

GESCHÄFTS- BERICHT 2016

EBV – MACHT MIETER GLÜCKLICH. SEIT 1898

ebv[®]

GESCHÄFTSBERICHT 2016

MIT LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016



INHALTSVERZEICHNIS

LEGENDE	2
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
GEDENKEN AN VERSTORBENE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	5
Bau- und Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2016	10
Im Geschäftsjahr 2017 geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen	11
Bilanz Aktiva	12
Bilanz Passiva	13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016	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
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	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-Wohnungsbau-genossenschaften seit 1969
- Technischer Überwachungsverein Rheinland e.V. Köln seit 1976

PRÜFUNGSVERBAND

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Vorsitzender:	Gerd Schmidt	(hauptamtlich)
	Heinz Dohmen	(nebenamtlich)
	Hans-Uwe Schweichert	(nebenamtlich)

AUFSICHTSRAT

		Ausschuss:	Gewählt bis
Heinz-Harald Kasten	Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2017
Heinz-Jürgen Kromberg	stellv. Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2019
Brigitte Lamberti	Schriftführerin	Prüfungsausschuss	2019
Bernd Kleinschmidt		Prüfungsausschuss	2019
Wolfgang Drescher	(bis 30.06.2016)	Prüfungsausschuss	2016
Jürgen van Ellen	(ab 30.06.2016)	Prüfungsausschuss	2018
Stefanie Thoms		Bauausschuss	2017
Rainer Schröder		Bauausschuss	2017
Jürgen Ranke		Bauausschuss	2018
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2017

VERTRETERVERSAMMLUNG AM 29. JUNI 2017 IM 4. JAHR DER 10. WAHLPERIODE (67 VERTRETER)

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

WIR GEDENKEN UNSERER IM JAHRE 2016 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Bogdahn, Linda
Bsdyrek, Irene
Eichmann, Günter
Engelbracht, Gertrud
Gorsboth, Luise
Hartmann, Laura
Hofmann, Doris
Hohm, Richard
Hübscher, Hildegard
Joswig, Ruth
Jung, Elisabeth
Kleckers, Karl-Heinz
Kleckers, Wolfgang
Klemm, Gerhard
Kliebisch, Margarete
Kreis, Ursula
Lebek, Maria

Letz, Marianne
Limberg, Walter
Maurer, Josef
Mielenbrink, Irmgard
Miss, Ingrid
Oberste-Lehn, Walter
Oepping, Egon
Reich, Horst-Dieter
Schibelbein, Maria
Schulze, Wolfgang
Sedlmeier, Heinrich
Sentürk, Perihan Güler
Stamer, Mariechen
Steil, Walter
Thiel, Rita
Wachenfeld, Maria
Zoglowek, Georg

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weder Frankreich-Wahl noch Brexit oder andere weltweite Risiken können der deutschen Wirtschaft nach Ansicht von Ökonomen derzeit etwas anhaben. Bei der Konjunktur laufe es rund und damit auch am Arbeitsmarkt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2016 um 1,8 Prozent gestiegen und wird nach der Wachstumsprognose der Bundesregierung 2017 um 1,5 Prozent und im Jahr 2018 um 1,6 Prozent anziehen. 2016 waren im Durchschnitt 2,691 Millionen Menschen arbeitslos. Das ist der niedrigste Durchschnittswert seit 25 Jahren. Die Zahl der Erwerbstätigen wird in den Jahren 2017 und 2018 zusammen um 840.000 auf dann 44,4 Millionen Menschen steigen. Die Verbraucherpreise sind im Jahr 2016 um 1,7 Prozent gestiegen und werden 2017 um 1,8 Prozent steigen.

Die Weltwirtschaft kann, lt. dem Internationalen Währungsfonds (IWF), mit einem Wachstum von 3,5 Prozent im Jahre 2017 rechnen – nach 3,1 Prozent im Vorjahr. Für die Eurozone erwartet der IWF für 2017 wieder ein Wachstum von 1,7 Prozent.

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION IN WUPPERTAL

In ihrem Konjunkturlagebericht kommt die Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid in ihrer Bewertung zu einem verbesserten Geschäftsklima. Von 464 repräsentativ befragten Unternehmen (mit 23.000 Beschäftigten) waren nur 12 Prozent mit der Geschäftslage unzufrieden. Thomas Meyer, Präsident der IHK und Hauptgeschäftsführer Michael Wenige sehen Risiken in möglichen Exporthemmnissen, wie Schutzzölle und anderen protektionistischen Maßnahmen wichtiger Abnehmerländer.

Die Wuppertaler Bevölkerung ist 2016 um 3.179 auf 358.523 Einwohner gestiegen. Der Anstieg seit 2012 beträgt somit 10.509 Einwohner. Dadurch, aber auch aufgrund der anhaltenden guten Konjunkturlage, steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Das zeigt auch der aktuelle Grundstücksmarktbericht. Im Jahr 2016 wurden demnach 3.550 Immobilien verkauft. Das bedeutet gegenüber 2015 einen Zuwachs von 12 Prozent und eine Umsatzsteigerung von 14 Prozent auf 763 Millionen Euro. Auch aus anderen Städten, wie zum Beispiel Berlin, erwerben Investoren Objekte in Wuppertal.

Diese Indikatoren wirken sich auch auf die Wohnungsvermietung aus. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kann man allerdings noch nicht sprechen. Nach wie vor ist der Gesamt leerstand in Wuppertal noch hoch. Er wird auf rd. 12.000 Wohnungen taxiert.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Jahr 2016 schließt mit einem Überschuss von 2.393 T€ ab. Die Eigenkapitalquote steigt von 71,5 Prozent auf 72,5 Prozent. Das Eigenkapital hat eine Rentabilität von 4,5 Prozent. Der Cashflow, also der Nettozufluss liquider Mittel, beträgt 4.107 T€ 67 Wohnungen standen am Bilanzstichtag leer. Die Fluktuationsquote von 9,7 Prozent bedeutet 230 Mieterwechsel. Die Erlösschmälerungen blieben mit 299 T€ unter dem Vorjahresniveau. Die Sollmieten sind um 127 T€ auf 11.194 T€ gestiegen. Die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete beträgt 5,62 € Die Instandhaltungskosten belaufen sich auf 3.636 T€ Das sind 2,20 € 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.

Unser, auch für Genossenschaften ungewöhnlich gebotener Service und die Mieterevents tragen zum guten Image des Unternehmens bei und fördern die Geschäftsentwicklung.

Mit der Fertigstellung der Objekte „Am Ziegelhäuschen“ in Haan-Gruiten im Frühjahr 2017 sind unsere freien Grundstücke alle bebaut. Um auf Wachstumskurs zu bleiben und die Marktstellung auszubauen, ist der Ankauf weiterer Grundstücke notwendig. Auch rücken nicht mehr marktgerechte Bestände in den Fokus, bei denen Abriss und Ersatzbebauung geprüft werden müssen. Dies ist ein notwendiger permanenter Prozess, der die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Dauer beträchtlich steigert und das Unternehmen sichert.

BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31. Dezember 2016 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 2016

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss von 2.393 T€ fällt um 228 T€ höher aus als im Vorjahr. Die um 140 T€ gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung prägen im Wesentlichen das Ergebnis.

Für das Jahr 2017 wird ein Überschuss von 2.110 T€ erwartet. Die Geschäfts- und Wirtschaftslage des Unternehmens ist gut und ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4 Prozent auch weiterhin eigenkapitalfinanzierte Investitionen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	72,5	71,5	68,7	65,3	62,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,3	4,5	5,6	4,6
Cashflow	T€	4.107	4.235	4.176	4.504	3.885
durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m ²	5,62	5,58	5,51	5,42	5,30
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten	T€	3.636	3.698	3.440	3.329	3.604
Fluktuationsquote	%	9,7	9,9	10,5	11,4	10,5
Leerstandsquote	%	2,8	2,5	3,6	3,2	2,9

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen.

BETRIEBSERGEBNIS	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.377	2.237	140
Bautätigkeit	-29	-27	-2
sonstiger betrieblicher Bereich	67	50	17
Finanzergebnis	-86	-88	2
neutrales Ergebnis	67	-6	73
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	2.396	2.166	230
Ertragsteuern	-3	-1	-2
Jahresüberschuss nach Ertragsteuern	2.393	2.165	228

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.

VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	38	-13
Sachanlagen	63.632	63.035	597
Finanzanlagen	23	25	-2
	63.680	63.098	582
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig	11	14	-3
Kurzfristig	9.183	7.506	1.677
	9.194	7.520	1.674
Gesamtvermögen	72.874	70.618	2.256

KAPITALSTRUKTUR

Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	1.190	1.183	7
Ergebnisrücklagen	51.438	49.098	2.340
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	202	196	6
	52.830	50.477	2.353
Rückstellungen			
Langfristig	2.391	2.466	-75
Kurzfristig	66	115	-49
	2.457	2.581	-124
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig	11.699	12.582	-883
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	5.888	4.978	910
	17.587	17.560	27
Gesamtkapital	72.874	70.618	2.256

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.256 T€ (3,2 Prozent) auf 72.874 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen stehen Zugänge von 2.423 T€ planmäßigen Abschreibungen von 1.827 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 491 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

Baukosten	2.309 T€
Bauvorbereitungskosten	21 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93 T€
	<u>2.423 T€</u>

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 4.090 T€ mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen

stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4.726 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.353 T€ auf 52.830 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 72,5 Prozent (Vorjahr 71,5 Prozent).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 883 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 848 T€ und der Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 35 T€.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Am 31. Dezember 2016 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

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

Trotz des Bevölkerungszuwachses wird der Wohnungsleerstand in Wuppertal mit rd. 12.000 Wohnungen angegeben. Damit geht natürlich das Risiko einher, auch selber davon betroffen zu sein. Dem kann man nur mit einem attraktiven Wohnungs- und Serviceangebot begegnen.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Pestelstudie aus dem Jahre 2012 bescheinigt der Stadt Wuppertal einen hohen Althausbestand, der den heutigen Standards nicht mehr gerecht wird. Dadurch steigt natürlich der Bedarf an großzügigen und modernen Neubauwohnungen. Ebenso die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum. Ein entsprechendes Angebot kann sicherlich zu guten Preisen vermarktet werden.

PROGNOSEBERICHT

Ob der seit einigen Jahren anhaltende Bevölkerungszuwachs anhält oder ob es sich nur um ein Intermezzo handelt, ist momentan seriös nicht vorhersagbar. Aber auch bei einem anhaltenden Wachstum in der bisherigen Größenordnung werden noch fünf bis zehn Jahre vergehen, bis es zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kommen wird. Die EBV eG wird sich deshalb auf gut modernisierten Wohnraum, aber auch auf Wachstum durch Neubau, in Wuppertal und auch außerhalb der Stadt konzentrieren.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 3. ordentliche Vertreterversammlung der 10. Wahlperiode hat am 30.06.2016 den Jahresabschluss 2015 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-Jürgen Kromberg und Brigitte Lamberti wurden wiedergewählt. Für das, aufgrund des Erreichens der Altersgrenze, ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Drescher, wurde Herr Jürgen van Ellen in den Aufsichtsrat gewählt.

VORSCHLAG ZUR VERTEILUNG DES GEWINNS

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 248.648,01 € stammt aus dem ordentlichen Betriebsergebnis.

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

Zahlung einer Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2016 von 1.184.461,86 €, das sind 47.378,47 €

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 Prozent.

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 2016 geleistete Arbeit.

Wuppertal, den 30. Mai 2017

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Gerd Schmidt Heinz Dohmen Hans-Uwe Schweichert

AUSGEFÜHRTE MAßNAHMEN IM JAHR 2016

GEPLANTE MAßNAHMEN

- Spitzenstr. 36 / Dorfweise 16 - 22, II. Bauabschnitt
Sanierung der Balkondächer und der Fassade
- Dorfweise 11a, 13a - c, 15a
Sanierung der Zufahrt
- Gräfrather Str. 83 - 93
Dachinstandhaltung
- Gildenstr. 77 a - c, 1. Bauabschnitt
Außenbereich, Dach- und Fassadensanierung
- Köttershöhe 10
Fenster und Fassade
- Germanenstr. 40
Treppenhaussanierung (Elektrik)
- Ravensberger Str. 17, Jülicher Str. 12
Garagenhof / Parkplätze
- Wichernweg 7, 9
Dach- und Fassadensanierung
- Dürerstr. 14 - 22
Dachinstandhaltung

Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern
- Rauchmelder anbringen

Aufwendungen: 973.782 €

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: 2.610.754 €

Gesamtaufwendungen: 3.584.536 €

NEUBAUTEN

Am Ziegelhäuschen 7, 9, 11 (Gruiten)
22 Wohnungen 2.309.847 €

VORGESEHENE MAßNAHMEN FÜR DAS JAHR 2017

GEPLANTE MAßNAHMEN

- Gidenstr. 77a – c, 2. Bauabschnitt
Dach-, Balkon- und Fassadensanierung
- Wichernweg 3
Dachreparatur
- Holbeinweg 3, 5
Balkonsanierung
- Köttershöhe 19 - 23
Fenster austausch und Fugenerneuerung
- Siegfriedstr. 58
Treppenhaussanierung
- Cronenberger Str. 100, 100a, 104 - 108
Fassadenanstrich
- Briefstr. / Elsasser Str.
Sanierung der Rotunde
- Lothringer Str. 24, 26
Dachsanierung
- Germanenstr. 40 - 50
Schornsteinsanierung

Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern
- Außenwerbung
- Haustüren

Veranschlagte Kosten: 1.120.000 €

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 3.890.000 €**

NEUBAUTEN

Am Ziegelhäuschen 7, 9, 11 (Gruiten)
22 Wohnungen 1.200.000 €

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMOGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		25.386,00	37.716,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.831.480,41		60.546.575,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	612.020,47		677.760,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.583,96		88.829,00
Anlagen im Bau	3.879.295,89		1.569.448,67
Bauvorbereitungskosten	20.640,65	63.631.424,71	0,00
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	22.944,29		24.769,69
Andere Finanzanlagen	1,00	22.945,29	1,00
ANLAGEVERMOGEN INSGESAMT		63.679.756,00	63.097.503,57
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	4.089.918,75		3.578.410,54
Andere Vorräte	124.195,03	4.214.113,78	185.467,49
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMOGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	59.311,00		76.962,18
Sonstige Vermögensgegenstände	184.437,94	243.748,94	88.024,56
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.714.416,84		3.564.591,09
Bausparguthaben	7.895,88	4.722.312,72	7.741,08
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.926,78	18.999,19
BILANZSUMME		72.873.858,22	70.617.699,70

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.300,00		63.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.189.575,80	1.276.875,80	1.182.961,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €			(0,00)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	6.438.000,00		6.198.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00		6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	38.500.000,00	51.438.000,00	36.400.000,00
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	2.393.015,97		2.164.864,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.144.367,96	248.648,01	1.923.092,35
EIGENKAPITAL INSGESAMT		52.963.523,81	50.585.733,71
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.391.173,00		2.465.699,00
Sonstige Rückstellungen	66.200,00	2.457.373,00	115.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.607.558,64		11.499.497,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	872.390,40		911.732,52
Erhaltene Anzahlungen	4.725.881,30		4.117.589,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	229.145,89		66.541,68
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	701.194,64		513.308,63
Sonstige Verbindlichkeiten	97.810,54	17.233.981,41	88.752,71
davon aus Steuern: 53.080,17 €			(46.303,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.766,64 €			(3.439,33)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		218.980,00	253.545,00
BILANZSUMME		72.873.858,22	70.617.699,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 - 31.12.2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.172.297,15		14.461.847,36
b) aus Betreuungstätigkeit	1.073,70		1.073,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.364,13	14.235.734,98	8.771,43
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		511.508,21	106.514,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		49.230,00	31.450,00
Sonstige betriebliche Erträge		184.190,82	175.993,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	7.343.433,47		7.440.874,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11,01	7.343.444,48	11,01
ROHERGEBNIS		7.637.219,53	7.344.764,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.297.285,41		1.236.146,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: <u>0,00 €</u>	239.333,42	1.536.618,83	511.203,69 [285.006,63]
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.839.063,52	1.833.607,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.061.823,99	799.666,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	328,09		357,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	846,87	1.174,96	2.430,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		307.136,63	331.754,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.004,59	1.247,72
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.890.746,93	2.633.925,52
Sonstige Steuern		497.730,96	469.061,32
JAHRESÜBERSCHUSS		2.393.015,97	2.164.864,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.144.367,96	1.923.092,35
BILANZGEWINN		248.648,01	241.771,85

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG hat ihren Sitz in 42329 Wuppertal, Rottscheidter Straße 28, und ist eingetragen beim Amtsgericht Wuppertal im Genossenschaftsregister GnR 204.

Der Jahresabschluss für 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015, 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.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 14.522.622,50 € ergeben. Weiterberechnete Personalkosten in Höhe von 9.357,38 € Erbbauzinsen in Höhe von 7.007,63 € und Gestattungsgebühren in Höhe von 34.565,00 € wurden im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

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 49.230,00 € 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 Prozent linear abgeschrieben.

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

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 20 Prozent jährlich abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (zwischen 150,00 und 1.000,00 € netto) werden ab dem Geschäftsjahr 2008 mit einem Abschreibungssatz von 20 Prozent 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 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, Abzinsungssätze gemäß der RückAbzinsV entsprechend der individuellen

Restlaufzeit sowie ein Anwarts- und Rententrend von 1,50 Prozent zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Bilanzstichtag 2.632.903,00 €

Aus der Verlängerung des Zeitraumes für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre ergab sich eine Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von EUR 241.730,00. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

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 4.089.918,75 € (Vorjahr: 3.578.410,54 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ 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	59.311,00 (76.962,18)	3.021,53 (6.307,95)
Sonstige Vermögensgegenstände	184.437,94 (88.024,56)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	243.748,94 (164.986,74)	3.021,53 (6.307,95)

Vorjahreszahlen in Klammern

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 51.000,00 €

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 €
Ergebnisrücklagen				
(1) Gesetzliche Rücklage	6.198.000,00	0,00	240.000,00	6.438.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	0,00	0,00	6.500.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	36.400.000,00	195.632,04	1.904.367,96	38.500.000,00

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

AK/HK	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	AK/HK 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
150.131,07	0,00	62.689,50	0,00	87.441,57	112.415,07	12.330,00	62.689,50	0,00	62.055,57	25.386,00	37.716,00
107.963.762,56	0,00	0,00	0,00	107.963.762,56	47.417.187,15	1.715.095,00	0,00	0,00	49.132.282,15	58.831.480,41	60.546.575,41
1.787.136,03	0,00	0,00	0,00	1.787.136,03	1.109.375,56	65.740,00	0,00	0,00	1.175.115,56	612.020,47	677.760,47
152.403,33	0,00	0,00	0,00	152.403,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	152.403,33
722.559,09	92.814,48	12.766,73	0,00	802.606,84	633.730,09	45.898,52	12.605,73	0,00	667.022,88	135.583,96	88.829,00
1.569.448,67	2.309.847,22	0,00	0,00	3.879.295,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.879.295,89	1.569.448,67
0,00	20.640,65	0,00	0,00	20.640,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.640,65	0,00
112.195.309,68	2.423.302,35	12.766,73	0,00	114.605.845,30	49.160.292,80	1.826.733,52	12.605,73	0,00	50.974.420,59	63.631.424,71	63.035.016,88
32.604,29	0,00	2.973,96	0,00	29.630,33	7.834,60	0,00	0,00	1.148,56	6.686,04	22.944,29	24.769,69
10.052,00	0,00	10.000,00	0,00	52,00	10.051,00	0,00	10.000,00	0,00	51,00	1,00	1,00
42.656,29	0,00	12.973,96	0,00	29.682,33	17.885,60	0,00	10.000,00	1.148,56	6.737,04	22.945,29	24.770,69
112.388.097,04	2.423.302,35	88.430,19	0,00	114.722.969,20	49.290.593,47	1.839.063,52	85.295,23	1.148,56	51.043.213,20	63.679.756,00	63.097.503,57

**IMMATERIELLE
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Entgeltlich erworbene Lizenzen

SACHANLAGEN

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

FINANZANLAGEN

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

	Insgesamt € (Vorjahr)	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit				gesichert € (Vorjahr)	
		unter 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	davon über 5 Jahre € (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.607.558,64 (11.499.497,25)	822.728,03 (891.938,61)	9.784.830,61 (10.607.558,64)	3.436.901,67 (3.377.996,72)	6.347.928,94 (7.229.561,92)	10.607.558,64 (11.499.497,25)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	872.390,40 (911.732,52)	40.596,11 (39.342,12)	831.794,29 (872.390,40)	175.743,11 (170.314,50)	656.051,18 (702.075,90)	872.390,40 (911.732,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.725.881,30 (4.117.589,20)	4.725.881,30 (4.117.589,20)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	229.145,89 (66.541,68)	229.145,89 (66.541,68)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.194,64 (513.308,63)	701.194,64 (513.308,63)					
Sonstige Verbindlichkeiten	97.810,54 (88.752,71)	97.810,54 (88.752,71)					
Gesamtbetrag	17.233.981,41 (17.197.421,99)	6.617.356,51 (5.717.472,95)	10.616.624,90 (11.479.949,04)	3.612.644,78 (3.548.311,22)	7.003.980,12 (7.931.637,82)	11.479.949,04 (12.411.229,77)	

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals Erträge aus Erbbauzinsen, Gestattungsgebühren und Erträge aus Personalgestellung als „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.701,44 €
Sonstige betriebliche Erträge	125.063,41 €

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 65.349,06 €

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 87.670,00 €

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.

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

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

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 Prozent an anderen Unternehmen.

Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	10	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Hausbetreuer, Winterdienst, etc.	0	22
	<u>16</u>	<u>23</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

Mitgliederbewegung

Anfang	2016	3.190	Mitglieder	mit	3.960	Anteilen
Zugang	2016	232	Mitglieder	mit	335	Anteilen
Abgang	2016	286	Mitglieder	mit	320	Anteilen
Ende	2016	3.136	Mitglieder	mit	3.975	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.613,94 € 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 (bis 30.06.2016)
Stefan Erbslöher
Bernd Kleinschmidt
Heinz-Jürgen Kromberg
Brigitte Lamberti
Jürgen Ranke
Rainer Schröder
Stefanie Thoms
Jürgen van Ellen (ab 30.06.2016)

WEITERE ANGABEN

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.393.015,97 € einen Betrag von 1.904.367,96 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses

unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 248.648,01 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4%	47.378,47 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>201.269,54 €</u>
Bilanzgewinn 2016	<u>248.648,01 €</u>

Wuppertal, den 30. Mai 2017

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 2016 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 Prozent 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 2016.

Wuppertal, im Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Harald Kasten

EBV AUF EINEN BLICK

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme in Mio €	62,4	64,0	65,7	69,7	70,8	70,3	70,6	72,9
Wohnungen	2.289	2.289	2.289	2.312	2.360	2.360	2.359	2.359
Mitglieder	3.155	3.154	3.224	3.254	3.156	3.165	3.190	3.136
Anteile	3.581	3.571	3.664	3.764	3.796	3.855	3.960	3.975
Geschäftsguthaben in T €	1.029	1.041	1.086	1.123	1.133	1.153	1.183	1.177
Rücklagen in Mio. €	36,8	38,5	40,4	42,3	44,9	47,0	49,1	51,4
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	12,5	12,7	12,9	13,2	13,9	14,4	14,5	14,2
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten in Mio €	3,3	3,6	3,6	3,6	3,3	3,4	3,7	3,6
Jahresüberschuss in T €	2.124	1.729	1.910	2.002	2.578	2.161	2.165	2.393

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