u.a. daraus, dass bis August 2020 noch die Wohnhäuser Moltkestraße 109 und 111 dem Bestand angehörten. Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seinem Mietspiegel für Düsseldorf von Januar 2022 für Gebrauchtimmobilen freifinanzierte Wohnungsmieten (nettokalt) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 8,50 € bei einfacher Lage/ Ausstattung und 15,- € bei sehr guter Lage/ Ausstattung, bezogen auf drei Zimmer bei ca. 75 m<sup>2</sup>, ermittelt. Bei Wohnungen im Neubau wurden bei Erstbezug Nettokaltmieten zwischen 13,50 € und 17,00 € ermittelt.

Die Stadt Düsseldorf hat zum Jahresbeginn 2021 eine durchschnittliche Nettokaltmiete (Median) bei freifinanzierten Wohnungen zwischen 65,01 m<sup>2</sup> und 80,00 m<sup>2</sup> von 10,57 / m<sup>2</sup> € ausgewiesen. 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 <sup>2</sup>
bis 1948	einfache	6,52 – 8,02
	mittlere	7,14 – 9,70
	gute	8,62 – 10,42
1949 – 1960	einfache	6,98 – 8,48
	mittlere	7,51 – 10,51
	gute	9,03 – 10,83
1961 – 1976	mittlere	7,35 – 9,45
1977 – 1985	mittlere	7,36 – 9,40
1986 – 1999	mittlere	8,01 – 10,25
2000 – 2010	mittlere	9,01 – 12,05
ab 2011	mittlere	10,60 – 13,40

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

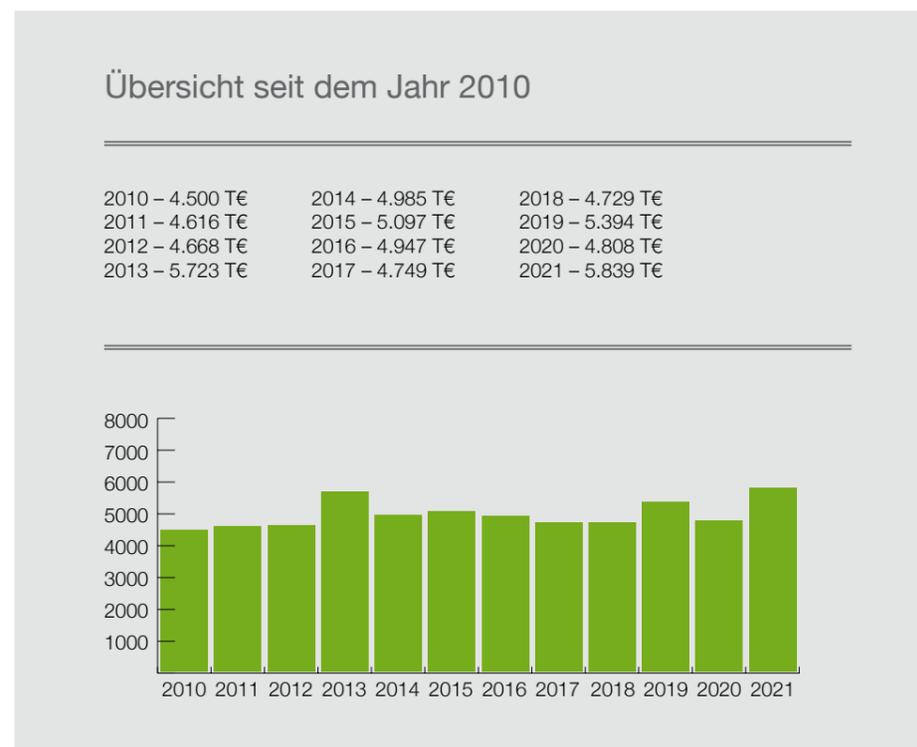


BAUTÄTIGKEIT   
DER GENOSSENSCHAFT

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2021 widmete sich die Genossenschaft weiterhin der Instandhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Belange des Klimaschutzes werden dabei von der Genossenschaft berücksichtigt. Durch Energie- und CO<sub>2</sub> sparende Maßnahmen unterstützt die Eisenbahner-Bauverein eG den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie neue Heizungsanlagen standen dabei im Vordergrund. Bereits in der Vergangenheit hat die Genossenschaft hohe Summen in die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestandes investiert. Im Jahr 2021 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 5.838.725,58 € (Vorjahr: 4.808.048,09 €) aufgewandt. Der Anteil der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.



Bei allen 147 im Jahr 2021 zur Nachvermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurde durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Vor jeder Neuvermietung einer Wohnung wurden in der Regel Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit dem Ziel, einen zeitgerechten Standard der Wohnungen herzustellen.

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

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

Der Anteil der begleitenden Instandhaltung ist bei Modernisierungsmaßnahmen in der Regel sehr hoch. Diese Leistungsbereiche wurden durch den EBV ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Für die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Instandhaltungsbewirtschaftung betragen die Aufwendungen der Genossenschaft, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 40,87 €/je m<sup>2</sup> (Vorjahr: 33,67 €/je m<sup>2</sup>).

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

Im Jahr 2021 wurden Dächer saniert und gedämmt, Balkone saniert, Fassaden ausgebessert, saniert und gestrichen, Keller isoliert, neue Haustüranlagen eingebaut, Treppenhäuser saniert, sowie Heizthermen erneuert und Häuser auf eine Beheizung mit Fernwärme umgestellt.

Im Bereich der Außenanlagen wurden Mülltonnenstandplätze neugestaltet und neue Feuerwehrezufahrten angelegt. Durch ein beauftragtes Gartenbauunternehmen wurden die Außenanlagen nachhaltig gepflegt. Der Baumbestand wurde kontinuierlich überwacht, ein Baumkataster ist angelegt.

Der Bauzustand unseres Gebäudebestandes wird durch die technische Abteilung regelmäßig überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird. Insbesondere gilt dies für unseren jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Die Erstellung einer CO<sub>2</sub> – Bilanz ist in Vorbereitung.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2021 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

<p><b>Further Straße 123 – 129</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden, Speicherdecke, Kellerisolierung, Balkonsanierung</p>	1.064.721,75 €
<p><b>Jordanstraße 33 – 39</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden; Kellerisolierung, Dämmung Speicherdecke, Treppenhäuser, Außenanlage</p>	706.598,59 €
<p><b>Tußmannstraße 105 – 111</b> Abschluss der Arbeiten mit Anschluss an das Fernwärmenetz, Außenanlage, Treppenhaussanierung 105</p>	632.000,69 €

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

Aufgrund mangelnder und bezahlbarer Baugrundstücke in Düsseldorf plant die Genossenschaft lediglich bestandersetzende Neubaumaßnahmen.

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

Am 01. August 2020 waren die Häuser Moltkestraße 109 und 111 leergezogen.

Wegen Verzögerungen bei der Baugenehmigung für den geplanten Neubau und eines langwierigen Ausschreibungsverfahrens, konnte erst im Januar 2022 mit dem Abriss der Häuser und dem sich anschließenden Neubau begonnen werden.



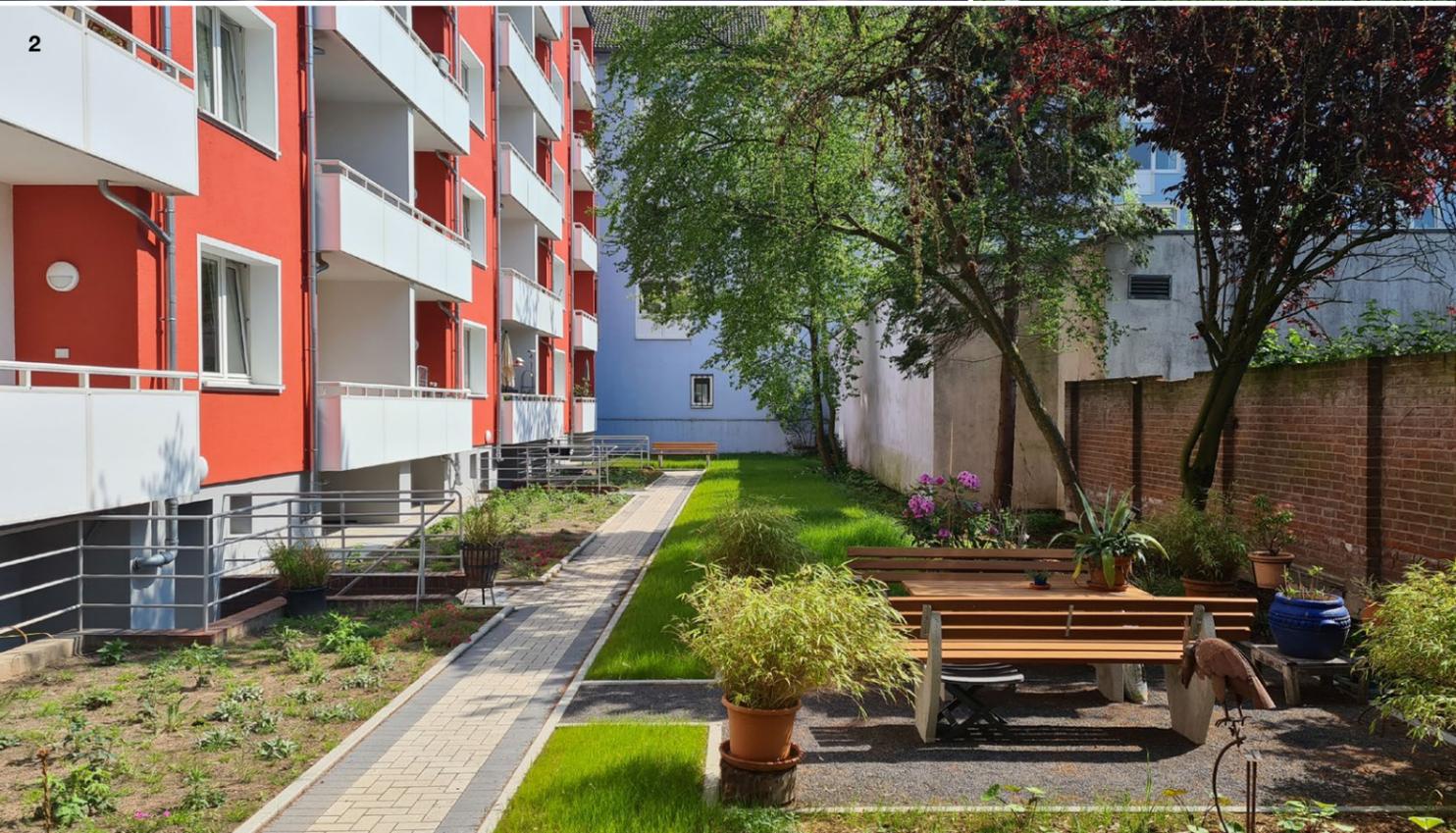
Planung des Neubaus Moltkestraße 109 - 111. Links: Hofansicht, rechts: Straßenansicht.



1



3



2



4

1 Tußmannstraße 105 - 111  
2 Jordanstraße 33 - 39  
3 + 4 Furtherstraße 123 - 129

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 974.506,09 € (Vorjahr: 3.014.555,02 €). Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 789.506,09 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 185.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2021 vorgesehen. Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt.

Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die energetische Sanierung der Bestände. Abweichend von der Planung konnte mit dem Abriss und dem Neubau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 wegen Verzögerungen in Ausschreibungsverfahren im Jahr 2021 noch nicht begonnen werden.

Bei den Mieterlösen haben sich im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr leichte Absenkungen in Höhe von 32.868,72 €, u.a. aufgrund der Tatsache, dass die Wohnhäuser Moltkestraße 109 und 111 aus dem Bestand genommen wurden und sich bei Anschlussvermietungen Verzögerungen aufgrund der Covid – Pandemie ergeben haben. Die Fluktuationsquote ist um 1,71 % leicht gestiegen, die Erlösschmälerungen sind um 21.470,26 € auf 123.495,01 € gesunken. Sie beruhen auf modernisierungsbedingten Leerständen und verspäteten Anschlussvermietungen.

Bei über der Hälfte der Wohnungen ist eine Komplettsanierung mit den damit einhergehenden Kosten und Leerständen verbunden. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 9.458.318,95 € (Vorjahr: 8.386.006,66 €). Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase keine. Für Guthabengebühren wurden 25.265,82 € (Vorjahr: 18.123,27€) aufgewandt.

Im Jahr 2021 betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 14.468.058,91 € (Vorjahr: 14.404.108,92 €). Die gestiegenen Personalkosten resultieren im Wesentlichen aus Nachbesetzungen von zeitweise nicht besetzten Arbeitsplätzen und aufgrund von Neueinstellungen. Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zuführung von 674.208,00 € aufgrund des weiter anhaltenden Niedrigzinsniveaus. Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 63.508,63 € (Vorjahr: 75.880,87 €) sowie 66.380,00 € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 83.061,00 €). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 264.857,15 € gegenüber 649.490,03 € im Vorjahr. Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 151.206,55 € (Vorjahr: 220.615,95 €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2022 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:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	14.548,9	14.503,1	0,3
Andere Leistungen	66,3	57,0	16,3
Gesamtleistung	14.615,2	14.560,1	0,4
sonst. betriebliche Erträge	264,9	649,5	-59,2
Betriebsleistung	14.880,1	15.209,6	-2,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.458,3	8.386,0	12,8
Personalaufwand	1.983,9	1.374,8	44,3
Abschreibungen (planmäßig)	1.397,2	1.378,9	1,3
Andere betriebliche Aufwendungen	618,7	590,3	4,8
Zinsaufwand	128,9	158,9	-18,9
Gewinnunabhängige Steuern	303,6	299,0	1,5
Aufwendungen für die Betriebsleistung	9.458,3	8.386,0	12,8
Betriebsergebnis	968,5	2.752,6	-64,8
Neutrales Ergebnis	6,0	262,0	-97,7
Jahresüberschuss	974,5	3.014,6	-67,7

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:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>Erträge aus</b>			
Anlagenverkäufen	6	0	600,0
der Auflösung von Rückstellungen	2	263	-99,2
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	0	0	0,0
früherer Jahre	4	4	0,0
<b>Aufwendungen für</b>			
frühere Jahre	2	2	0,0
Spenden	4	3	33,3
Ergebnis	6	262	-97,7

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 prognostizierte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.673 T€. Das Ergebnis zum 31.12.2021 beträgt 14.468 T€ und resultiert in der Abweichung u.a. aus verzögerten Anschlussvermietungen und geringeren sonstigen Erträgen.

Der prognostizierte Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan 2021 in Höhe von 1.425 T€ beträgt zum Bilanzstichtag 974.506,09 € und resultiert in der Abweichung u.a. aus höheren Instandhaltungsaufwendungen, der Differenz bei den Erträgen und gestiegener Pensionsrückstellungen.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2021 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 5.018.423,43 € erhöht und beträgt 74.357.201,06 € (Vorjahr: 69.338.777,63 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 3.188.984,45 € auf 60.781.556,87 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 81,74 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 509,58 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.597.199,93 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 8.242.046,61 € (Vorjahr: 7.087.187,71 €) vorgenommen. Hiervon wurden 2.403.321,03 € aktiviert.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 8.242.046,61 € Abgänge von 0,00 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.278.717,61 € gegenüber.

Das Erbbaugrundstück Gerberstraße 28 – 36 in Düsseldorf wurde im Jahr 2021 vorzeitig vom Bundeseisenbahnvermögen für 1.878.790,32 € - zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Steuern – erworben. Der Ankauf des Erbbaugrundstückes wurde finanziert.

Das langfristige Vermögen, insbesondere Sachanlagen, war zum Bilanzstichtag 31.12.2021 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzanlagen abgedeckt.

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

Am 31.12.2021 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 9.879.151,51 € (Vorjahr: 8.023.827,67 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 77,29 % (Vorjahr: 81,70%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2021 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:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
Anlagevermögen	60.782	57.593	5,5
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	7	-100,0
Sachanlagen	60.782	57.586	5,5
Finanzanlagen	0	0	0,0
Umlaufvermögen	13.561	11.732	15,6
Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	15	14	7,1
langfristig	77	184	-58,2
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.597	3.516	2,3
Flüssige Mittel	9.887	8.031	23,1
übrige Aktiva	0	1	-100,0
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	74.357	69.339	7,2
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
Eigenkapital	57.807	56.980	1,5
Eigenkapital langfristig	57.473	56.650	1,4
Eigenkapital kurzfristig Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	334	300	11,3

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>FREMDKAPITAL LANGFRISTIG</b>	11.824	7.781	52,0
Pensionsrückstellungen	3.609	2.934	23,0
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	8.215	4.847	69,5
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0
<b>FREMDKAPITAL KURZFRISTIG</b>	4.726	4.578	3,2
Übrige Rückstellungen	110	102	7,8
Erhaltene Anzahlungen	3.565	3.529	1,0
Übrige Verbindlichkeiten	1.051	947	11,0
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>74.357</b>	<b>69.339</b>	<b>7,2</b>

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>			
Vermögenswerte	60.782	57.593	5,5
Finanzierungsmittel	65.688	61.497	6,8
<b>ÜBERDECKUNG</b>	4.906	3.904	25,7
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	9.887	8.031	23,1
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.674	3.700	-0,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.616	4.476	3,1
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>8.945</b>	<b>7.255</b>	<b>23,3</b>

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2021	2020	2019
Anzahl der Wohneinheiten	2.166	2.167	2.185
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m <sup>2</sup> / Wohn-/ Nutzfläche	142.844,00	142.769,13	144.122,10
Bilanzsumme	74.357 T€	69.338 T€	67.294 T€
Eigenkapitalquote	77,29 %	81,70 %	79,92 %
Umsatzerlöse	14.470 T€	14.404 T€	14.393 T€
Cashflow	3.046 T€	4.218 T€	3.565 T€
Anlagenintensität	81,74 %	83,06 %	83,85 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,60 %	45,17 %	44,81 %
Fremdkapitalquote	15,90%	11,12%	8,25 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,40 %	4,46 %	2,69 %
Eigenkapitalrentabilität	1,69 %	5,29 %	3,19 %
Mieterwechsel	147	110	128
Fluktuationsquote	6,79 %	5,08	5,86 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,49 %	1,55%	1,42 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,14 %	0,09%	0,05 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m <sup>2</sup>	6,29 €	6,48 €	6,22 €
Instandhaltungskosten	5.838.725,58 €	4.808.048,09€	5.393.773,44€
Instandhaltungsaufwand €/m <sup>2</sup>	40,87 €	33,68 €	36,64 €

RISIKO- UND  
CHANCENBERICHT



## RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Vorstand hat auf der Grundlage des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches darauf ausgerichtet ist, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Risikoindikatoren, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen ermittelt und bewertet. Negative Entwicklungen der Ertrags- und Vermögenslage sollen so frühzeitig erkannt werden. Bei der Sammlung von Frühwarninformationen steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wesentliche Risiken und insbesondere Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind in diesem und in den Folgejahren nicht erkennbar. Risikopotenziale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Forderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt werden besonders beobachtet und analysiert.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2021 auf 36.220,51 € (Vorjahr: 60.631,04 €).

Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 39.128,08 € (Vorjahr: 27.181,51 €).

Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,49 % (Vorjahr: 1,55 %).

Langjährige Mietverhältnisse enden oftmals aufgrund von Sterbefällen. Hierdurch entstehen vermehrt Risiken dadurch, dass Angehörige die Erbschaften ausschlagen. Die mit der Abwicklung des Mietverhältnisses einhergehenden Kosten, hat in solchen Fällen die Genossenschaft zu tragen. Oftmals müssen Forderungen der Genossenschaft aufgrund von Räumungsklagen oder fehlender Zahlungsfähigkeit abgeschrieben werden. Offene Forderungen werden regelmäßig vom Vorstand mit der Mietenbuchhaltung und der Rechtsabteilung erörtert und es werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

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

Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Neumieter. Durch die aktive Betreuung unserer Bestände, bis hin zu der 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. Dass 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.

620 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken (584 Wohnungen BEV, 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf). Der Erbbaurechtsgeber Bundeseisenbahnervermögen (BEV) setzt weiterhin auf den Verkauf dieser Erbbaugrundstücke, sowohl vorzeitig als auch zum Ablauf des Vertrages. Wird ein Grundstück allerdings nicht fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes vom BEV erworben, erfolgt durch das BEV eine öffentliche Ausschreibung des Grundstückes. 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 Erbbaugrundstücke des BEV durch die Genossenschaft von Fall zu Fall erworben. Die Stadt Düsseldorf bevorzugt derzeit eine Verlängerung der eingegangenen Erbbaurechte, allerdings zu einem angepassten, deutlich höheren Erbbauzins.

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

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

Bedingt durch die Corona-Pandemie besteht das Risiko, dass es zu einer Verzögerung bei der Weitervermietung von Wohnungen aufgrund von verspätet durchführbaren Wohnungsbesichtigungen kommt, da Wohnungen erst nach dem Auszug des Mieters oder der Mieterin besichtigt werden können, um sich keiner Infektionsgefahr auszusetzen.

Wohnungsleerstände sind überwiegend auf verspätete Besichtigungsmöglichkeiten potenzieller Nachmieter und durch Instandsetzungsarbeiten nach einem Auszug von Mietern zurückzuführen. Leerstände entstehen auch wegen Entmietens von Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen oder wegen des Rückbaus von Gebäuden für einen bestandersetzenden Neubau.

Um dem Risiko, dass unser Bestand nicht mehr marktfähig ist, zu begegnen, bleibt die Struktur unseres Gebäudebestandes eine Aufgabe, die einer ständigen Abstimmung von Instandhaltung, Modernisierung und auch von bestandersetzenden Neubaumaßnahmen erfordert. Den Hauptrisiken, die in einem Substanzverlust des Wohnungsbestandes und der damit verbundenen nachlassenden Vermietbarkeit bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand begegnet. Das betrifft auch energetische Bestandssanierungen.

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

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

Durch den zum Jahresbeginn 2022 begonnenen bestandsersetzenden Neubau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 in Düsseldorf-Pempelfort bestehen Risiken durch eventuell nicht vorhersehbare bauliche Unregelmäßigkeiten, insbesondere in der Phase des Abrisses und der Grenzbebauung zu den Nachbarn. Diesen Risiken wurde und wird durch eine gründliche Vorbereitung der Maßnahme, in enger Abstimmung und Beratung durch ein Architekturbüro entgegengewirkt. Ebenso besteht das Risiko, dass es durch die Corona-Pandemie zu Verzögerungen beim Bauablauf kommt.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf profitiert weiterhin von der positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Risiko, Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtteilen und Lagen zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade auch im preiswerten Segment ergibt sich eine erhöhte Nachfrage.

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

Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind derzeit nicht erkennbar, die Vermietungslage ist weiterhin sehr gut.

Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden Bestandsmieten und weiterhin hohen Bestandsinvestitionen, insbesondere auch im energetischen Bereich, zu sichern und zu steigern. Auch in Zukunft erwarten wir in dem von uns angebotenen Preissegment einen Nachfrageüberhang. Der Wohnungsbestand liefert weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial, gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.

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

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

Um die gute Wettbewerbsposition des EBV zu erhalten, wollen wir unsere konsequenten Bestandssanierungen und Modernisierungen von freiwerdenden Wohnungen weiter fortführen. Dies verbunden mit genossenschaftlichen Nutzungsgebühren, welche deutlich unter den Vergleichsmieten in Düsseldorf liegen.

Mit dem bewährten genossenschaftlichen System gehen Vorteile und Sicherheit einher. Somit sehen wir gute Chancen, nahezu eine Vollvermietung unseres Bestandes, verbunden mit einer positiven Ertragslage, zu sichern.

Für die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, da die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken eindeutig überwiegen. Mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf ist durch die enthaltende Covid-19-Pandemie zu rechnen. Der Verlauf der Pandemie macht es derzeit schwierig, die Risiken zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Ebenso birgt der Angriff Russlands auf die Ukraine Risiken, die derzeit nicht zu beziffern sind. Der Angriff begann am 24. Februar 2022 und kann die Globalwirtschaft deutlich negativ beeinflussen. Im Wesentlichen zu nennen sind hierbei die dramatisch gestiegenen Energiekosten, bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen mangelnder Rohstoffe und Materialien eingeschränkt tätig sind.

Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und damit verbunden auf die Eisenbahner-Bauverein eG können noch nicht genau bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch hier Preisanstiege und Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, aber auch Ausfallrisiken z.B. bei den Heizkosten.

## FINANZINSTRUMENTE

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

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

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2021 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 2021 beträgt 3.045.889,03 € (Vorjahr: 4.218 T€).

Die Liquidität ist gesichert.

PROGNOSE UND  
AUSBLICK AUF 2022



## PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird den Fokus weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Energetische Sanierungen stehen dabei im Vordergrund. Ziel ist es, die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zu erfüllen und die Bestände, im großen Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anzupassen zu verbessern.

Die Eisenbahner-Bauverein eG legt ihre Priorität weiterhin auf die Versorgung der Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Mit Ausnahme bestandersetzende Neubaumaßnahmen plant die Genossenschaft wegen fehlender Baugrundstücke derzeit keinen zusätzlichen Wohnungsneubau. Der Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens ist weiterhin geplant.

Mit nennenswerten Leerständen wird, mit Ausnahme der modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstände, nicht gerechnet. Zwar sind auch aufgrund der Corona-Pandemie die Einwohnerzahlen in Düsseldorf gesunken, doch aufgrund der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf gehen wir davon aus, dass unser Immobilienbestand weiterhin stark nachgefragt sein wird. Eine Vollvermietung kann dadurch sichergestellt werden. Kostensteigerungen werden durch eine moderate Mietpreisanpassungsstrategie aufgefangen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung sieht keine gravierenden Veränderungen – sowohl der Ertrags- als auch der Finanzlage der Genossenschaft vor, welche die Genossenschaft in ihrem Bestand nachhaltig beeinflussen können. Der Vorstand erwartet, dass die angestrebten wirtschaftlichen Ziele im Wesentlichen problemlos erreicht werden. Dies gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft, als auch für die vor uns liegenden Aufgaben im Bereich Modernisierung und Instandhaltung.

Durch eine deutliche Verbesserung unserer Bestände in den letzten Jahren und den Planungen von Heizungsumstellungen mit dem Ziel der CO2 Einsparung, weiteren energetischen Bestandssanierungen und bestandersetzenden Neubaumaßnahmen, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln können und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten. Angesichts des anhaltenden Bedarfs an preiswerten Wohnraum in Düsseldorf, der guten Ertragslage und der geplanten Bautätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.870 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 550 T€ zum 31. Dezember 2022 erwarten lässt.

Der Wirtschaftsplan 2022 setzt sich aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2022 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.664 T€ (Vorjahr: 14.481 T€)
Instandhaltungsaufwendungen	7.145 T€ (Vorjahr: 5.661 T€)
Abschreibungen	1.365 T€ (Vorjahr: 1.321 T€)
Zinsaufwendungen	148 T€ (Vorjahr: 195 T€)
Personalaufwand	1.600 T€ (Vorjahr: 1.595 T€)

Die Abbruchkosten für den bestandersetzenden Neubau Moltkestraße in Höhe von 550 T€ müssen komplett in den Aufwand gebucht werden. Die geplante Dacherneuerung Tußmannstraße 117 – 123 kann nicht aktiviert werden und im Vergleich zum Vorjahr sind deutlich höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der hohen Jahresüberschüsse der letzten Jahre und der damit verbundenen positiven Entwicklung der Rücklagen werden die geplanten Maßnahmen im Jahr 2022 ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Lediglich der geplante Ankauf von Erbbaugrundstücken des BEV ist weiter über ein Darlehen finanziert.

Die Auswirkungen der weiterhin anhaltenden „Corona-Pandemie“ auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2022 und auch des Jahres 2023 können derzeit noch nicht dargestellt werden. Dies gilt auch für den am 24. Februar 2022 durch Russland begonnenen Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen stark erhöhten Energiekosten, welche bei den Heizkosten derzeit noch nicht kalkulierbare Ausfallrisiken zur Folge haben könnten.

Mit unseren gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir uns auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder stellen. Derzeit können wir davon ausgehen, eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sicherstellen können.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Im Jahr 2022 sind noch Restarbeiten aus dem vergangenen Jahr bei den Ausbesserungsarbeiten der Treppenhäuser Further Straße 123 bis 129 und Jordanstraße 33-39 sowie im Sockelbereich der Fassaden Jordanstraße 33-39 durchzuführen. Der im Jahr 2021 geplante Rückbau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 musste ebenso wie der geplante Bestandersersatz der Häuser in das Jahr 2022 verschoben werden.

Im Jahr 2022 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

#### Tußmannstraße 117 - 123

Erneuerung und Dämmung der Dächer und Ausbesserung der Fassade

#### Jordanstraße 33 - 39

Erneuerung der Hauseingangstüren und Einbau von Sprechanlagen

#### Further Straße 137 – 139

Sanierung und Dämmung der Fassaden, Isolierung der Dachböden und der Keller, Überarbeitung der Außenanlagen sowie Ausbesserungen der Treppenhäuser mit Einbau von Sprechanlagen.

#### Kaiserslauterner Straße 22

Erneuerung und Dämmung des Daches

#### Konradstraße 5 – 7

Sanierung und Dämmung der Fassaden sowie Erneuerung und Dämmung der Dächer, Isolierung Keller, Treppenhaussanierung inklusive Erneuerung der Haustüren und Einbau einer Sprechanlage. Erneuerung der Heizungsanlage – in Planung Photovoltaik und Wärmepumpe.

#### Moltkestraße 109 und 111

Im Februar 2022 konnte mit dem Rückbau der Häuser begonnen werden. Im Anschluss wird im laufenden Jahr mit dem bestandsersetzenden Neubau begonnen.

Vorgesehen ist ebenfalls der Austausch von Heizthermen aus dem Jahrgang 1991, aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan enthalten. Ebenso sind u.a. Budgets vorgesehen für die Planung und Erneuerung von Mülltonnenstandplätzen, Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie die Prüfung und Sanierung von Ver- und Entsorgungsleitungen, um Rohrbrüchen vorzubeugen. Geplant ist auch eine Erneuerung der Stellplatzüberdachung Tußmannstraße 39 a. Für den Arbeitsplan 2022 ist ein Gesamtvolumen von 12,44 Millionen Euro geplant.

Im Jahr 2022 ist auch der Ankauf des Erbbaugrundstückes Marburger Straße 3 und 5 und Karlsruher Straße 21 mit 1.180 qm Grundstücksfläche und 22 Wohnungen sowie Marburger Straße 4 – 8 mit 1.417 qm Grundstücksfläche und 24 Wohnungen vom Bundeseisenbahnvermögen vorgesehen.

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

Marburger Straße 3 + 5 und Karlsruher Straße 21	1.180 m <sup>2</sup>	22 Wohnungen
Marburger Straße 4-8	1.417 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen
Chemnitzer Straße 5 – 11, 13 – 27	16.133 m <sup>2</sup>	96 Wohnungen
Further Straße 117 – 139	10.485 m <sup>2</sup>	83 Wohnungen
Henkelstraße 318 – 328	3.300 m <sup>2</sup>	40 Wohnungen
Oberbilkler Allee 42 – 56	6.731 m <sup>2</sup>	132 Wohnungen
Süßenstraße 41 + 43	1.711 m <sup>2</sup>	12 Wohnungen
Gerresheimer Straße 89	431 m <sup>2</sup>	19 Wohnungen
Ackerstraße 13	879 m <sup>2</sup>	12 Wohnungen
Ackerstraße 37	429 m <sup>2</sup>	11 Wohnungen
Ackerstraße 40 + 42	744 m <sup>2</sup>	18 Wohnungen
Ackerstraße 41	164 m <sup>2</sup>	11 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 14 – 20	5.314 m <sup>2</sup>	34 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 22, 36, 36a	2.697 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen
Kaiserslauterner Straße 24 – 34	3.716 m <sup>2</sup>	46 Wohnungen
<b>Gesamt:</b>	<b>58.820 m<sup>2</sup></b>	<b>584 Wohnungen</b>

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

Stoffeler Straße 13-17	1.189 m <sup>2</sup>	36 Wohnungen
<b>Insgesamt handelt es sich somit um</b>		<b>620 Wohnungen</b>

Der im Jahr 2022 vorgesehene Ankauf der Erbbaugrundstücke Marburger Straße 3 und 5 und Karlsruher Straße 21 sowie Marburger Straße 4 – 8 wird über Fremdmittel finanziert.

Alle weiteren Maßnahmen werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Mit den im Jahr 2022 vorgesehenen Bestandsinvestitionen und dem bestandersetzenden Neubau, verbunden mit unseren Planungen für die Folgejahre – insbesondere die geplanten energetischen Sanierungen – und den weiterhin vorgesehenen vorzeitigen Ankäufen von Erbbaugrundstücken des BEV, soll die Eigenständigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft weiter gestärkt werden.

Somit wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf auch weiterhin den Anforderungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes stellen können.

Düsseldorf, im April 2022

Eisenbahner-Bauverein eG  
Düsseldorf

Der Vorstand



Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES





## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 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 2021 fanden 11 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand durch schriftliche Unterlagen sowie durch mündliche Berichte umfassend über die Lage der Genossenschaft, über deren Entwicklung und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, die in gesonderten Sitzungen Beschlüsse vorbereiteten. Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungspflicht davon überzeugt, dass die Maßnahmen des Vorstandes bezüglich des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und das eingerichtete Risikomanagementsystem, den betrieblichen Erfordernissen genügen.

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

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2021 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2021 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. Mai 2022 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2021 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

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

Düsseldorf, im Mai 2022  
Der Aufsichtsrat

Friedhelm Müller  
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2021



## JAHRESABSCHLUSS 2021

### BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		2,02	6.787,20
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.540.660,26		54.415.080,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.370.082,60		2.438.884,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.592,18		155.822,03
Bauvorbereitungskosten	410.644,59	60.781.501,85	253.423,10
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		60.781.556,87	57.592.572,42
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.597.199,93	3.516.291,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	36.220,51		60.631,04
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	426,21		426,21
Sonstige Vermögensgegenstände	40.301,93	76.948,65	123.193,97
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.886.584,76	8.031.260,87
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.910,85	14.401,27
<b>BILANZSUMME</b>		<b>74.357.201,06</b>	<b>69.338.777,63</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.526,13		145.037,45
der verbleibenden Mitglieder	4.638.661,00		4.600.200,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		7.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 69.412,87		4.788.187,13	108.761,82
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.111.180,00		5.011.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 100.000,00			0,00
Bauerneuerungsrücklage	12.380.000,00		11.980.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 400.000,00			1.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.342.737,91		35.050.946,01
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 2.285,81			705,80
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 289.506,09		52.833.917,91	1.329.555,02
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	974.506,09		3.014.555,02
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	789.506,09	185.000,00	2.829.555,02
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		57.807.105,04	56.979.864,19
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.608.564,00		2.934.356,00
Steuerrückstellungen	6.885,18		4.061,60
Sonstige Rückstellungen	103.208,39	3.718.657,57	97.450,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.214.782,68		3.948.121,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		899.327,76
Erhaltene Anzahlungen	3.564.772,85		3.528.893,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.387,33		94.737,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	955.590,37		842.032,88
Sonstige Verbindlichkeiten	10.905,22	12.831.438,45	9.932,87
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 827,91			524,40
<b>BILANZSUMME</b>		<b>74.357.201,06</b>	<b>69.338.777,63</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.468.058,91	14.404.108,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		66.261,86	57.651,43
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		80.908,08	99.005,95
Sonstige betriebliche Erträge		264.857,15	649.490,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.458.318,95	8.386.006,66
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.421.767,05</b>	<b>6.824.249,67</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.028.616,32		1.046.403,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	955.253,90	1.983.870,22	328.351,25
davon für Altersversorgung: EUR 743.826,13			119.976,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.397.174,94	1.378.877,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		618.669,68	590.331,50
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	0,78		0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	109,84	110,62	60,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.888,63	158.941,87
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 66.380,00			83.061,00
Steuern vom Einkommen		14.220,75	7.371,32
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.278.053,45</b>	<b>3.314.033,47</b>
Sonstige Steuern		303.547,36	299.478,45
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>974.506,09</b>	<b>3.014.555,02</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		789.506,09	2.829.555,02
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>185.000,00</b>	<b>185.000,00</b>

## ANHANG

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN  
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

## Immaterielle Vermögensgegenstände

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

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2021 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-Richtafeln 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 2,9% und ein Rententrend von 2,60% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 1,87% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2021 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 318.426,00 €.

**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	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschrei- bungen Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	90.408,86	0,00	0,00	0,00	90.408,86	83.621,66	0,00	90.406,84	2,02	6.787,20
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.290.314,54	4.404.297,35	0,00	0,00	104.694.611,89	45.875.234,02	0,00	47.153.951,63	57.540.660,26	54.415.080,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	3.235.802,28	796.917,93	0,00	865.719,68	2.370.082,60	2.438.884,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	322.521,20	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	1.978,98	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446.574,26	41.709,82	39.679,34	0,00	448.604,74	290.239,10	42.870,40	311.012,56	137.592,18	155.822,03
Bauvorbereitungskosten	253.423,10	157.221,49	0,00	0,00	410.644,59	0,00	0,00	0,00	410.644,59	253.423,10
	104.550.615,38	4.603.228,66	39.679,34	0,00	109.114.164,70	46.964.370,03	1.390.389,76	48.332.662,85	60.781.501,85	57.585.732,22
<b>Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	53,00	0,00	0,00	0,00	53,00	0,00	0,00	0,00	53,00	53,00
	104.641.077,24	4.603.228,66	39.679,34	0,00	109.204.626,56	47.047.991,69	1.397.174,94	48.423.069,69	60.781.556,87	57.592.572,42

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	36.220,51 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	426,21 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	40.301,93 €	0,00 €	0,00 €
	76.948,65 €	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	24.000,00 €	22.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	45.308,39 €	43.450,00 €
b) Hausbewirtschaftung	33.900,00 €	32.000,00 €
	103.208,39 €	97.450,00 €

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 31.12.2021 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPR)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.214.782,68 (3.948.121,14)	1.002.820,47 (515.085,33)	7.211.962,21 (3.433.035,81)	4.078.033,02	3.133.929,19	8.214.782,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (899.327,76)	0,00 (201.623,59)	0,00 (697.704,17)	0,00	0,00	0,00
Erhaltene Anzahlungen	3.564.772,85 (3.528.893,24)	3.564.772,85 (3.528.893,24)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus aus Vermietung	85.387,33 (94.737,95)	85.387,33 (94.737,95)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	955.590,37 (842.032,88)	955.590,37 (842.032,88)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	10.905,22 (9.932,87)	10.905,22 (9.932,87)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbeitrag</b>	<b>12.831.438,45</b>	<b>5.619.476,24</b>	<b>7.211.962,21</b>	<b>4.078.033,02</b>	<b>3.133.929,19</b>	<b>8.214.782,68</b>

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	2.023,68
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	2.099,45
Erträge aus früheren Jahren	4.628,88
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	23.332,70
	<b>32.084,71</b>
Aufwendungen für frühere Jahre	2.057,71

## D. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	2	2
	<b>11</b>	<b>7</b>

## 5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	2.924	15.686
Zugänge 2021	122	637
Abgänge 2021	125	638
Bestand am 31.12.2021	<b>2.921</b>	<b>15.685</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 38.460,27 € erhöht.

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

7. Nachtragsbericht:

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

Die Ukraine-Krise begann im Februar 2022 mit dem Einmarsch der russischen Armee in die Ukraine, welche die Globalwirtschaft deutlich negativ beeinflussen kann. Im Wesentlichen zu nennen sind hierbei die dramatisch gestiegenen Energiekosten, bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen mangelnder Rohstoffe und Materialien eingeschränkt tätig sind.

Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und damit verbunden auf die EBV können noch nicht genauer bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch hier Preisanstiege und Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Bartsch  
Wolfgang Müller  
Antonius Fattmann

10. Mitglieder des Aufsichtsrates am 31.12.2021:

Friedhelm Müller,	Bundesbahnbeamter	- Vorsitzender
Marlies Pellny,	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende
René Roßmüller,	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- Schriftführer
Heike Land,	Landesbeamtin	- stellv. Schriftführerin (ab 19.08.2021)
Sigrid Dillmann,	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter,	Bundesbahnbeamter a.D.	
Ralf Korzinovski,	Bundesbahnbeamter	
Klaus Wiebusch,	Rentner	
Thomas Kirchhoff,	Bundesbahnbeamter	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 974.506,09 € einen Betrag von 789.506,09 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. 185.000,00 € an die Mitglieder auszuschütten und wie folgt zu verteilen:

1. 4% Verzinsung der Geschäftsguthaben		
zum 01.01.2021 i.H.v. 4.600.200,73 €	=	184.007,74 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	992,26 €
	=	185.000,00 €

Düsseldorf, den 11.05.2022

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann



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

