

# GESCHÄFTS- BERICHT 2015

**EBV – MACHT MIETER GLÜCKLICH. SEIT 1898**

ebv<sup>®</sup>

**GESCHÄFTSBERICHT 2015**

MIT LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>LEGENDE</b>	2
<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	3
<b>GEDENKEN AN VERSTORBENE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER</b>	4
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015</b>	5
Bau- und Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2015	10
Im Geschäftsjahr 2016 geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen	11
Bilanz Aktiva	12
Bilanz Passiva	13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
<b>ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015</b>	15
Allgemeine Angaben	15
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
Erläuterungen zur Bilanz	17
Entwicklung des Anlagevermögens	18
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	19
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, Sonstige Angaben	20
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	22
EBV Auf einen Blick	23

## LEGENDE

### GRÜNDUNG AM 26. SEPTEMBER 1898

#### EINTRÄGE IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER AM

- 26. September 1898 unter Nr. 32 des Altgenossenschaftsregisters beim Amtsgericht Elberfeld
- 17. Mai 1900 unter Nr. 4 des Genossenschaftsregisters beim Amtsgericht Elberfeld
- 21. Juli 1971 unter Nr. 204 des Genossenschaftsregisters beim Amtsgericht Wuppertal

#### ANERKENNUNG ALS

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am 15. Juli 1932 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf
- Selbsthilfeeinrichtung der Deutschen Bahn (DB) AG und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV)

#### ZULASSUNG ALS

- Betreuungsunternehmen - gem. § 37 II. Wohnungsbau-gesetz für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen am 05. Mai 1976 - durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf

### MITGLIEDSCHAFTEN

- Sparda-Bank West eG seit 1912
- WBL (Wohnungsunternehmen Bergisches Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Wuppertaler Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften) seit 1950
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. seit 1951
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften seit 1969
- Technischer Überwachungsverein Rheinland e.V. Köln seit 1976

### PRÜFUNGSVERBAND

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

**WIR GEDENKEN UNSERER IM JAHRE 2015 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER**

Bauer, Helmut  
Benna, Hilde  
Büskens, Horst  
Dahlhaus, Wilfried  
Dieck, Ingrid  
Dillenberger, Karl-Heinz  
Dumke, Siegfried  
Etzbach, Wilhelm  
Friedrich, Helmut  
Garbe, Günter  
Gillitzer, Josef  
Gläntzer, Gerd  
Graumann, Elisabeth  
Hartmann, Günter  
Heinzmann, Werner  
Himmelmann, Ingrid  
Hutta, Adrian  
Jarosz, Elisabeth  
Karsten, Paul  
Kathöfer, Klaus

Korten, Sieghard  
Kremer, Waltraud  
Lange, Otto  
Lohmann, Waltraud  
Marks, Hans-Rolf  
Mießner, Erika  
Mietzke, Ralf  
Müller, Bruno  
Müller, Willy  
Noubours, Doris  
Pannier, Friedrich  
Puff, Dietmar  
Riße, Günter  
Römer, Wolfgang  
Rüggeberg, Rudolf  
Scharmakowski, Paul  
Stahlhuth, Lothar  
Streblow, Gerhard  
Wensierski, Marian  
Werner, Paul

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### VORSTAND

Vorsitzender:	Gerd Schmidt	{hauptamtlich}
	Heinz Dohmen	{nebenamtlich}
	Hans-Uwe Schweichert	{nebenamtlich}

### AUFSICHTSRAT

	Ausschuss:	Gewählt bis	
Heinz-Harald Kasten	Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2018
Heinz-Jürgen Kromberg	stellv. Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2016
Brigitte Lamberti	Schriftführerin	Prüfungsausschuss	2016
Bernd Kleinschmidt		Prüfungsausschuss	2016
Wolfgang Drescher		Prüfungsausschuss	2018
Stefanie Thoms		Bauausschuss	2017
Rainer Schröder		Bauausschuss	2017
Jürgen Ranke		Bauausschuss	2018
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2017

### VERTRETERVERSAMMLUNG AM 30. JUNI 2016 IM 3. JAHR DER 10. WAHLPERIODE (67 VERTRETER)

Appler, Bettina	Gehrke, Willi	Leikauf, Jochem	Schröder, Günther
Backeshoff, Helma	Glauner, Jürgen	Meinert, Markus	Sieper, Rolf
Baltrusch, Dietmar	Grineisen, Hans	Mentrop, Klaus	Sommer, Klaus
Bellgardt, Erich	Grundler, Erich	Merholz, Melanie	Sperling, Gerhard
Benner, Thomas	Heimann, Almut	Müller, Arno	Stoelben, Kurt
Bro, Ulrike	Hesse, Josef	Nestler, Heribert	Thoms, Günter
Brochhagen, Bernd	Heuser, Gerd-Michael	Neumann, Gerhard	Trippe, Franz-Josef
Busch, Franz-Josef	Jäckle, Franziska	Niederprüm, Peter	Ugur, Neriman
Clemens, Joachim	Karp, Gerda	Osterhues, Hans-Günther	Vaubel, Horst
Dörner, Harald	Karp, Manfred	Pique, Kurt	Wein, Klaus-Dieter
Ekin, Yesim	Kögler, Rainer	von Rappard, Claudia	Weustermann, Renate
Engemann, Andreas	Koliwer, Heinz	Rendel, Adolf	Wiegard, Alfons
Engemann, Cornelia	Korte, Friedhelm	Riedel, Wolfgang	Dr. Wild, Anja
Engemann, Norbert	Krämer, Lukas	Rose, Horst	Ziegler, Dirk
Engemann, Petra	Kromberg, Olaf	Rutten, Marianne	Zimny, Dieter
Esser, Johann	Krotofiel, Klaus-Wolf	Schmidt, Ralf	Zimny, Patrick
Franke, Christiane	Langendorf, Udo	Schraad, Edmund	

## ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Anders als die Weltproduktion, die in 2015 nur in mäßigem Tempo expandierte, war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 1,7 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %. Für 2016 und 2017 sagen die Forschungsinstitute Werte zwischen 1,5 % und 1,7 % voraus.

Die konjunkturellen Aussichten werden von den Unternehmen verhalten zuversichtlich eingeschätzt. Nach einem guten Start in das Jahr 2016 dürfte die deutsche Wirtschaft weiter expandieren, allerdings mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit, so das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

## WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION IN WUPPERTAL

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid beschreibt die bergische Konjunktur als „robust“ und „auf gutem Weg“. Fast 40 Prozent der an einer Umfrage beteiligten Unternehmen sehen sich in einer guten Verfassung und weitere 54 Prozent sind zufrieden. Von einem „Boom“ sprechen die unternehmensnahen Dienstleister. „Alle Wirtschaftsdaten der Branche sind hervorragend“, so Michael Wenige, Hauptgeschäftsführer der IHK. Auch die Geschäfte der bergischen Industrie laufen gut, wenn auch etwas weniger hochtourig als noch vor einigen Monaten. Zufrieden mit der Entwicklung sind auch die Hotels und Gaststätten, ebenso die Banken und Versicherungen und das Verkehrsgewerbe. Allerdings geht man nicht von einer steigenden Zahl der Beschäftigung aus.

Die Einwohnerzahl Wuppertals ist im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 4.169 Einwohner auf 355.344 gestiegen. Damit einher geht auch eine verstärkte Nachfrage nach überwiegend günstigem Wohnraum. Der Leerstand in der Stadt nimmt dadurch zwar ab, aber die erzielbaren Miethöhen sind häufig durch die Höchstsätze der ARGE gedeckelt. Ein neuer Mietpreisspiegel ist in Arbeit, die Fertigstellung im Jahr 2016 wird angestrebt.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Jahr 2015 schließt mit einem Überschuss von 2.165 T€ ab. Die Eigenkapitalquote steigt von 68,7 Prozent auf 71,5 Prozent. Das Eigenkapital hat eine Rentabilität von

4,3 Prozent. Der Cashflow, also der Nettozufluss liquider Mittel, beträgt 4.235 T€. 59 Wohnungen standen am Bilanzstichtag leer, die Fluktuationsquote von 9,9 Prozent bedeutet 233 Mieterwechsel. Die Erlösschmälerungen blieben mit 309 T€ unter dem Vorjahresniveau. Die Sollmieten sind um 136 T€ auf 11.067 T€ gestiegen und bedeuten eine monatliche durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete von 5,58 €. Die Instandhaltungskosten sind um 258.908,15 T€ auf 4.639 T€ gestiegen. Das sind 2,34 € pro Quadratmeter und Monat.

Die Lage des Unternehmens ist konstant stabil. Die Wohnungsleerstände und die damit verbundenen Erlösschmälerungen verharren auf dem Niveau der letzten Jahre. Die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv und ermöglicht notwendige Investitionen in den Bestand und den Neubau und somit in das Wachstum des Unternehmens. Durch die vorzeitige Rückzahlung, überwiegend öffentlich geförderter Darlehen, in Höhe von 2.041 T€ sowie deren Umschuldung durch zinsgünstige Kapitalmarktdarlehen, mit einer Restlaufzeit von zwölf Jahren, in Höhe von 11.491 T€, wird die Entschuldung weiter forciert. Die daraus resultierende Zinersparnis und der verkürzte Tilgungszeitraum werden nachhaltig Liquidität und Beleihungsspielräume für Investitionen erhöhen. Durch den Wegfall der Belegungsbindung aller öffentlich geförderten Objekte in spätestens zehn Jahren, werden zusätzlich die Handlungsoptionen des Unternehmens verbessert.

## BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31. Dezember 2015 verfügte die Genossenschaft über

360 Häuser  
2.359 Wohnungen  
692 Garagen  
532 Pkw-Einstellplätze

Davon sind beim Bundeseisenbahnvermögen

21 Grundstücke mit  
482 Wohnungen im Erbbaurecht

Für eine Eigentümergemeinschaft verwaltet das Unternehmen auf dem Grundstück Wichernweg 1,3,5 insgesamt 21 Wohnungen, davon 16 im eigenen Bestand.

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss von 2.165 T€ fällt um 4 T€ höher aus als im Vorjahr. Die um 12 T€ gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung prägen im Wesentlichen das Ergebnis.

Für das Jahr 2016 wird ein Überschuss von 2.200 T€ erwartet. Die Geschäfts- und Wirtschaftslage des Unternehmens ist gut und ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4 % auch weiterhin eigenkapitalfinanzierte Investitionen.

<b>FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b>		2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	71,5	68,7	65,3	62,7	63,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	4,5	5,6	4,6	4,6
Cashflow	T€	4.235	4.176	4.504	3.885	3.879
durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	5,58	5,51	5,42	5,3	5,19
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	T€	3.698	3.440	3.329	3.604	3.665
Fluktuationsquote	%	9,9	10,5	11,4	10,5	10
Leerstandsquote	%	2,5	3,6	3,2	2,9	2,8

## DARSTELLUNG DER LAGE

### ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen.

<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.237	2.225	12
Bautätigkeit	-27	-30	3
sonstiger betrieblicher Bereich	50	46	4
Finanzergebnis	-88	-91	3
neutrales Ergebnis	-6	15	-21
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	2.166	2.165	1
Ertragsteuern	-1	-4	3
<b>Jahresüberschuss nach Ertragsteuern</b>	<b>2.165</b>	<b>2.161</b>	<b>4</b>

### FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement ist auf die Zurverfügungstellung ausreichender Liquidität und Bonität ausgelegt. Somit können wir allen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen. Ebenso stehen genügend Mittel für die Instandhaltung und

Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und auch für Neuinvestitionen zur Verfügung.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 7,0 Mio €. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach dem derzeitigen Stand auch zukünftig gegeben sein.



# LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## VERMÖGENSLAGE

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	38	14	24
Sachanlagen	63.035	64.103	-1.068
Finanzanlagen	25	26	-1
	63.098	64.143	-1.045
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Langfristig	14	11	3
Kurzfristig	7.506	6.165	1.341
	7.520	6.176	1.344
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.618</b>	<b>70.319</b>	<b>299</b>

### KAPITALSTRUKTUR

<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben	1.183	1.153	30
Ergebnisrücklagen	49.098	46.981	2.117
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	196	194	2
	50.477	48.328	2.149
<b>Rückstellungen</b>			
Langfristig	2.466	2.196	270
Kurzfristig	115	64	51
	2.581	2.260	321
<b>Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Langfristig	12.582	14.969	-2.387
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	4.978	4.762	216
	17.560	19.731	-2.171
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.618</b>	<b>70.319</b>	<b>299</b>

Damit beträgt das Anlagevermögen 89 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 50.477 T€ gegenüber 48.328 T€ in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um 299 T€ höherer Bilanzsumme von 68,7 % im Vorjahr auf 71,5 % am 31.12.2015.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten um 2.387 T€ resultiert aus der Umschuldung und Rückzahlung von überwiegend öffentlichen Darlehen in Höhe von 2.041 T€ und planmäßiger Tilgung von 346 T€.

## **NACHTRAGSBERICHT**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstellung nicht ergeben.

## **PROGNOSEBERICHT**

Die momentanen wirtschaftlichen und demographischen Indikatoren zeigen mit dem Pfeil leicht nach oben, so dass sich Investitionen, auch in Neubauten, lohnen. Mittelfristig sind bei vernünftiger Planung kaum Risiken erkennbar. Wir rechnen mit einem moderaten, aber stetigen Wachstum.

## **RISIKOBERICHT**

### **RISIKOMANAGEMENT**

Das eingesetzte Risiko-Management-System (RMS) definiert das bewusste Einplanen flexibler Maßnahmen, die bei Abweichung der verfolgten Zielsetzung oder eines Projektverlaufes ein Gegensteuern ermöglichen.

### **RISIKOFRÜHWARNSYSTEM**

Unser Risikofrühwarnsystem ermöglicht die rechtzeitige Risikoidentifikation und Einzelrisikobewertung. Bei erkannter Notwendigkeit greifen dann die im RMS definierten Maßnahmen.

### **RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

Das Unternehmen ist in seiner Qualität und seiner Angebotspalette gut aufgestellt. Dennoch ist Wachstum und gezielte Erneuerung notwendig, um der Entwicklung des Marktes und der Bedürfnisse der Menschen gerecht zu werden.

### **CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

In der Stadt Wuppertal ist eine moderate Aufbruchstimmung zu verspüren. Es besteht eine gute Chance, das Unternehmen im Rahmen dieser Entwicklung breiter aufzustellen.

## VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 2. ordentliche Vertreterversammlung der 10. Wahlperiode hat am 25.06.2015 den Jahresabschluss 2014 und den gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für die Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Heinz-Harald Kasten, Wolfgang Drescher und Jürgen Ranke wurden wiedergewählt.

## VORSCHLAG ZUR VERTEILUNG DES GEWINNS

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 241.771,85 € stammt aus dem ordentlichen Betriebsergebnis.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen - nach gemeinsamem Beschluss - folgende Gewinnverteilung vor:

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2015 von 1.153.494,95 €, das sind 46.139,81 €.

Die auf die Dividende entfallende Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag werden den Mitgliedern bei Vorliegen der steuerlichen Voraussetzungen vorfinanziert.

Der Gesamtauszahlungsbetrag für das Geschäftsguthaben beträgt satzungsmäßig 4%.

Die Genossenschaft wird die Steuer vorfinanzieren und einen Sammelantrag auf Erstattung im Namen der Mitglieder stellen, die einen Freistellungsauftrag erteilt, bzw. eine Nichtveranlagungsbescheinigung eingereicht haben.

Mitglieder, die keinen Freistellungsauftrag erteilt, bzw. keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt haben, erhalten die Dividende nach Abzug der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlages ausbezahlt. In Höhe des Steuerabzuges wird diesen Mitgliedern eine Steuerbescheinigung zur Einreichung beim Finanzamt ausgestellt.

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Wir danken den Mitgliedern von Aufsichtsrat und Vertreterversammlung, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, unseren Hausbetreuern und allen freiwilligen Helfern für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit.

Wuppertal, den 30. Mai 2016

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG  
Der Vorstand

Gerd Schmidt Heinz Dohmen Hans-Uwe Schweichert

## AUSGEFÜHRTE MAßNAHMEN IM JAHR 2015

### GEPLANTE MAßNAHMEN

- Schlesische Str. 1  
Balkonsanierung
- Dorfwiese 11a, 13a, b, c, 15a  
Fassadensanierung
- Spitzenstr. 36 / Dorfwiese 16 - 22  
Sanierung der Balkondächer und der Fassade
- Köttershöhe 25, 27  
Dachsanierung
- Köttershöhe 25  
Aufzugsanierung
- Dasnöckel 29 - 33  
Dachsanierung
- Westring 72  
Fassade
- Oberer Griffenberg 137, 139  
Dachreparatur mit Schornsteinsanierung
- Espenstr. 40  
Einbau einer Gas-Zentralheizung
- Gildenstr. 77b  
Dachsanierung

### TREPPENHAUSRENOVIERUNGEN

- Rödiger Str. 58
- Westring 70

### Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern
- Rauchmelder anbringen

Aufwendungen: 1.171.113 €

### NICHT PLANBARE MAßNAHMEN

- Aufwendungen in neu zu vermietenden Wohnungen
- Komplettmodernisierung von neu zu vermietenden Wohnungen
- Modernisierung von bewohnten Wohnungen
- Reparaturmaßnahmen an Gebäuden
- Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen

Aufwendungen: 2.461.809 €

**Gesamtaufwendungen: 3.632.922 €**

### NEUBAUTEN

Am Ziegelhäuschen 7, 9, 11 (Gruiten)  
22 Wohnungen 1.569.449 €

## VORGESEHENE MAßNAHMEN FÜR DAS JAHR 2016

### GEPLANTE MAßNAHMEN

- Spitzenstr. 36 / Dorfwiese 16 – 22, II. Bauabschnitt  
Sanierung der Balkondächer und der Fassade
- Dorfwiese  
Sanierung der Zufahrt
- Gräfrather Str. 83 - 93  
Notwendige Instandhaltung
- Gildenstr. 77  
Außenbereich, Dach- und Fassadensanierung
- Köttershöhe 10  
Fenster und Fassade
- Germanenstr. 40  
Treppenhaussanierung (Elektrik)
- Opphofer Str., Lothringer Str.  
Treppenhaussanierung
- Ravensberger Str. 17, Jülicher Str. 12  
Garagenhof / Parkplätze
- Briefstr. / Elsasser Str.  
Sanierung der Tiefgaragendachflächen
- Wichernweg 7, 9  
Dach- und Fassadensanierung
- Dürerstr.  
Dachinstandhaltung

### Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern
- Rauchmelder anbringen
- Pintafeln anbringen

Veranschlagte Kosten: 1.005.000 €

### NICHT PLANBARE MAßNAHMEN

- Aufwendungen in neu zu vermietenden Wohnungen
- Komplettmodernisierung von neu zu vermietenden Wohnungen
- Modernisierung von bewohnten Wohnungen
- Reparaturmaßnahmen an Gebäuden
- Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen

Veranschlagte Kosten: 2.770.000 €

**Gesamtaufwendung  
der veranschlagten Kosten 3.775.000 €**

### NEUBAUTEN

Am Ziegelhäuschen 7, 9, 11 (Gruiten)  
22 Wohnungen 2.500.000 €

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

### AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.716,00	13.769,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.546.575,41		62.253.592,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	677.760,47		743.500,47
Grundstücke ohne Bauten	0,00		573.084,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.829,00		104.271,29
Anlagen im Bau	1.569.448,67		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	63.035.016,88	276.244,39
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Sonstige Ausleihungen	24.769,69		26.499,18
Andere Finanzanlagen	1,00	24.770,69	1,00
<b>ANLAGEVERMOGEN INSGESAMT</b>		63.097.503,57	64.143.365,56
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Unfertige Leistungen	3.578.410,54		3.471.896,20
Andere Vorräte	185.467,49	3.763.878,03	220.210,00
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	76.962,18		56.732,96
Sonstige Vermögensgegenstände	88.024,56	164.986,74	156.662,11
<b>FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.564.591,09		2.249.116,04
Bausparguthaben	7.741,08	3.572.332,17	7.589,28
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.999,19	13.104,06
<b>BILANZSUMME</b>		<b>70.617.699,70</b>	<b>70.318.676,21</b>

**PASSIVSEITE**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.000,00		66.202,00
der verbleibenden Mitglieder	1.182.961,86		1.152.606,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.245.961,86	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
0,00 €			(0,00)
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.198.000,00		5.981.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00		6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	36.400.000,00	49.098.000,00	34.500.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>			
Jahresüberschuss	2.164.864,20		2.161.186,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.923.092,35	241.771,85	1.921.863,31
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		50.585.733,71	48.439.432,16
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.465.699,00		2.195.392,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	115.300,00	2.580.999,00	64.200,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.499.497,25		13.248.396,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	911.732,52		1.467.500,86
Erhaltene Anzahlungen	4.117.589,20		4.000.366,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.541,68		60.397,43
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	513.308,63		475.071,51
Sonstige Verbindlichkeiten	88.752,71	17.197.421,99	79.809,45
davon aus Steuern:			
46.303,17 €			(46.610,75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
3.439,33 €			(3.822,68)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		253.545,00	288.110,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>70.617.699,70</b>	<b>70.318.676,21</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 - 31.12.2015**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.461.847,36		14.421.938,44
b) aus Betreuungstätigkeit	1.073,70		1.073,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.771,43	14.471.692,49	8.459,11
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		106.514,34	-350.093,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		31.450,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		175.993,42	180.796,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	7.440.874,75		7.098.012,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11,01	7.440.885,76	11,01
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>7.344.764,49</b>	<b>7.164.150,41</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.236.146,77		1.267.296,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: <u>285.006,63 €</u>	511.203,69	1.747.350,46	372.638,44  (132.352,53)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.833.607,03	1.864.374,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.666,62	659.985,52
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	357,53		387,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.430,07	2.787,60	1.596,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		331.754,74	369.928,04
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>2.635.173,24</b>	<b>2.631.911,76</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.247,72	4.010,62
Sonstige Steuern		469.061,32	466.714,62
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.164.864,20</b>	<b>2.161.186,52</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.923.092,35	1.921.863,31
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>241.771,85</b>	<b>239.323,21</b>



## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

### Zugänge

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für Eigenleistungen in Höhe von 31.450,00 € angesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

### Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden generell wie folgt vorgenommen:

Bei den Altbauten (bis 20.06.48 errichtet) liegt den Abschreibungen eine 10jährige Restnutzungsdauer ab 1984, bei den Neubauten (nach dem 20.06.48 errichtet) eine 60jährige Restnutzungsdauer zugrunde. Die in 1996, 1998, 2000 und 2008 erworbenen Erbbaurechte mit Wohnbauten und in 2001 und 2002 erworbenen Wohnbauten werden über eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Den Wirtschaftseinheiten zugeordnete und eigenständige Garagen werden mit 4 v.H. linear abgeschrieben.

Das unter der Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesene Verwaltungsgebäude Rottscheidter Str. 28 wird ebenfalls mit 4 v.H. linear abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 20 v.H. jährlich abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (zwischen 150,00 und 1.000,00 € netto) werden ab dem Geschäftsjahr 2008 mit einem Abschreibungssatz von 20% linear abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Unter dieser Position werden drei Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die Arbeitgeberdarlehen sind mit ihrem Barwert bewertet.

### UMLAUFVERMÖGEN

#### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung - ohne Umlagenausfallwagnis - ausgewiesen.

#### Vorräte

Die hier ausgewiesenen Heizölbestände sind zu den letzten Einstandspreisen (Fifo-Verfahren) bewertet.

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Diese Positionen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen oder direkten Abschreibungen Rechnung getragen.

#### Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden im Voraus bezahlte Versicherungsbeiträge und sächliche Aufwendungen ausgewiesen.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

#### Pensionsrückstellungen

Sie wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, Abzinsungssätze gemäß der RückAbzinsV entsprechend der individuellen Restlaufzeit sowie ein Anwarts- und Rententrend von 1,50% zugrunde gelegt.

#### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

#### Verbindlichkeiten

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden im Voraus bezahlte Gestattungsgebühren.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 3.578.410,54 € (Vorjahr: 3.471.896,20 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

**RÜCKLAGENSPIEGEL**

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vor- jahres	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
(1) Gesetzliche Rücklage	5.981.000,00	0,00	217.000,00	6.198.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	0,00	0,00	6.500.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	34.500.000,00	193.907,65	1.706.092,35	36.400.000,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 50.000,00 €  
Rückständige Betriebskosten 50.000,00 €

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

**FORDERUNGEN**

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	76.962,18	6.307,95
	(56.732,96)	(2.628,27)
Sonstige Vermögensgegenstände	88.024,56	0,00
	(156.662,11)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>164.986,74</b>	<b>6.307,95</b>
	<b>(213.395,07)</b>	<b>(2.628,27)</b>

Vorjahreszahlen in Klammern

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	123.731,44	32.979,33	6.579,70	0,00	0,00	112.415,07	37.716,00	9.032,33
<b>SACHANLAGEN</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.954.582,73	9.179,83	0,00	0,00	0,00	47.417.187,15	60.546.575,41	1.716.196,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.787.136,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.375,56	677.760,47	65.740,00
Grundstücke ohne Bauten	573.084,49	0,00	0,00	-573.084,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	732.727,10	27.195,58	37.363,59	0,00	0,00	633.730,09	88.829,00	42.637,87
Anlagen im Bau	0,00	720.119,79	0,00	+849.328,88	0,00	0,00	1.569.448,67	0,00
Bauvorbereitungskosten	276.244,39	0,00	0,00	-276.244,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	111.476.178,07	756.495,20	37.363,59	0,00	0,00	49.160.292,80	63.035.016,88	1.824.574,70
<b>FINANZANLAGEN</b>								
Sonstige Ausleihungen	35.548,81	0,00	2.944,52	0,00	1.215,03	9.049,63	24.769,69	0,00
Andere Finanzanlagen	10.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.051,00	1,00	0,00
	45.600,81	0,00	2.944,52	0,00	1.215,03	19.100,63	24.770,69	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	111.645.510,32	789.474,53	46.887,81	0,00	1.215,03	49.291.808,50	63.097.503,57	1.833.607,03

**DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:**

	Insgesamt € (Vorjahr)	Davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert € (Vorjahr)	
		unter 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.499.497,25 (13.248.396,56)	891.938,61 (350.501,17)	3.377.996,72 (1.378.326,42)	7.229.561,92 (11.519.568,97)	11.499.497,25 (13.248.396,56)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	911.732,52 (1.467.500,86)	39.342,12 (105.200,85)	170.314,50 (452.007,02)	702.075,90 (910.292,99)	911.732,52 (1.467.500,86)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.117.589,20 (4.000.366,24)	4.117.589,20 (4.000.366,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.541,68 (60.397,43)	66.541,68 (60.397,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	513.308,63 (475.071,51)	513.308,63 (475.071,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	88.752,71 (79.809,45)	88.752,71 (79.809,45)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.197.421,99 (19.331.542,05)</b>	<b>5.717.472,95 (5.071.346,65)</b>	<b>3.548.311,22 (1.830.333,44)</b>	<b>7.931.637,82 (12.429.861,96)</b>	<b>12.411.229,77 (14.715.897,42)</b>	

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 91.652,00 €.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

## SONSTIGE ANGABEN

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam beschlossen, bezüglich der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG, einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zu stellen auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.

Im partiell steuerpflichtigen Bereich bestehen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Andere Finanzanlagen	X	

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Geplante Neubauten werden - außer mit öffentlichen Mitteln - auch mit Eigenmitteln und Fremdkapital finanziert.

Die zukünftige Bauinstandhaltung wird - unternehmensüblich - mit Eigenmitteln aus dem Jahresergebnis finanziert. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigenfinanziert.

## Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

## Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	9	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Hausbetreuer, Winterdienst, etc.	0	23
	<u>15</u>	<u>24</u>

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015

### Mitgliederbewegung

Anfang	2015	3.165	Mitglieder	mit	3.855	Anteilen
Zugang	2015	236	Mitglieder	mit	340	Anteilen
Abgang	2015	211	Mitglieder	mit	235	Anteilen
Ende	2015	3.190	Mitglieder	mit	3.960	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 30.354,91 € erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Mitglieder des Vorstandes

Gerd Schmidt                    [Vorsitzender]  
Heinz Dohmen  
Hans-Uwe Schweichert

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinz-Harald Kasten        [Vorsitzender]  
Wolfgang Drescher  
Stefan Erbslöher  
Bernd Kleinschmidt  
Heinz-Jürgen Kromberg  
Brigitte Lamberti  
Jürgen Ranke  
Rainer Schröder  
Stefanie Thoms

Wuppertal, den 30. Mai 2016

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG  
Der Vorstand

Gerd Schmidt    Heinz Dohmen    Hans-Uwe Schweichert

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand bei der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages zu unterstützen und ihn bei der strategischen Ausrichtung der Geschäftspolitik zu begleiten und zu beraten. Diese Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 in vollem Umfang erfüllt.

Dazu informierte ihn der Vorstand über alle wesentlichen Vorgänge und beteiligte ihn an allen wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen. Die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat fanden statt. Die Zusammenarbeit beider Gremien war zu jeder Zeit und in jeder Hinsicht zielgerichtet und konstruktiv.

Der Prüfungsausschuss und Bauausschuss tagten regelmäßig, bereiteten die Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und überwachten deren Ausführung. Für alle Sitzungen der Organe und Ausschüsse liegen Niederschriften vor.

Der vorliegende Jahresabschluss sowie der Bericht über die Lage der Genossenschaft wurden vom VdW Rheinland Westfalen geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Bericht zur Lage der Genossenschaft sowie den der Satzung entsprechenden Vorschlag zur Gewinnverwendung (4% Dividende) geprüft und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorschlag für die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit und für die erneut sehr gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2015.

Wuppertal, im Mai 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Harald Kasten



EBV AUF EINEN BLICK

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme in Mio €	62,7	62,4	64,0	65,7	69,7	70,8	70,3	70,6
Wohnungen	2.305	2.289	2.289	2.289	2.312	2.360	2.360	2.359
Mitglieder	3.309	3.155	3.154	3.224	3.254	3.156	3.165	3.190
Anteile	3.784	3.581	3.571	3.664	3.764	3.796	3.855	3.960
Geschäftsguthaben in T €	1.065	1.029	1.041	1.086	1.123	1.133	1.153	1.183
Rücklagen in Mio. €	34,8	36,8	38,5	40,4	42,3	44,9	47,0	49,1
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	12,1	12,5	12,7	12,9	13,2	13,9	14,4	14,5
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten in Mio €	4,6	3,3	3,6	3,6	3,6	3,3	3,4	3,7
Jahresüberschuss in T €	557	2.124	1.729	1.910	2.002	2.578	2.161	2.165





# Zoo-Event 2016



**Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e.G.**

Rottscheidter Straße 28, 42329 Wuppertal, Tel: 0202/73941-0 (Zentrale), 0202/73941-25 (Technik), Fax: 0202/73941-42  
info@ebv-wuppertal.de, www.ebv-wuppertal.de