

LAGEBERICHT &  
JAHRESABSCHLUSS

2020



## **ALLGEMEINES**

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

## **LAGEBERICHT DES VORSTANDES**

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

## **BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG**

- 22 Wohnungsbestand
- 22 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 2021

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

- 56 Bericht des Aufsichtsrates

## **JAHRESABSCHLUSS 2020**

- 60 Bilanz zum 31.12.2020
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung 2020 und Anhang A. bis D.



ALLGEMEINES 

## ALLGEMEINES

### UNTERNEHMEN

Geschäftsstelle	Rethelstraße 44, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 0, Telefax 0211-239 566 - 30 www.eisenbahner-bauverein.de
Werkstatt	Rethelstraße 40, 40237 Düsseldorf Telefon 0211-239 566 - 33
Gründungsversammlung	17. Januar 1900
Eintragung in das Genossenschaftsregister	27. September 1900 unter der Nr. 222 – Amtsgericht Düsseldorf. Nach Satzungsänderung ab 12.07.1932 unter Nr. 319 und nach nochmaliger Änderung ab 02.06.1971 unter Nr. 411.
Umbenennung und Einführung der Vertreterversammlung	in Eisenbahner-Bauverein eG durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 25. Juni 1975. Eintragung am 05. August 1975.
Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> <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>
Mitgliedschaften	<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 2020 haben wir den Tod von 40 Mitgliedern unserer Genossenschaft zu beklagen:

Nounout Al Hassani	Erika Kapp	Karl-Heinz Suda
M'hamed Azahaf	Helmut Kleibrink	Holger Thureau
Ingeborg Bäcker	Gerd Krüger	Hermann Wagener
Klaus Balzer	Klaus Langer	Peter Zak
Alois Bieringer	Martin Langer	Francesco Zappala
Gerda Braatz	Hermann Otto Leng	Rolf Zetzmann
Dagmar Bürgel	Theo Lewandowicz	
Änne Dauben	Elfriede Murowski	
Anton Dewenter	Erwin Nolte	
Adelheid Dötsch	Victor Ponomarenc	
Marlis Emonds	Joachim Rokitta	
Reiner Gah	Werner Rutz	
Hedwig Katharina Hogrebe	Abderrahman Said	
Friedrich Holtermann	Christine Schätz	
Siegfried Ising	Tatyana Shevchenko	
Herbert Jäger	Grigoriy Statnikov	
Jürgen Kamenschek	Rose Strunk	

Wir werden  
allen Verstorbenen  
ein ehrendes Andenken  
bewahren.

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

<b>1951</b> Paul Gottschling	<b>1961</b> Johannes Schulte	1965 Gertrud Rentz	1968 Volker Poggel
1951 Heinz Floren	1961 Friedhelm Tesche	1965 Gerhard Pigerl	1968 Frank Türger
<b>1952</b> Lothar Remmel	1961 Kurt Eckhardt	<b>1966</b> Werner Ortwein	1968 Werner Schroll
<b>1953</b> Helmut Kubina	1961 Walter Klapper	1966 Jürgen Ristau	1968 Meinolf Stimpel
<b>1954</b> Roland Kuhn	1961 Günter Bretzke	1966 Wilhelmine Eicken	1968 Hartmut Trümpelmann
1954 Josef Stukenbrock	1961 Helmut Bührmann	1966 Karl Behler	1968 Johann Schräjäh
1954 Paul Hirlehei	<b>1962</b> Werner Laqua	1966 Günter Schwarte	1968 Werner Zöllkau
<b>1955</b> Josef Peis	1962 Egon Heuckendorf	1966 Manfred Zöllkau	1968 Josef Huth
<b>1956</b> Horst Mazurek	1962 Johannes Sprenger	1966 Hubert Stute	<b>1969</b> Liselotte Franke
1956 Erwin Baaske	1962 Rainer Höhl	1966 Martina Simmerle	1969 Konrad Thiedemann
1956 Hans Feldmann	1962 Horst Böck	1966 Gerhard Kösterke	1969 Wolfgang Fahnert
1956 Karl Fabian	1962 Hermann Kreibich	1966 Rolf Lettau	1969 Eduard Leipski
1956 Hermann Adams	1962 Ewald Mertens	1966 Gerhard Fiedler	1969 Otto Koniezny
<b>1957</b> Josef Drube	1962 Heinz Friedrichsdorf	1966 Rudolf Bergs	1969 Heinrich Hansbuer
1957 Helmut Müller	<b>1963</b> Bernhard Wieners	<b>1967</b> Günter Dittmer	1969 Manfred Dieckerhoff
1957 Gerhard Dohrmann	1963 Friedrich Büchel	1967 Josef Hano	1969 Wolfgang Krause
1957 Wilhelm Körner	1963 Rudolf Patermann	1967 Kurt Schäl	1969 Franz Hagemann
1957 Heinz Walter	1963 Peter Graap	1967 Elisabeth Brinker	1969 Manfred Berlin
1957 Wilhelm Hein	1963 Ewald Laubenstein	1967 Dieter Berndt	1969 Eduard Wendland
1957 Harro Wolff	1963 Helmut Schumacher	1967 Bernd Lippke	1969 Hans-Rüdiger Kaulfuß
1957 Siegfried Pfeil	1963 Gerd Morgenstern	1967 Diethard Blombach	1969 Dieter Peuker
1957 Manfred Land	1963 Helmut Lasch	1967 August Wolf	1969 Siglinde Görgens
1957 Herbert Barnekow	1963 Vinzenz Molzberger	1967 Dieter Schrage	1969 Franz Dierkes
<b>1958</b> Johannes Klasen	1963 Bernd Terstegen	1967 Ibrahim Gelgör	1969 Therese Füchsel
1958 Horst Ostwald	<b>1964</b> Werner Linnenbank	1967 Johann Schätz	<b>1970</b> Wilhelm Dühr
1958 Horst Pohl	1964 Eberhard Pietz	1967 Horst Heithausen	1970 Erich Burat
1958 Alfred Glashauser	1964 Günter Berg	1967 Oswald Hoffmann	1970 Paul-Werner Samrowski
1958 Gerhard Gall	1964 Heinz Lerschmacher	1967 Franz Körner	1970 Friedrich Figge
1958 Egid Schwethelm	1964 Heinz Einsfelder	<b>1968</b> Reiner Wiese	1970 Mohamed Oulad Said
<b>1959</b> Peter Brodka	1964 Ulrich Klauke	1968 Reinhold Riemer	1970 Klaus Ritter
1959 Manfred Dinsing	1964 Ulrich Giese	1968 Heinz Kretzer	1970 Christel Klee
<b>1960</b> Adolf Czimmernings	1964 Franz Hansmann	1968 Heinz-Günther Heine	1970 Kurt Leifert
1960 Ralph Klemm	1964 Werner Kruth	1968 Alfred Weber	1970 Hans-Jürgen Mischewski
1960 Bernhard Künzer	1964 Rudolf Bergmann	1968 Wilhelm Wengst	1970 Johannes Balles
1960 Günter Piechulla	<b>1965</b> Manfred Nieba	1968 Paul Dieter Jakob	1970 Adolf Pyro
1960 Manfred Schikora	1965 Jürgen Weber	1968 Karl-Heinz Koschnitzke	1970 Albert Wilkowski
1960 Gerhard Schulz	1965 Hans-Georg Kneiding	1968 Werner Müller	1970 Rudolf Fittler
1960 Manfred Mahler	1965 Joachim-Ernst Faupel	1968 Gerd Walbersdorf	

## 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 2020 haben folgende 61 **Mitglieder der Vertreterversammlung** die Interessen der Mitglieder der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) in der Vertreterversammlung wahrgenommen (Stand 31.12.2020):

<p><b>Wahlbezirk I, Düsseldorf-Nord</b></p> <p>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</p>	<p><b>Wahlbezirk II, Düsseldorf-Mitte</b></p> <p>Monika Zocher Horst Bartsch 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</p>
<p><b>Wahlbezirk III, Düsseldorf-Süd</b></p> <p>Beate Korzinovski Konrad Thiedemann Rolf Dittmar Hermann Adams Manfred Land Alfred Weber Kurt Schrage Peter Krebs Heinrich Hansbuer Manfred Jüntgen Hans-Rüdiger Kaufuß Rudolf Bergmann Georg Schüttler Monika Kristo Meinolf Stimpel</p>	<p><b>Wahlbezirk IV, Mitglieder ohne Wohnung beim EBV</b></p> <p>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</p>



## Vertreterversammlung

Wegen der Covid-19-Pandemie konnte die Vertreterversammlung 2020 erst am 09. Juli 2020 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 2019, die Beschlussvorlage über die Bewilligung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, verbunden mit der Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage sowie die Vorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns lag allen Mitgliedern der Vertreterversammlung vor.

Ebenso lag der Vertreterversammlung eine Beschlussvorlage über „Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen“ gemäß § 49 GenG i.V.m. § 35 I der Satzung EBV 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 von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, die Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage.

Dem Jahresabschluss und dessen Feststellung sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns 2019 und der damit verbundenen Auszahlung einer Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2019, wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig zugestimmt.

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

Gemäß § 24 der Satzung des EBV folgten die turnusmäßigen Wahlen von drei Aufsichtsratsmitgliedern.

Auf der Grundlage des § 35 I der Satzung EBV i.V.m. § 49 GenG lag der Vertreterversammlung ein Antrag zur Regelung von „Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen“ vor, welchem nach einer Erläuterung durch den Vorstand einstimmig zugestimmt wurde.

Weitere Anträge lagen nicht vor.

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

An die offizielle Tagesordnung schloss sich traditionell noch eine 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 2020 führte der Aufsichtsrat 12 Sitzungen durch, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand.

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

Im Juli 2020 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Apel und Theodor Schlüter, auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung, für drei Jahre wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemäß § 24(1) der Satzung EBV kann eine Wahl bzw. Wiederwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes nur vor Vollendung des 72. Lebensjahres erfolgen.

Aus diesem Grund konnte Frau Edeltraut Fuhr nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren. Für Frau Fuhr wurde auf Vorschlag aus der Vertreterversammlung Herr René Roßmüller gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 09. Juli 2020 im Anschluss an die Vertreterversammlung statt. Herr Thomas Kirchhoff wurde erneut zum Vorsitzenden und Frau Marlies Pellny zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Friedhelm Müller wurde zum Schriftführer und Herr René Roßmüller zum stellvertretenden Schriftführer des Aufsichtsrates gewählt.

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

#### **Rechnungsprüfungsausschuss**

Frau Pellny, Frau Dillmann, Herr Wiebusch

#### **Bauausschuss**

Herr Kirchhoff, Herr Schlüter, Herr Roßmüller

#### **Wohnungsvergabeausschuss**

Herr Korzinovski, Herr Apel, 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.



Udo Bartsch  
Geschäftsführender Vorstand



Wolfgang Müller  
Technischer Vorstand



Antonius Fattmann  
Nebenamtlicher Vorstand  
seit 01.01.2017

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

Aufgrund der Covid-19 Pandemie wurde im Jahr 2020 keine Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt.

**Der Vorstand der Eisenbahner-Bauverein eG dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit im Jahr 2020 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. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung für weitere fünf Jahre im Jahr 2020 für die Amtszeit vom 01.05.2021 bis 30.06.2026 verlängert. Das BEV hat dem zugestimmt.

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 (Bestellung bis 31.12.2021).

Neben den regelmäßigen Vorstands- und Arbeitsbesprechungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, nahm der Vorstand an neun 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 31.12.2020 setzt sich die Belegschaft der Eisenbahner-Bauverein eG aus 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie folgt zusammen:

- 11 kaufmännische Angestellte (davon vier Teilzeitkräfte)
- 3 technische Angestellte
- 1 gewerblicher Mitarbeiter / 1 Hausmeister in Teilzeit

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um eine geringfügig beschäftigte Person verringert. Die Auszubildende wurde nach Abschluss der Ausbildung übernommen.

Ein sehr geschätzter Mitarbeiter ist im April 2020 leider verstorben. Hierfür erfolgte am 01.06.2020 eine Neueinstellung. Zwei MitarbeiterInnen sind über einen längeren Zeitraum arbeitsunfähig.

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 2020 nur eingeschränkt angeboten werden, zumal sich auch ein Teil der Belegschaft regelmäßig im Home-Office befand und so Veranstaltungen zum Teil über Video wahrgenommen wurden.

Für die einzelnen Arbeitsplätze bestehen Stellenbeschreibungen und es bestehen Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung bzw. über eine eingerichtete Unterstützungskasse des Arbeitgebers. Zum 31. Dezember 2020 wurden für 14 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 2019 erfolgte die Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 21. September 2020 bis 23. Oktober 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Düsseldorf und wurde ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Über das Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Eisenbahner-Bauverein eG am 10. Dezember 2020 berichtet. Der vom VdW Rheinland Westfalen vorgelegte Prüfungsbericht, über die am 23. Oktober 2020 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. 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

Zum Jahresende 2020 haben laut Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion, trotz des Teil-Lockdowns, wieder zugenommen.

Im Jahr 2020 durchlebte die deutsche Volkswirtschaft aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, verglichen mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Pandemiebedingt ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 insgesamt um 5% zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre lang zuvor Jahr für Jahr zunahm. Letztendlich fällt das Minus aber deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des Jahres 2020 von vielen Experten erwartet worden war. Dies ist neben der Resilienz der deutschen Wirtschaft auch auf die sehr umfangreichen Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen. Nach dem historischen Einbruch im zweiten Quartal 2020 von 9,8 %, war mit der schrittweisen Rücknahme der pandemiebedingten Einschränkungen ein bemerkenswerter Aufholprozess zu beobachten.

Im dritten Quartal konnte die Wirtschaft ein Plus von 8,5% verbuchen und erreichte damit wieder rund 96% ihres Niveaus vom Schlussquartal 2019, vor Ausbruch der Pandemie. Als Folge des erneuten Lockdowns ist es im vierten Quartal 2020 zu einer erneuten Stagnation des Bruttoinlandsprodukts gekommen. Einerseits war der Dienstleistungssektor von den Einschränkungen der sozialen Kontakte stärker betroffen, während sich andererseits die Industrie weiter robust entwickelte. Zum Jahresende 2020 haben laut Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion, trotz des Teil-Lockdowns, wieder zugenommen. Der Warenhandel konnte erneut zulegen und die Geschäfts- und Exporterwartungen verbesserten sich im verarbeitenden Gewerbe, obwohl zum Jahresende die bis zuletzt ausstehende Einigung über ein umfassendes Abkommen zwischen der Europäischen Union und dem Vereinigten Königreich für Unsicherheit gesorgt haben. Im Jahresverlauf erwies sich der Arbeitsmarkt als recht widerstandsfähig, wobei die Beschäftigung in der zweiten Jahreshälfte tendenziell zugenom-

men hat und die Arbeitslosigkeit weiter zurückging. Die Kurzarbeit wurde allerdings zum Jahresende wieder verstärkt in Anspruch genommen. Die Inflationsrate, die Entwicklung des Preisniveaus gegenüber dem Vorjahr, lag im Dezember erneut bei -0,3 %, was nicht zuletzt auf die Senkung der Umsatzsteuersätze zu Mitte des vergangenen Jahres zurückzuführen ist. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) ging zum Jahresende um 0,2 Prozentpunkte auf +0,3 % zurück.

Im Jahresdurchschnitt 2020 hat die Inflationsrate bei 0,5% gelegen. Eine niedrigere Inflationsrate hatte es zuletzt zur globalen Finanzkrise im Jahr 2009 gegeben. Während sich Energie und Waren um 4,8% bzw. 0,4% verbilligten, war bei Dienstleistungen eine Verteuerung um 1,3% zu verzeichnen. Aufgrund der zum 01.01.2021 eingeführten CO<sub>2</sub> Steuer, ist im laufenden Jahr mit steigenden Preisen bei fossilen Brennstoffen zu rechnen.

Die Bundesregierung rechnet zum Jahresbeginn mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3%. Die Wirtschaftsleistung aus Zeiten vor der Krise dürfte nach dieser Prognose erst zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zu Beginn des Jahres 2020 liegt der Anteil der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft an der Wertschöpfung mit 326 Milliarden Euro im Jahr 2019 bei rund 11% und steuerte damit erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Der Wertschöpfungsanteil übertrifft somit, laut dem GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft konnte zum Jahresbeginn 2020 im Vergleich zum Vorjahr ihre Leistung um 1,3% steigern. Auch für die Grundstücks und Immobilienwirtschaft war das Jahr 2020 von der Corona- Krise dominiert. Ein Blick auf den ifo-Konjunkturindex verdeutlicht die mit der Corona-Krise verbundenen Verunsicherung der Akteure. So war das Geschäftsklima im Grundstücks- und Wohnungswesen laut ifo-Konjunkturindex im April 2020 auf ein historisches Tief abgesunken (Geschäftsklima -12,2 /Geschäftserwartung -45,5). Deutlich mehr Unternehmen erwarteten damals, dass sich ihre wirtschaftliche Lage verschlechtern und nicht unverändert bleiben oder gar verbessern würde. Zum Jahresende ist diese düstere Einschätzung wieder einer stärkeren Zuversicht gewichen. Deutlich weniger Unternehmen schätzen ihre aktuelle Geschäftslage schlecht ein.

Laut Angaben des GdW geht die Wohnungswirtschaft bislang relativ stabil durch die Corona-bedingte Wirtschaftskrise. So lag etwa die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 nominal rund 2,5% über dem Vorjahreswert. Dies wurde durch die Bauwirtschaft übertroffen, die ihre Bruttowertschöpfung im ersten Halbjahr 2020 um 11,2% steigern konnte.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitestgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der bundesweite jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht. Die Mieten im Bestand sind 2019 im Mittel um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf der Höhe der Inflationsrate. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2019 bei 5,86 €/m<sup>2</sup> und liegt damit gut

Die Bundesregierung rechnet zum Jahresbeginn mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3%. Die Wirtschaftsleistung aus Zeiten vor der Krise dürfte nach dieser Prognose erst zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.



17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel im Durchschnitt von 7,04 €/m<sup>2</sup>. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahmen. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Allein 2019 kamen laut GdW im Saldo 147.000 Personen dazu. 83,2 Millionen Menschen leben derzeit in Deutschland. Etwa 2,9 Millionen mehr als im Jahr 2010.

In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. In der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte lässt sich laut GdW in jüngster Zeit eine Trendumkehr beobachten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzieher in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden ins Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland.

Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Städte offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

In Nordrhein-Westfalen ist die Bevölkerungszahl infolge des Zuzugs aus dem Ausland in den Jahren 2018 und 2019 leicht gewachsen. Den stärksten Zuwachs verbuchen laut Wohnungsmarktbericht NRW 2020 erneut die Großstädte. 2019 erreichte die Bautätigkeit mit 48.600 neu errichteten Wohnungen den höchsten Wert seit 2005. Der Wohnungsbestand überschritt erstmals die 9-Millionen-Marke. Laut NRW.Bank-Wohnungsmarktbarometer haben dazu der weitere Rückgang der Zinsen und die verbesserten Förderprogramme von Bund und Land beigetragen.

Als größtes Neubauhemmnis nannten die befragten Fachleute in NRW erstmals die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Trotz der hohen Bautätigkeit hielt in NRW auch der Anstieg der Mieten an. An der Spitze der Mietpreisentwicklung stehen dabei die nachgefragten Großstädte. Stärker als Mieten und Einkommen stiegen auch die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Der dominierende demografische Trend bleibt der anstehende Übergang der Babyboomer-Generation ins Rentenalter. Keine Altersgruppe wird in den nächsten Jahren so stark zunehmen wie die der über 65-Jährigen. Entsprechend wird die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in allen Landesteilen wachsen – im Miet- wie im Eigentumssektor und in allen Preissegmenten.

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

Zum 01. Januar 2020 hatte Düsseldorf 645.923 Einwohner und damit 3500 mehr als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2015 ist die Zahl um rund 26.000 Einwohner gestiegen. Das Durchschnittsalter ist in den vergangenen fünf Jahren von 43,1 auf 42,9 Jahren gesunken. 31 Prozent der Menschen in Düsseldorf sind jünger als 30 Jahre. 23,6 Prozent der Einwohner stammen aus dem Ausland, das sind 3,2 Prozentpunkte mehr als vor fünf Jahren. Rund 42,3 Prozent haben laut der durch die Landeshauptstadt Düsseldorf veröffentlichte Statistik einen Migrationshintergrund.

Keine Altersgruppe wird in den nächsten Jahren so stark zunehmen wie die der über 65-Jährigen. Entsprechend wird die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in allen Landesteilen wachsen – im Miet- wie im Eigentumssektor und in allen Preissegmenten.

Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl hat der positive Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zu- und Fortzügen, der zum Beginn des Jahres 2020 plus 3525 im Vergleich zum Vorjahr betrug.

Wie die Bevölkerungszahl steigt auch die Gesamtzahl der privaten Haushalte kontinuierlich an. Wurden zum Jahresbeginn 2015 noch 351.650 Haushalte ermittelt, so hat sich ihre Zahl bis zum Jahresbeginn 2020 auf 359.933 erhöht.

In 61.144 Haushalten beziehungsweise 17% der Haushalte in Düsseldorf leben Kinder von unter 18 Jahren. Darunter entfällt laut amtlicher Statistik jeder fünfte Haushalt auf einen alleinerziehenden Haushalt. Mehr als die Hälfte der Haushalte mit knapp 54% oder 194.133 sind Singlehaushalte. Etwa ein Viertel der Haushalte zählen zu den Zweipersonenhaushalten.

Laut Angaben der Stadt Düsseldorf beträgt die Anzahl der Wohnungen zum Beginn des Jahres 2019 insgesamt 358.111 (Vorjahr 356.661). Davon sind 15.609 Wohnungen öffentlich gefördert (Vorjahr 15.878). Dies entspricht 4,4% (Vorjahr 4,5%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Düsseldorf liegt bei 1,79 Personen je Haushalt.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Düsseldorf ist im Jahr 2020 um rund 30 Prozent zurück gegangen. In den Monaten Januar bis September 2020 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum anstatt 238 Wohngebäude lediglich 168 genehmigt (lt. IT.NRW).

Das der Bereich der Wohnimmobilien während der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 relativ ungeschoren davonkommt, hat verschiedene Gründe. Die Zinsen sind weiter günstig und der Wohnungsbau hinkt dem Bedarf hinterher. Außerdem beflügeln Krisensituationen die Nachfrage nach Immobilien als wertstabiles „Betongold“. Entsprechend stieg auch die Nachfrage nach Wohnraum im Speckgürtel von Düsseldorf stärker an, wo Angebot und Preise niedriger sind als im Stadtzentrum.

Dies spiegelt auch die Mietenentwicklung in den benachbarten Kreisen wie Mettmann oder dem Rhein-Kreis-Neuss wider. Dessen ungeachtet ist auch die Stadt Düsseldorf seit Jahren bemüht, vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dieser Abwanderung vor allem junger Familien, etwas entgegenzusetzen. Gerade in Düsseldorf sind viele Menschen auf der Suche nach preiswertem Wohnraum.

Laut Preisspiegel 2021 des RDM Bezirksverbandes Düsseldorf liegen die Wohnungsmieten nettokalt für Gebrauchtimmobilen 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 bei 13,00 €/m<sup>2</sup> bei mittlerer Lage bis 16,00 €/m<sup>2</sup> bei guter Lage.

Auch im Jahr 2021 gehen Experten von einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt in Düsseldorf aus.













BESTANDS-  
BEWIRTSCHAFTUNG

## WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Eisenbahner-Bauverein eG und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2020 stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	Bestand am 31.12.2019	Zugang 2020	Abgang 2020	Bestand am 31.12.2020
Wohnungen	2.185 144.122,10 m <sup>2</sup>	./. 4,03 m <sup>2</sup>	18 1.357 m <sup>2</sup>	2.167 142.769,13 m <sup>2</sup>
Garagen/Einstellplätze	550	2	./.	552
gewerblich genutzte Einheiten	5 779 m <sup>2</sup>	./.	./.	5 779 m <sup>2</sup>
Mansarden	213 2.309 m <sup>2</sup>	./.	1 18 m <sup>2</sup>	212 2.291 m <sup>2</sup>
Häuser	262	./.	2	260

Durch den Ausbau der beiden Wohnungen im Dachgeschoß Tußmannstr. 107 hat sich die Wohnfläche um 4,03 m<sup>2</sup> erhöht.

Zum 01. August 2020 wurden die Häuser Moltkestraße 109 und 111 mit 18 Wohnungen und 1357 m<sup>2</sup> sowie einer Mansarde von 18 m<sup>2</sup> aus dem Bestand genommen. Die Häuser Moltkestraße 109 und 111 wurden entmietet, da sie durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Im Bereich Coesfelder Straße wurden zwei neue Stellplätze geschaffen.

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.

Mietpreisbindungen und Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung bestehen beim EBV derzeit nicht. Die Geschäftstätigkeit des EBV besteht im Wesentlichen aus der Verwaltung, der Instandhaltung und Sanierung des eigenen Bestandes, bestandersetzenden Neubaumaßnahmen sowie dem weiteren Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens.

## VERMIETUNG

Im Jahr 2020 standen 110 Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung. Dies entspricht einer Quote von 5,08 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2020. Hierbei handelt es sich um 93 Neuvermietungen und 17 Tauschwohnungen (Vorjahr: 113 Neuvermietungen und 15 Tauschwohnungen = 5,86 %). Im Branchenvergleich mit vergleichbaren Wohnungsunternehmen in Düsseldorf liegt die Fluktuationsquote weiterhin auf einem durchschnittlichen Niveau.

Von den 110 Wohnungskündigungen im Jahr 2020 erfolgten 20 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 35 Wohnungskündigungen aufgrund von Todesfällen oder Umzügen in Pflegeeinrichtungen).

Auch im Jahr 2020 lagen die Gründe für Wohnungskündigungen in der Regel im „persönlichen“ oder „privaten“ Bereich. Zum 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote beim EBV 0,09 % (Vorjahr: 0,05 %). Das bedeutet, dass am 31.12.2020 zwei Wohnungen länger als drei Monate leer standen. Beide Wohnungen waren am 01.01.2021 wieder vermietet.

Im Vergleich zu den Sollmieten in Höhe von 11.096.866,95 € (Vorjahr: 11.119.417,31 €) betragen die Erlösschmälerungen 144.965,27 € (Vorjahr: 147.987,10 €). Wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten wurden zwei Dachgeschosswohnungen im Haus Tußmannstraße 107 erst im Mai 2020 belegt. Drei Mansarden und eine Wohnung im Haus Tußmannstr. 105 wurden wegen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 nicht vermietet. Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen im Haus Tußmannstr. 105 wurde eine Monatsmiete für unsere Mieter im Dezember 2020 nicht erhoben.

Da die Genossenschaft einen Bestandsersatz der Häuser Moltkestraße 109 und 111 beabsichtigt, wurde die im Jahr 2019 begonnene sukzessive Entmietung der Häuser im Jahr 2020 fortgesetzt. Zum 01. August 2020 wurde die gesamte Wohneinheit mit 18 Wohnungen und einer Mansarde aus dem Bestand genommen.

Der Anteil der Erlösschmälerungen für diesen Bereich – Tußmannstraße und Moltkestraße – beträgt 55.645,64 €. Diese Wohnungen sind somit nicht in der Leerstandsquote zum 31.12.2020 enthalten, allerdings wurden sie bei der Gesamtzahl der Erlösschmälerungen im Jahr 2020 mitberücksichtigt. Darum erklärt sich auch die im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Höhe der Sollmieten.

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 2020 zusätzlich zu Verzögerungen bei Anschlussvermietungen, da Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten nicht immer zeitnah möglich waren.

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

Im Berichtszeitraum konnten 32 Wohnungen mit Wohnungsfürsorgeberechtigten belegt werden. Dies entspricht 29,09 % der Neuvermietungen im Jahr 2020 (Vorjahr: 29 %).

Aufgrund statistischer Berechnungen der Stadt Düsseldorf soll sich die positive Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Dadurch wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anhalten.

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

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.



## NUTZUNGSgebÜHREN

Auch im Jahr 2020 liegen die Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG deutlich unter dem Wert der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf vom 01. Dezember 2019 – ausgehend von mittlerer Wohnlage.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für die Wohnungen des EBV beträgt somit zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 nettokalt – ohne Betriebskosten und Heizung – 6,48 €/ je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,22 €/ je m<sup>2</sup>).

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

	2020 EUR/m <sup>2</sup> p.M.	2019 EUR/m <sup>2</sup> p.M.
Nettokaltmiete	6,48	6,22
kalte Betriebskosten	1,77	1,77
Bruttokaltmiete	8,25	7,99

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und insbesondere Modernisierungsmaßnahmen. Bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist bei der Berechnung bezüglich des Verhältnisses zur Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr, die zum 31.07.2020 aus dem Bestand genommene Wohnanlage Moltkestraße zu berücksichtigen. Der RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. hat in seinem Mietspiegel für Düsseldorf von Januar 2021 für Gebrauchtimmobilien 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 13,00 € und 16,00 € ermittelt.

Nachfolgend ein Auszug aus der aktuellen Mietrichtwert-Tabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf – erstellt von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Düsseldorf e.V. – Stand 01. Dezember 2019:

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung „B“ mit zentraler Beheizung und Bad/Dusche/Kabelanschluss/Isolierverglasung in Euro/m <sup>2</sup>
bis 1948	einfache mittlere	6,25 – 7,75 6,80 – 9,40
1949 – 1960	einfache mittlere gute	6,60 – 8,10 7,20 – 9,60 8,55 – 10,35
1961 – 1976	mittlere	7,00 – 9,00
1977 – 1985	mittlere	7,15 – 9,25
1986 – 1999	mittlere	7,70 – 9,90
2000 – 2010	mittlere	9,00 – 11,40
ab 2011	mittlere	9,95 – 12,65

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.





**EBV**  
Eisenbahner-  
Bauverein eG







BAUTÄTIGKEIT  
DER GENOSSENSCHAFT



## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

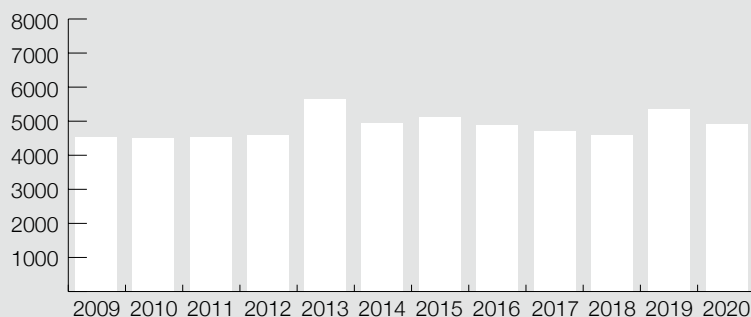
Im Jahr 2020 widmete sich die Genossenschaft weiterhin der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes.

Die Eisenbahner-Bauverein eG berücksichtigt dabei die Belange des Klimaschutzes. Durch Energie- und CO<sub>2</sub> sparende Maßnahmen unterstützt die Genossenschaft den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung. Die Sanierung und Dämmung von Fassaden und Dächern sowie neue Heizungsanlagen standen hierbei im Vordergrund.

Im Jahr 2020 wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 4.808.048,09 € (Vorjahr: 5.393.773,44 €) aufgewandt. Der Anteil der Verwaltung ist in dieser Summe nicht enthalten.

### Übersicht seit dem Jahr 2009

2009 – 4.600 T€	2013 – 5.723 T€	2017 – 4.749 T€
2010 – 4.500 T€	2014 – 4.985 T€	2018 – 4.729 T€
2011 – 4.616 T€	2015 – 5.097 T€	2019 – 5.394 T€
2012 – 4.668 T€	2016 – 4.947 T€	2020 – 4.808 T€



Bei allen 110 im Jahr 2020 zur Nachvermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen wurde durch die technischen Mitarbeiter des EBV die vorgesehenen Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

In der Regel wurden vor jeder Neuvermietung einer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit dem Ziel, einen zeitgerechten Standard der Wohnung herzustellen.

Diese Modernisierungsmaßnahmen umfassen üblicherweise Sanierungen der Badezimmer, einschließlich Erneuerung der Rohrleitungen, 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 Einzelmodernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der entsprechenden Modernisierungszuschläge durchge-

führt. 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 33,67 €/je m<sup>2</sup> (Vorjahr: 36,64 €/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 2020 wurden Dächer saniert und gedämmt, Balkone saniert, Fassaden ausgebessert, saniert, gedämmt und gestrichen, Keller isoliert, neue Haustüranlagen eingebaut, Treppenhäuser saniert, sowie Heizthermen erneuert und auf Fernwärme (Primärenergiebedarf 0,00) umgestellt.

Im Bereich der Außenanlagen wurden Mülltonnenstandplätze neu angelegt und Feuerwehrezufahrten neu eingerichtet.

Durch ein beauftragtes Gartenbauunternehmen wurden die Außenanlagen nachhaltig gepflegt. Der Baumbestand wurde kontinuierlich überwacht, ein Baumkataster ist angelegt.

Der Bauzustand unseres Bestandes wird durch die technische Abteilung regelmäßig überwacht. Dies dient auch als Grundlage für unsere 10-Jahresplanung, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben wird und insbesondere auch für den jährlichen Arbeitsplan und die darin vorgesehenen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.



DIE VON DER GENOSSENSCHAFT BEAUFTRAGTEN HANDWERKS- UND BAUUNTERNEHMEN HABEN IM JAHR 2020 U.A. FOLGENDE UMFANGREICHE BAU- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCHGEFÜHRT:

<b>Further Straße 121 a, b, c</b> Sanierung und Dämmung der Fassaden, Speicherdecke, Kellerisolierung, Balkonsanierung	779.574,80 €
<b>Tußmannstraße 105</b> Treppenhaussanierung, Zentralheizung mit Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadtwerke Düsseldorf, Ausbau des Dachgeschosses und Zusammenlegung der Mansarden zu einer Wohnung, Haustüren, Wohnungseingangstüren, Briefkastenanlagen, Sprechanlagen	733.625,79 € €
<b>Tußmannstraße 107</b> Restarbeiten aus 2019 – Ausbau des Dachgeschosses	346.517,07€ €
<b>Jordanstraße 33 – 39</b> Da sich die Baugenehmigung für den Neubau Moltkestraße verzögerte, wurde die Baumaßnahme Jordanstraße in das Jahr 2020 vorgezogen. Sanierung und Dämmung der Fassaden, Balkonsanierung, Kellerisolierung, Dämmung Speicherdecke, Teilsanierung der Dächer – der Abschluss der Maßnahme ist für das laufende Jahr vorgesehen.	373.004,34 €

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 bestandsersetzende Neubaumaßnahmen und Kernsanierungen.

Bestandsersetzende 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.

In Düsseldorf-Düsseltal ist die Kernsanierung des Hauses Rethelstraße 138 vorgesehen.

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

Da es Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung für den geplanten Neubau gab, musste der Bestandsersatz in das Jahr 2021 verschoben werden. Die Baugenehmigung lag zum Jahresende 2020 vor, so dass im laufenden Jahr der Rückbau erfolgen kann.

Ab dem Jahr 2022 soll dann mit dem Neubau begonnen werden.



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



1



2







- 1 Further Straße 121 abc
- 2 Jordanstraße 33 - 39
- 3 Tußmannstraße 105
- 4 Tußmannstraße 105
- 5 Tußmannstraße 107
- 6 Tußmannstraße 107



WIRTSCHAFTLICHE LAGE





## ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf einen Jahresüberschuss von 3.014.555,02 € (Vorjahr: 1.724.668,47 €).

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 2.829.555,02 € verbleibt ein Bilanzgewinn von 185.000,00 €. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2020 vorgesehen.

Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes erzielt. Für die laufende Instandhaltung sind weiterhin hohe Aufwendungen zu berücksichtigen. Abweichend von der Planung fielen die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtszeitraum allerdings niedriger aus, da sich Maßnahmen verzögerten.

Bei den Mieterlösen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Jahr 2020 leichte Absenkungen in Höhe von 22.550,36 €, u.a. aufgrund der Entmietung der Häuser Moltkestraße 109 und 111 wegen des vorgesehenen Bestandsersatzes und des Dachgeschossausbaus in den Häusern Tußmannstraße 105 und 107 ergeben.

Die Fluktuationsquote bleibt stabil, Erlösschmälerungen beruhen auf modernisierungsbedingten Leerständen und der Entmietung der Objekte Moltkestraße 109 und 111. Hier wurden 18 Wohnungen und eine Mansarde zum 01. August 2020 aus dem Bestand genommen, nachdem die Wohnhäuser entmietet waren.

Bei über der Hälfte der gekündigten Wohnungen ist eine Komplettsanierung mit den damit einhergehenden Kosten und Leerständen verbunden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 8.386.006,66 € (Vorjahr: 8.891.618,14 €). Erträge aus Festgeldanlagen ergeben sich aufgrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus keine. Für Guthabengebühren wurden 18.123,27 € (Vorjahr: 12.429,48 €) aufgewandt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2020 insgesamt 14.404.108,92 € (Vorjahr: 14.392.940,46 €).

Die niedrigeren Personalaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus zeitweisen nicht besetzten Arbeitsplätzen wegen eines Todesfalls und dauerhaft erkrankten Mitarbeiter /innen.

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Auflösung in Höhe von 258.948,00 €.

Für Darlehen betrug der Zinsaufwand im Berichtszeitraum 75.880,87 € (Vorjahr: 87.144,14 €) sowie 83.061,00 € Zinsen für Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 82.102,00 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr insgesamt 649.490,03 € gegenüber 288.375,68 € im Vorjahr. Der Anteil der Versicherungserstattungen liegt bei 220.615,95 € (Vorjahr: 194.709,50 €).

Die Ertragslage der Eisenbahner-Bauverein eG stellt sich als gesichert dar. Dies verdeutlicht auch der für das Geschäftsjahr 2021 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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	14.503,1	14.398,8	+ 0,72
Andere Leistungen	57	57	+/- 0
Gesamtleistung	14.560,1	14.455,8	+ 0,72
sonst. betriebliche Erträge	649,5	288	+ 125,52
Betriebsleistung	15.209,6	14.743,8	+ 3,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.386	8.891,6	- 5,69
Personalaufwand	1.374,8	1.785,7	- 23,01
Abschreibungen (planmäßig)	1.378,9	1.332,8	+ 3,48
Andere betriebliche Aufwendungen	590,3	537,8	+ 9,76
Zinsaufwand	158,9	169	- 5,98
Gewinnunabhängige Steuern	299	299	+/- 0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.386	8.891,6	- 5,69
Betriebsergebnis	2.752,6	1.748,7	+ 57,41
Neutrales Ergebnis	262	24	+ 991,67
Jahresüberschuss	3.014,6	1.724,7	+ 74,79

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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>Erträge aus</b>			
Anlagenverkäufen	0	14,5	- 100
der Auflösung von Rückstellungen	263	2,5	+ 9092
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	0	6	- 100
früherer Jahre	4	4	+/- 0
<b>Aufwendungen für</b>			
frühere Jahre	2	0	+ 200
Spenden	3	3	+/- 0
Ergebnis	262	24	+ 991,67

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2020 ausgeglichen.

Die Bilanzsumme hat sich um 2.044.176,86 € erhöht und beträgt 69.338.777,63 € (Vorjahr: 67.294.600,77 €).

Das Anlagevermögen hat sich um 1.166.678,63 € auf 57.592.572,42 € erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich um 878.368,22 € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 83,06 % der Bilanzsumme.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Abgang von 869,99 €.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.516.291,85 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten für die Aufzüge ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von 7.087.187,71 € (Vorjahr: 8.163.038,86 €) vorgenommen. Hiervon wurden 2.279.138,81 € aktiviert.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 7.087.187,71 € Abgänge von 00,00 € sowie planmäßige Abschreibungen von 1.242.650,46 € gegenüber.

Das langfristige Vermögen, insbesondere Sachanlagen, war zum Bilanzstichtag 31.12.2020 fristgerecht durch das Eigenkapital und mit Finanzierungsmitteln abgedeckt.

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

Am 31.12.2020 verfügt die Eisenbahner-Bauverein eG über liquide Mittel im Wert von 8.023.827,67 € (Vorjahr: 7.360.290,34 €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen beträgt 81,70% (Vorjahr: 79,92 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft hat 2020 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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
Anlagevermögen	57.593	56.425	+ 2,07
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	25	- 72,00
Sachanlagen	57.586	56.400	+ 2,10
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen Rechnungsabgrenzungsposten langfristig	14	15	- 6,67
Forderungen kurzfristig	184	68,2	+ 169,79
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.516	3.417	+2,90
Flüssige Mittel	8.031	7.367	+ 9,00
übrige Aktiva	1	2	- 50,00
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	69.339	67.295	+ 3,04
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
Eigenkapital	56.980	54.064	+ 5,39
Eigenkapital langfristig	56.650	53.780	+ 5,34
Eigenkapital kurzfristig Geschäftsguthaben aus- geschiedene Mitglieder, Dividende	300	283,7	+ 16,32



	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>FREMDKAPITAL LANGFRISTIG</b>			
Pensionsrückstellungen	2.934	3.110	- 5,66
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	4.847	5.551	- 12,68
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0
<b>FREMDKAPITAL KURZFRISTIG</b>			
Übrige Rückstellungen	102	97	+ 4,40
Erhaltene Anzahlungen	3.529	3.576	- 1,31
Übrige Verbindlichkeiten	947	896	+ 5,69
Bilanzsumme – Gesamtkapital	69.339	67.295	+ 3,04

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in %
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>			
Vermögenswerte	57.593	56.425	+ 2,07
Finanzierungsmittel	61.497	59.331	+ 3,65
<b>ÜBERDECKUNG</b>	3.904	2.906	+ 34,34
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	8.031	7.368	+ 9,00
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.700	3.486	+ 6,14
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.476	4.472	+ 0,09
<b>Stichtagsliquidität</b>	7.255	6.382	+ 13,68

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2020	2019	2018
Anzahl der Wohneinheiten	2.167	2.185	2.185
Anzahl Gewerbeeinheiten	5	5	5
m <sup>2</sup> / Wohn-/ Nutzfläche	142.769,10	147.210,20	147.206,60
Bilanzsumme	69.338 T€	67.294 T€	65.979 T€
Eigenkapitalquote	81,7 %	79,92 %	79,04 %
Umsatzerlöse	14.404 T€	14.393 T€	14.398 T€
Cashflow	4.218 T€	3.565 T€	3.905 T€
Anlagenintensität	83,06 %	83,85 %	80,27 %
Sachanlagenabnutzungsgrad	45,17 %	44,81 %	45,80 %
Fremdkapitalquote	11,12%	8,25 %	9,46 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,46 %	2,69 %	4,15 %
Eigenkapitalrentabilität	5,29 %	3,19 %	4,99 %
Mieterwechsel	110	128	121
Fluktuationsquote	5,08	5,86 %	5,54 %
Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle)	1,55%	1,42 %	1,29 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,09%	0,05 %	0,05 %
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag je m <sup>2</sup>	6,48 €	6,22 €	6,20 €
Instandhaltungskosten	4.808.048,09€	5.393.773,44€	4.729.543,70 €
Instandhaltungsaufwand €/m <sup>2</sup>	33,68 €	36,64 €	32,13 €





RISIKO- UND  
CHANCENBERICHT

## RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat der Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches darauf ausgerichtet ist, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In verschiedenen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder Mietminderung führen können, 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.

Besonders beobachtet und analysiert werden Risikopotenziale wie Mietrückstände, Leerstände, Mieterfluktuation, Ausbuchungen von Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Situation und Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2020 auf 60.631,04 € (Vorjahr: 43.836,73 €). Die Höhe der Abschreibungen auf Mietforderungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 19.966,74 € (Vorjahr: 9.783,44 €). Die Ausfallquote (Miet- und Forderungsausfälle) betrug zum Bilanzstichtag 1,55 % (Vorjahr: 1,42 %).

Langjährige Mietverhältnisse enden oftmals aufgrund von Sterbefällen. Hierdurch entstehen vermehrt Risiken dadurch, dass Angehörige die Erbschaften ausschlagen. Die mit der Abwicklung dieser Mietverhältnisse verbundenen Kosten hat in solchen Fällen die Genossenschaft zu tragen.

Aufgrund von Räumungsklagen wegen fehlender Zahlungsfähigkeit müssen Forderungen des EBV oftmals 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.

Weiterhin sind weder Entwicklungen sozialer Brennpunkte, noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch

in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

654 Wohnungen der Eisenbahner-Bauverein eG stehen auf Erbbaugrundstücken (618 Wohnungen BEV, 36 Wohnungen Stadt Düsseldorf). Der Erbbaurechtsgeber Bundeseisenbahnvermögen (BEV) setzt derzeit auf den Verkauf von Erbbaugrundstücken, 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. Hier besteht das Risiko durch weiter ansteigende Grundstückspreise in Düsseldorf und dem damit verbundenen hohen Finanzierungsbedarf für die Erbbaugrundstücke des BEV. Erbbaugrundstücke des BEV werden durch die Genossenschaft aus diesem Grund jeweils von Fall zu Fall vorzeitig erworben.

Wesentlichen 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 des Mangels, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen in Düsseldorf, wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Bedingt durch die Corona-Pandemie besteht das Risiko, dass es zu einer Verzögerung bei der Weitervermietung einer Wohnung aufgrund einer verspäteten Wohnungsbesichtigung kommt, da Wohnungen erst nach dem Auszug des Mieters besichtigt werden können, um sich keiner Infektionsgefahr auszusetzen. Wohnungsleerstände sind überwiegend durch 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 bestandsersetzenden Neubau.

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

Den Hauptrisiken, die in einem Substanzverlust des Wohnungsbestandes und der damit verbundenen nachlassenden Vermietbarkeit der Wohnungen bestehen, wird durch umfangreiche Investitionen in den Bestand begegnet.

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

Der Wohnungsbestand wird seit mehreren Jahren kontinuierlich und im großen Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und Entwicklungen entsprechend nachgefragt, angepasst und verbessert.

Durch den im laufenden Jahr beabsichtigten Beginn des bestandsersetzenden Neubaus unserer Häuser Moltkestraße 109 und 111 in Düsseldorf-Pempelfort bestehen Risiken durch eventuell nicht vorhersehbare bauliche Unregelmäßigkeiten, insbesondere in der Phase des

Abrisses und bezüglich der Grenzbebauung zu den Nachbarn. Diesen Risiken wird durch eine gründliche Vorbereitung der Maßnahme, in enger Abstimmung und Beratung durch ein Architektenbüro entgegengewirkt. Ebenso besteht das Risiko, dass es durch die Corona-Pandemie zu Verzögerungen bei den Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke kommt.

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf profitiert weiterhin von der positiven Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dies gilt insbesondere für die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Das Risiko, Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtteilen und Lagen zeitnah vermieten zu können, wird auch aus diesem Grund als gering eingestuft. Gerade auch im preiswerten Segment führen die steigenden Einwohnerzahlen zu einer erhöhten Nachfrage.

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 nach wie vor sehr gut. Somit sehen wir gute Chancen, die Ertragslage der Genossenschaft, auch bei moderat steigenden Bestandsmieten und weiterhin hohen Bestandsinvestitionen, zu sichern und zu steigern. Auch in Zukunft erwarten wir in dem von uns angebotenen Preissegment einen Nachfrageüberhang.

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, 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 weitere 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.



Eine abschließende langzeitliche Bewertung dieser Risiken kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend getroffen werden.

## 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. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich nach Möglichkeit durch Refinanzierung von Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Einzelheiten sind im Verbindlichkeitsspiegel des Jahresabschlusses 2020 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 2020 beträgt 4.218 T€ (Vorjahr: 3.565 T€).

Die Liquidität ist gesichert.



PROGNOSE UND  
AUSBLICK AUF 2021



## PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten, und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

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

Zusätzlichen Wohnungsneubau plant die Genossenschaft wegen fehlender Baugrundstücke derzeit nicht, allerdings sind in den nächsten Jahren bestandsersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen.

Der Ankauf von Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens ist weiterhin geplant.

Mit nennenswerten Leerständen wird, mit Ausnahme der modernisierungs- und sanierungsbedingten Leerstände, nicht gerechnet. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt weist auch zukünftig Wachstumstendenzen auf. Auch aufgrund der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf wird unser Immobilienbestand weiterhin stark nachgefragt werden. Eine Vollvermietung ist dadurch gesichert.

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 CO<sub>2</sub> sparenden Heizungsumstellungen, energetischen Bestandssanierungen und bestandsersetzenden Neubaumaßnahme, wird sich die Eisenbahner-Bauverein eG nachhaltig weiterentwickeln können und auch zukünftig ihre Marktposition behaupten.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Düsseldorf, der guten Ertragslage und der geplanten Bautätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 14.673 T€ und einen Jahresüberschuss von 1.425 T€ zum 31. Dezember 2021 erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Punkten zusammen:

	Plan 2021 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.481 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.661 T€
Abschreibungen	1.321 T€
Zinsaufwendungen	195 T€
Personalaufwand	1.595 T€

Die Auswirkungen der weiterhin anhaltenden „Corona-Pandemie“ auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2021 und auch des Jahres 2022 können derzeit noch nicht dargestellt werden.

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, mit positiven Jahresergebnissen, sicherstellen können.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Im Jahr 2021 sind noch Restarbeiten aus dem vergangenen Jahr bei der Sanierung des Treppenhauses und des Ausbaus der Dachgeschosswohnung Tußmannstraße 105 durchzuführen, da zusätzlich das Holzwerk im Dachgeschoss erneuert werden musste. Dadurch kam es zu Verzögerungen dieser Baumaßnahme. Der im Jahr 2020 geplante Rückbau der Häuser Moltkestraße 109 und 111 musste in das Jahr 2021 verschoben werden.

Im Jahr 2021 sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

### Tußmannstraße 105-111

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten unserer Häuser Tußmannstr. 105 – 111 werden die Außenanlagen überarbeitet und ein gesonderter Abstellplatz für Fahrräder errichtet.

### Jordanstraße 33 - 39

Durch die Verzögerung im Bezug auf die Baugenehmigung für den Bestandsersatz Moltkestraße 109 und 111 wurde im September des vergangenen Jahres die Baumaßnahme Jordanstraße 33 – 39 vorgezogen.

Hierbei handelt es sich um die Sanierung der Balkone und der Fassaden Rückfront inklusive Dämmung, der Dämmung und teilweisen Sanierung des Dachgeschosses, der Sanierung der Fassaden Vorderfront, Ausbesserungsarbeiten der Treppenhäuser und einer Überarbeitung der Außenanlage.

### Further Straße 123 – 129

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

### Moltkestraße 109 - 111

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Vorlage der Baugenehmigung sollen die vorhandenen Gebäude bis zum Jahresende zurückgebaut werden. Geplant ist, bis August die notwendigen Vorarbeiten und Ausschreibungen durchzuführen, damit der Rückbau im September erfolgen kann.

Vorgesehen ist ebenfalls der Austausch von Heizthermen aus dem Jahrgang 1990, aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Notwendige Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und für Einzelmodernisierungen sind im Arbeitsplan eingestellt. Ebenso sind u.a. Budgets vorgesehen für die Erneuerung von Mülltonnenstandplätzen, Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie zur Prüfung und Sanierung von Ver- und Entsorgungsleitungen, um Rohrbrüchen vorzubeugen. Für den Arbeitsplan 2021 ist ein Gesamtvolumen von 10,17 Millionen Euro geplant. Im Jahr 2021 ist der Ankauf des Erbbaugrundstückes Gerberstraße 28 – 36 mit 32 Wohnungen und 5092 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vom Bundeseisenbahnvermögen vorgesehen.

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

Gerberstraße 28-36	5.092 m <sup>2</sup>	34 Wohnungen
Marburger Straße 3+5 und Karlsruher Straße 21	1.180 m <sup>2</sup>	22 Wohnungen
Marburger Straße 4-8	1.417 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen
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
Oberbilker Allee 42-56	6.731 m <sup>2</sup>	132 Wohnungen
Süllenstraße 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>63.912 m<sup>2</sup></b>	<b>618 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>654 Wohnungen</b>

Der im Jahr 2021 vorgesehene Ankauf des Erbbaugrundstückes Gerberstraße 28-36 wird über Fremdmittel finanziert.

Alle weiteren vorgesehenen Maßnahmen werden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Mit den im Jahr 2021 vorgesehenen Bestandsinvestitionen, verbunden mit unseren Planungen für die Folgejahre und der in Zukunft weiter vorgesehenen vorzeitigen Ankäufen von Erbbaugrundstücken des BEV, wird die Eigenständigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft weiter gestärkt.

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

Düsseldorf, im Mai 2021

Eisenbahner-Bauverein eG,  
Düsseldorf

Der Vorstand

Udo Bartsch

Wolfgang Müller

Antonius Fattmann







BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 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 2020 fanden 12 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand durch schriftliche Unterlagen sowie durch mündliche Berichte umfassend über die Lage der Genossenschaft, über deren Entwicklung und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, die in gesonderten Sitzungen Beschlüsse vorbereiteten.

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

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

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht 2020 wurde mit dem Aufsichtsrat beraten.

Nachdem der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates den Jahresabschluss zum 31.12.2020 geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt hat, wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. Mai 2021 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2020 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher:

den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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 2021

Der Aufsichtsrat

Thomas Kirchhoff  
Vorsitzender





JAHRESABSCHLUSS 2020





**JAHRESABSCHLUSS 2020****BILANZ ZUM 31.12.2020**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		6.787,20	25.515,47
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.415.080,52		53.360.911,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.438.884,35		2.507.686,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20		322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	1,02		2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.822,03		194.920,47
Bauvorbereitungskosten	253.423,10	57.585.732,22	14.284,15
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	53,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>57.592.572,42</b>	<b>56.425.893,79</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.516.291,85	3.417.285,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	60.631,04		43.836,73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	426,21		373,54
Sonstige Vermögensgegenstände	123.193,97	184.251,22	24.216,06
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.031.260,87	7.367.723,49
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.401,27	15.271,26
<b>BILANZSUMME</b>		<b>69.338.777,63</b>	<b>67.294.600,77</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.037,45		104.478,66
der verbleibenden Mitglieder	4.600.200,73		4.567.854,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.500,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 108.761,82		4.752.738,18	160.667,05
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.011.180,00		5.011.180,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00			55.180,00
Bauerneuerungsrücklage	11.980.000,00		10.480.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.500.000,00			700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.050.946,01		33.720.685,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 705,80			1.796,76
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.329.555,02		52.042.126,01	789.488,47
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	3.014.555,02		1.724.668,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.829.555,02	185.000,00	1.544.668,47
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		56.979.864,19	54.064.198,14
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.934.356,00		3.110.243,00
Steuerrückstellungen	4.061,60		1.390,00
Sonstige Rückstellungen	97.450,00	3.035.867,60	96.409,70
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.948.121,14		4.455.915,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	899.327,76		1.094.902,21
Erhaltene Anzahlungen	3.528.893,24		3.575.823,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.737,95		96.674,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.032,88		786.654,58
Sonstige Verbindlichkeiten	9.932,87	9.323.045,84	12.389,72
davon aus Steuern: EUR 0,00			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 524,40			1.061,51
<b>BILANZSUMME</b>		<b>69.338.777,63</b>	<b>67.294.600,77</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.404.108,92	14.392.940,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		57.651,43	57.327,74
Veränderung des Bestandes an unfertige Leistungen		99.005,95	5.907,91
Sonstige betriebliche Erträge		649.490,03	288.375,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.386.006,66	8.891.618,14
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.824.249,67</b>	<b>5.852.933,65</b>
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.046.403,28		1.041.692,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	328.351,25	1.374.754,53	744.010,88
davon für Altersversorgung: EUR 119.976,25			531.962,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.378.877,91	1.332.782,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		590.331,50	537.776,13
Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	0,78		1,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60,15	60,93	41,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		158.941,87	169.257,14
davon Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 83.061,00			82.102,00
Steuern vom Einkommen		7.371,32	3.683,72
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.314.033,47</b>	<b>2.023.772,95</b>
Sonstige Steuern		299.478,45	299.104,48
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.014.555,02</b>	<b>1.724.668,47</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.829.555,02	1.544.668,47
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>185.000,00</b>	<b>180.000,00</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 31.12.2020 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 2020 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.



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

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

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

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

**b) Grundstücke mit Geschäftsbauten:**

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

**c) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter:**

Diese sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.

**d) Technische Anlagen und Maschinen:**

Die Anschaffungskosten wurden linear mit 20 % abgeschrieben.

**e) Betriebs- und Geschäftsausstattung:**

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

### Finanzanlagen

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

### Unfertige Leistungen

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

### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

## Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Pensionsrückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt.

Hier erfolgte die Bewertung nach Teilwertverfahren. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,25% und ein Rententrend von 1,75% angesetzt. Der bei der Bewertung zugrundeliegende Rechnungszins von 2,3% entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Zum 31.12.2020 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 335.023,00 €..

## 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	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12..2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr Zugänge	Abschreibungen Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	88.778,56	1.630,30	0,00	0,00	90.408,86	63.263,09	20.358,57	0,00	83.621,66	6.787,20	25.515,47
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.993.494,92	2.296.512,10	0,00	307,52	100.290.314,54	44.632.583,56	1.242.650,46	0,00	45.875.234,02	54.415.080,52	53.360.911,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.235.802,28	0,00	0,00	0,00	3.235.802,28	728.116,18	68.801,75	0,00	796.917,93	2.438.884,35	2.507.686,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	322.521,20	0,00	0,00	0,00	322.521,20	0,00	0,00	0,00	0,00	322.521,20	322.521,20
Technische Anlagen und Maschinen	4.342,40	0,00	2.362,40	0,00	1.980,00	4.340,36	0,00	2.361,38	1.978,98	1,02	2,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.228,89	8.769,20	3.620,42	0,00	446.377,67	246.308,42	47.867,13	3.619,91	290.555,64	155.822,03	194.920,47
Bauvorbereitungskosten	14.284,15	239.446,47	0,00	-307,52	253.423,10	0,00	0,00	0,00	0,00	253.423,10	14.284,15
	102.011.673,84	2.544.727,77	5.982,82	0,00	104.550.418,79	45.611.348,52	1.359.319,34	5.981,29	46.964.686,57	57.585.732,22	56.400.325,32
<b>Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	53,00	0,00	0,00	0,00	53,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53,00	53,00
	102.100.505,40	2.546.358,07	5.982,82	0,00	104.640.880,65	45.674.611,61	1.379.677,91	5.981,29	47.048.308,23	57.592.572,42	56.425.893,79

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	60.631,04 €	0,00 €	0,00 €
Ford. aus a. Leistungen	426,21 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	123.193,97 €	0,00 €	0,00 €
	184.251,22 €	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	22.000,00 €	23.000,00 €
b) Verwaltungsaufwand	43.450,00 €	42.409,70 €
b) Hausbewirtschaftung	32.000,00 €	31.000,00 €
	97.450,00 €	96.409,70 €

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 31.12.2020 (Vorjahr)	Restlaufzeit < 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit > 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert (Art: GPF)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.948.121,14 (4.455.915,86)	515.085,33 (509.676,46)	3.433.035,81 (3.946.239,40)	2.108.565,85	1.324.469,96	3.948.121,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	899.327,76 (1.094.902,21)	201.623,59 (195.574,45)	697.704,17 (899.327,76)	697.704,17	0,00	899.327,76
Erhaltene Anzahlungen	3.528.893,24 (3.575.823,12)	3.528.893,24 (3.575.823,12)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.737,95 (96.674,44)	94.737,95 (96.674,44)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.032,88 (786.654,58)	842.032,88 (786.654,58)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.932,87 (12.389,72)	9.932,87 (12.389,72)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbeitrag</b>	<b>9.323.045,84</b>	<b>5.192.305,86</b>	<b>4.130.739,98</b>	<b>2.806.270,02</b>	<b>1.324.469,96</b>	<b>4.847.448,90</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	262.963,24
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	652,39
Erträge aus früheren Jahren	4.808,26
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	30.580,99
	299.004,88
Aufwendungen für frühere Jahre	1.894,39

### D. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	1	1
	11	5

### 5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2020	2.924	15.751
Zugänge 2020	105	527
Abgänge 2020	105	592
Bestand am 31.12.2020	2.924	15.686

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 32.346,44 € 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.

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 31.12.2020:

Thomas Kirchhoff	Bundesbahnbeamter	- Vorsitzender
Marlies Pellny	Bundesbahnbeamtin a.D.	- stellv. Vorsitzende
Friedhelm Müller	Bundesbahnbeamter	- Schriftführer
Thomas Apel	Meister im Bahnverkehr	- stellv. Schriftführer (bis 09.07.2020)
René Roßmüller	Fachwirt für den Bahnbetrieb	- stellv. Schriftführer (ab 09.07.2020)
Sigrid Dillmann	Bundesbahnbeamtin a.D.	
Theodor Schlüter	Bundesbahnbeamter a.D.	
Edeltraut Fuhr	Rentnerin	- (ausgeschieden zum 09.07.2020)
Ralf Korzinovski	Bundesbahnbeamter	
Klaus Wiebusch	Rentner	

11. Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. 3.014.555,02 € einen Betrag von 2.829.555,02 € 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 01.01.2020 i.H.v. 4.567.854,29 €	=	182.714,19 €
2. Zuweisung zu den anderen Rücklagen	=	2.285,81 €
	=	185.000,00 €

Düsseldorf, den 12.05.2021

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

