

GESCHÄFTS- BERICHT 2017

EBV – MACHT MIETER GLÜCKLICH. SEIT 1898

ebv[®]

GESCHÄFTSBERICHT 2017

MIT LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



INHALTSVERZEICHNIS

LEGENDE	2
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
GEDENKEN AN VERSTORBENE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	5
Bau- und Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2017	10
Im Geschäftsjahr 2018 geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen	11
Bilanz Aktiva	12
Bilanz Passiva	13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017	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-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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Vorsitzender:	Gerd Schmidt	{hauptamtlich}	{bis 31.12.2017}
	Anette Gericke	{hauptamtlich}	{ab 01.01.2018}
	Heinz Dohmen	{nebenamtlich}	
	Hans-Uwe Schweichert	{nebenamtlich}	

AUFSICHTSRAT

		Ausschuss:	Gewählt bis
Heinz-Harald Kasten	Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2017 {bis 29.06.2017}
Heinz-Jürgen Kromberg	Vorsitzender {ab 29.06.2017}	Prüfungsausschuss	2019
Rainer Schröder	Stellv. Vors. {ab 29.06.2017}	Prüfungsausschuss	2020
Brigitte Lamberti	Schriftführerin	Prüfungsausschuss	2019
Jürgen van Ellen		Prüfungsausschuss	2018
Bernd Kleinschmidt		Prüfungsausschuss	2019
Olaf Dettmar		Bauausschuss	2018 {ab 29.06.2017}
Stefanie Thoms		Bauausschuss	2020
Jürgen Ranke		Bauausschuss	2018
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2020

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

Appler, Bettina	Engemann, Petra	Koliwer, Heinz	Ranke, Brigitte
Backeshoff, Helma	Erlemann, Felix	Kromberg, Olaf	Riedel, Wolfgang
Baltrusch, Dietmar	Esser, Johann	Krotofiel, Klaus-Wolf	Rose, Horst
Bauer, Margarete	Franke, Christiane	Kupfer, Bernd	Rutten, Marianne
Becker, Wolfgang	Gehrke, Willi	Langendorf, Udo	Schmidt, Ralf
Bellgardt, Erich	Glauner, Jürgen	Leikauf, Jochem	Schwarz, Axel
Bro, Ulrike	Grundler, Erich	Linden, Günter	Stoelben, Kurt
Brochhagen, Bernd	Heimann, Almut	Mentrop, Klaus	Trippe, Franz-Josef
Clemens, Joachim	Heuser, Gerd-Michael	Moosrainer, Lisa	Vaubel, Horst
Deich, Martina	Hölscher, Dagmar	Müller, Dagmar	Wein, Klaus-Dieter
Drescher, Wolfgang	Hopp, Armin	Nestler, Heribert	Weustermann, Renate
Dybski, Axel	Jung, Martina	Neumann, Gerhard	Wiegard, Alfons
Ekin, Yesim	Karp, Gerda	Niederprüm, Peter	Ziegler, Dirk
Engemann, Andreas	Karp, Manfred	Osterhues, Hans-Günther	Zimny, Dieter
Engemann, Cornelia	Kasten, Heinz-Harald	Otto, Werner	Zimny, Patrick
Engemann, Norbert	Kögler, Rainer	Pique, Kurt	

WIR GEDENKEN UNSERER IM JAHRE 2017 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Adams, Doris
Bald, Josef
Blancke, Ruth
Clement, Paul
Cygan, Gert-Hardy
Ehrhard, Hans-Walter
Fruntker, Werner
Gaß, Udo
Gottschalk, Eckhard
Götze, Helmut
Gotzhein, Reinhard
Hackländer, Ellen
Hartwig, Jürgen
Hasenburg, Eva
Hedoch, Angela
Heine, Hugo
Isberner, Karl
Kaatzsch, Willy

Krutmann, Dietrich
Latifi, Mustafa
Ludwig, Uwe
Mark, Christel
Mixa, Dieter
Muster, Anton
Nickel, Barbara
Nickel, Paul
Philipp, Ottilie
Raitor, Hubertus
Ritter, Ingrid
Schlottner, Ludwig
Schubert, Erika
Schulte, Horst
Tietz, Günter
Vieweg, Gerda
Waschke, Hans-Joachim

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie in den vergangenen Jahren prognostiziert, hat sich der globale Wirtschaftsaufschwung stabil gehalten. Die Positiventwicklung der Weltwirtschaft ist im Vergleich zu früheren Konjunkturzyklen jedoch langsamer vonstatten gegangen und hat somit nur ca. 3 % statt 4-5 % erreicht. Diese Entwicklung wird von den Fachleuten auf die erfolgte Sparpolitik der Industrieländer zurückgeführt. Die Weltwirtschaft wird 2018 mit einer erhöhten Dynamik als 2017 wachsen, so berichtet die Fachzeitschrift „Capital“. „Im Euroraum nahm das BIP im dritten Vierteljahr um 0,6 Prozent, in den Vereinigten Staaten um 0,8 Prozent und in Japan um 0,6 Prozent zu.“ So berichtete das Bundesministerium Wirtschaft und Energie (BMWi) in seiner Pressemitteilung vom 12.12.2017.

Die durch die Politik der USA befürchteten Negativeinflüsse auf den Weltmarkt haben sich bisher nicht bestätigt. Wie sich jedoch der jüngst von der USA eingeführte Zoll auf diverse Produkte auf den Weltmarkt auswirkt, bleibt noch abzuwarten.

Die derzeitige positive Tendenz wurde ebenso durch die Industriekonjunktur bestätigt, die mit einer Auftragssteigerungsrate von 3,7 % kräftig zunahm. Die Baubranche ist hingegen, u.a. bedingt durch begrenzte Kapazitäten und einen hohen Fachkräftemangel, nicht in der Lage, der Nachfragesituation gerecht zu werden, so dass u.a. dieser Aspekt und die sich ständig erhöhenden baulichen Auflagen die Baukostensteigerung der letzten Jahre von mindestens 6% begründen.

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION IN WUPPERTAL

„Die Konjunktur im Rheinland hat zum Jahresbeginn 2018 noch einmal zugelegt“, Zitat aus dem Konjunkturbarometer Rheinland Jahresbeginn 2018. 49 % der befragten Unternehmen bezeichnen Ihre Lage als gut, während weitere 43 % zufrieden sind. Der Prozentsatz der Unternehmen, die Ihre Situation als eher schlecht bezeichnen, war seit langem nicht so niedrig wie heute. Darüber, dass sich diese Entwicklung positiv auf den Arbeitsmarkt auswirkt, ist man sich einig. Die daraus resultierende erwartete Kaufkraftsteigerung wird sich auch positiv auf die Vermietungssituation auswirken, so die Fachleute.

Auch die Einwohnerzahl der Stadt Wuppertal ist bis Ende zum Stichtag 31.12.2017 auf 360.434 Einwohner gestiegen. Die Wohnungsleerstände sind seit langer Zeit unter die 12.000-Grenze gefallen.

„Zurzeit werden die Rückstände vergangener Jahre aufgeholt. Eine gewisse Dynamik ist grundsätzlich positiv. Wir finden in Wuppertal zur Zeit eine gesunde Situation vor“, erläutert Holger Wanzke, Vorsitzender des Gutachterausschusses gegenüber der WZ.

Somit wird deutlich, dass der Bedarf an zu vermietendem Wohnraum, bedingt aus der Gesamtentwicklung, steigt. Wichtig ist jedoch die Frage, ob die auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen auch die

steigende Nachfrage nicht nur in Quantität, sondern auch in Qualität beantworten kann. Es wird immer mehr deutlich, dass die leer stehenden Wohnungen nicht den derzeit gewünschten Ausstattungskriterien gerecht werden, die von den Wohnungssuchenden erwartet werden. So dass sich daraus die logische Konsequenz ergibt, zum einen dem Instandhaltungsstau der leerstehenden Bestände Abhilfe zu verschaffen, zum anderen jedoch auch den Markt zu bedienen, der barrierearme, zeitgemäße Neubauwohnungen benötigt.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Jahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.440 T€ ab. Erhöhte Investitionserfordernisse in der Instandhaltung und Hausbewirtschaftung, sowie die erforderlichen Pensionsrückstellungen haben dieses Ergebnis maßgeblich beeinflusst.

Die Eigenkapitalquote ist von 72,5 % auf 74,4 % erneut gestiegen. Die Verschuldung ist von 69,11 €/m² auf 63,64 €/m² gesunken.

Obgleich die Kündigungszahlen 2017 gegenüber 2016 zurückgegangen sind, sind erhöhte Investitionen im Bereich Instandhaltung erforderlich geworden. Diese Entwicklung ist dem veralteten Bestand geschuldet und den höheren Anforderungen des Vermietungsmarktes.

Das Unternehmen hält den stabilen Kurs der letzten Jahre weiterhin bei, obgleich die erhöhten Zahlen im Bereich Instandhaltung darauf hinweisen, dass eine differenzierte Analyse der verursachenden Faktoren vertieft werden muss. Um die Marktfähigkeit des Bestandes voran zu treiben, werden auch weitere Maßnahmen in Bezug auf Bestandsersatz- oder Neubauten erforderlich sein. Zu diesem Zweck ist das Fördern von Projektentwicklungsmaßnahmen zukunftsweisend, die neue Grundstücke oder eigene Bestandsgrundstücke zu einer zeitgemäßen Bebaubarkeit entwickeln. In diesem Prozess ist es unerlässlich auch über die Stadtgrenzen hinaus ertragswirksame Lagen zu prüfen, um die erhöhten Baukosten stemmen zu können.

BESTANDESENTWICKLUNG

Am 31. Dezember 2017 verfügte die Genossenschaft über

- 363 Häuser
- 2.381 Wohnungen
- 706 Garagen
- 539 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 2017

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss von 1.441 T€ fällt um 952 T€ niedriger aus als im Vorjahr. Die Verminderung resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Für das Jahr 2018 wird ein Überschuss auf dem Niveau der Vorjahre (2013 – 2016) erwartet. Die Geschäfts- und Wirtschaftslage des Unternehmens ist gut und ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4 % auch weiterhin eigenkapitalfinanzierte Investitionen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	74,4	72,5	71,5	68,7	65,3
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	4,5	4,3	4,5	5,6
Cashflow	T€	3.498	4.107	4.235	4.176	4.504
durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m ²	5,75	5,62	5,58	5,51	5,42
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten	T€	4.353	3.636	3.698	3.440	3.329
Fluktuationsquote	%	8,2	9,7	9,9	10,5	11,4
Leerstandsquote	%	3,9	2,8	2,5	3,6	3,2

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen.

BETRIEBSERGEBNIS	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.468	2.377	-909
Neubautätigkeit	-36	-29	-7
sonstiger betrieblicher Bereich	85	67	18
Finanzergebnis	-88	-86	-2
neutrales Ergebnis	14	67	-53
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	1.443	2.396	-953
Ertragsteuern	-2	-3	1
Jahresüberschuss nach Ertragsteuern	1.441	2.393	-952

FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement ist auf die Bereithaltung ausreichender Liquidität und Bonität ausgelegt. Somit können wir allen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen. Ebenso stehen genügend Mittel für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und auch für Neubauinvestitionen 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 2017

VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	25	3
Sachanlagen	63.891	63.632	259
Finanzanlagen	21	23	-2
	63.940	63.680	260
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig	12	11	1
Kurzfristig	8.859	9.183	-324
	8.871	9.194	-323
Gesamtvermögen	72.811	72.874	-63
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	1.190	1.190	0
Ergebnisrücklagen	52.833	51.438	1.395
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	200	202	-2
	54.223	52.830	1.393
Rückstellungen			
Langfristig	2.597	2.391	206
Kurzfristig	81	66	15
	2.678	2.457	221
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig	10.801	11.699	-898
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	5.109	5.888	-779
	15.910	17.587	-1.677
Gesamtkapital	72.811	72.874	-63

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 63 T€ (0,1 Prozent) auf 72.811 T€ vermindert.

Bei den Sachanlagen stehen Zugängen von 2.156 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.894 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 42 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

Baukosten	2.047 T€
Bauvorbereitungskosten	37 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72 T€
	<u>2.156 T€</u>

Unter den unfertigen Leistungen werden 3.594 T€ mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4.245 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.393 T€ auf 54.223 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 74,4 % (Vorjahr 72,5 %).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 898 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 863 T€ und der Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 35 T€.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Am 31. Dezember 2017 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT

Im Zeitalter der Digitalisierung gewinnt auch der Begriff des Risikomanagements eine weitere Dimension. Nicht nur das unmittelbare Erkennen unternehmerischer Risiken und das rechtzeitige Einleiten angemessener Gegenmaßnahmen spielen hier eine Rolle. Hier sind interne Risiken wie z.B. Alterung des Bestandes, von externen Risiken, wie der Bevölkerungsentwicklung, dem Arbeitsmarkt usw. zu differenzieren.

Das umfangreiche Erfassen aller risikorelevanten Abläufe sowohl im technischen, als auch im kaufmännischen Bereich und deren Kontrolle erfordern neue Strategien.

In diesem Zusammenhang sind wir nicht nur aufgefordert das bestehende Risiko-Management-System weiter zu führen, sondern auch mit zusätzlichen unternehmerischen Maßnahmen zu aktualisieren.

RISIKOFRÜHWARNSYSTEM

Je detaillierter die Erfassung der Indikatoren für interne, wie externe Risiken, desto eher sind diese erkennbar. Das Risikofrühwarnsystem ermöglicht es somit in detaillierter Form die erforderlichen Gegenmaßnahmen differenziert zu formulieren und einzusetzen.

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Ein Risiko kann ein schlechter Arbeitsmarkt sein, der die Kaufkraft potentieller Mieter einschränkt. Da sich jedoch die Wirtschaftslage und Arbeitsmarktsituation sowie die Bevölkerungszahl Wuppertals derzeit positiv entwickeln, ist dieses Risiko geringer geworden. Auch die Zahl der Kündigungen ist 2017 bei der ebv eG zurückgegangen.

Weiterhin bleibt jedoch die Tatsache bestehen, dass zunehmend die Altbestände nicht mehr den

zeitgemäßen Wohnstandard bieten können. Auch die Baukostensteigerung stellt ein Risiko dar, da die erforderlichen Investitionen, um dem Instandhaltungstau entgegen zu wirken, immer höher werden.

Da ein großer Teil des Bestandes der ebv eG vor 1950 erstellt wurde, ist dies auch ein Aspekt, den man im Rahmen des Risikomanagements betrachten muss.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das Argument der Veraltung des Bestandes, lässt auch sofort eine Chance erkennen. Da der Wohnungsmarkt nach zeitgemäßen, barrierearmen und gut ausgestatteten Wohnungen verlangt, ist dies der richtige Zeitpunkt, um Neubauprojekte zu entwickeln. Da das Angebot an Grundstücken überschaubar ist, lohnt auch die Überprüfung des Bestandes auf die Zielsetzung hin, ob ein Ersatzbau mehr dem Mieterwunsch und somit dem Markt entsprechen könnte.

Eine weitere Chance stellt die Suche nach Grundstücken in einer Lage dar, die höhere Mieterträge verspricht, so dass die Recherche über die Stadtgrenzen von Wuppertal hier ein guter Tipp ist, wie wir mit den Objekten in Haan bereits feststellen durften.

PROGNOSEBERICHT

Wie im Vorfeld mehrfach erwähnt, sind alle Zeichen in Bezug auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung gegeben, die auch vor unserer Region nicht Halt macht.

Die ebv eG ist ein stabiles Unternehmen, das der Herausforderung, die Chancen des Marktes nutzen zu können, gewachsen ist.

Somit ist es eine sinnvolle Unternehmensstrategie, diese Chancen zu nutzen und die neuen Projekte in Bezug auf Neubau und Ersatzbau voranzutreiben und die Instandhaltungsinvestitionen im Altbestand da zu konzentrieren, wo es erforderlich und zukunftsweisend ist.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 4. ordentliche Vertreterversammlung der 10. Wahlperiode hat am 29.06.2017 den Jahresabschluss 2016 und den gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für die Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Stefan Erbslöher, Rainer Schröder und Stefanie Thoms wurden wiedergewählt. Für das, aufgrund des Erreichens der Altersgrenze, ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Heinz-Harald Kasten, wurde Herr Olaf Dettmar in den Aufsichtsrat gewählt.

VORSCHLAG ZUR VERTEILUNG DES GEWINNS 2017

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 247.135,15 € stammt aus dem ordentlichen Betriebsergebnis.

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

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2017 von 1.189.275,80 €, das sind 47.571,03 €

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 2017 geleistete Arbeit.

Wuppertal, den 08. Mai 2018

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Heinz Dohmen Hans-Uwe Schweichert

AUSGEFÜHRTE MAßNAHMEN IM 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
- Lothringer Str. 24, 26, Opphofer Str. 40, 42
Dachsanie rung
- Germanenstr. 40 - 50
Schornsteinsanierung

Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern
- Außenwerbung
- Haustüren

Veranschlagte Kosten: 1.251.927 €

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: 3.100.702 €

Gesamtaufwendung 4.352.629 €

NEUBAUTEN

Am Ziegelhäuschen 7, 9, 11 (Gruiten)
22 Wohnungen 2.046.634 €

VORGESEHENE MAßNAHMEN FÜR DAS JAHR 2018

GEPLANTE MAßNAHMEN

- Gidenstr. 77b
Aufzugsanierung
- Wichernweg 10, 12
Dachsanierung
- Ravensberger Str. 131
Dachsanierung
- Königshöher Weg 4
Treppenhaussanierung
- Briefstr. / Elsasser Str.
Allgemeine Sanierungsmaßnahmen

Sonstige Maßnahmen

- Verkehrssicherungspflicht
- Heizungsventile erneuern

Veranschlagte Kosten: 735.000 €

NICHT PLANBARE MAßNAHMEN

- Instandhaltung und Teilmodernisierung in neu zu vermietenden Wohnungen
- Modernisierung in neu zu vermietenden Wohnungen
- Teilmodernisierung von bewohnten Wohnungen
- Allgemeine Reparaturmaßnahmen und Instandhaltung
- Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen

Veranschlagte Kosten: 3.160.000 €

**Gesamtaufwendung
der veranschlagten Kosten 3.895.000 €**

NEUBAUTEN

Heinrich-Heine-Str. 3 – 5b
Modernisierung der Gebäudehülle
Aufstockung mit 2 neuen Wohnungen 800.000 €

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.592,95	25.386,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.994.502,21		58.831.480,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	546.280,47		612.020,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.531,00		135.583,96
Anlagen im Bau	0,00		3.879.295,89
Bauvorbereitungskosten	57.626,72	63.891.343,73	20.640,65
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	21.017,68		22.944,29
Andere Finanzanlagen	1,00	21.018,68	1,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		63.939.955,36	63.679.756,00
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	3.593.638,82		4.089.918,75
Andere Vorräte	155.223,92	3.748.862,74	124.195,03
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	43.050,80		59.311,00
Sonstige Vermögensgegenstände	208.367,85	251.418,65	184.437,94
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.845.127,59		4.714.416,84
Bausparguthaben	8.053,80	4.853.181,39	7.895,88
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.092,80	13.926,78
BILANZSUMME		72.810.510,94	72.873.858,22

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.600,00		87.300,00
der verbleibenden Mitglieder	1.189.890,27	1.247.490,27	1.189.575,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €			(0,00)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	6.583.000,00		6.438.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00		6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	39.750.000,00	52.833.000,00	38.500.000,00
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	1.440.865,61		2.393.015,97
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.193.730,46	247.135,15	2.144.367,96
EIGENKAPITAL INSGESAMT		54.327.625,42	52.963.523,81
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.596.920,00		2.391.173,00
Sonstige Rückstellungen	81.144,00	2.678.064,00	66.200,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.784.830,61		10.607.558,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.794,29		872.390,40
Erhaltene Anzahlungen	4.244.779,90		4.725.881,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.745,49		229.145,89
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	593.002,08		701.194,64
Sonstige Verbindlichkeiten	79.254,15	15.620.406,52	97.810,54
davon aus Steuern: 63.739,39 €			(53.080,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.593,21 €			(12.766,64)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		184.415,00	218.980,00
BILANZSUMME		72.810.510,94	72.873.858,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 - 31.12.2017

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.502.953,80		14.172.297,15
b) aus Betreuungstätigkeit	1.073,70		1.073,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.484,02	15.553.511,52	62.364,13
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-496.279,93	511.508,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.720,00	49.230,00
Sonstige betriebliche Erträge		172.308,77	184.190,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	8.185.452,74		7.343.433,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11,01	8.185.463,75	11,01
ROHERGEBNIS		7.085.796,61	7.637.219,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.466.136,71		1.297.285,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: <u>219.758,61 €</u>	484.734,43	1.950.871,14	239.333,42 (0,00)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.894.198,23	1.839.063,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.024.772,60	1.061.823,99
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	298,35		328,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	188,40	486,75	846,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		293.359,92	307.136,63
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.604,30	3.004,59
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.920.477,17	2.890.746,93
Sonstige Steuern		479.611,56	497.730,96
JAHRESÜBERSCHUSS		1.440.865,61	2.393.015,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.193.730,46	2.144.367,96
BILANZGEWINN		247.135,15	248.648,01

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 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 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.

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 41.720,00 € 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 % linear abgeschrieben.

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

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 20 % 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 Umlageausfallwagnis - 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 1,5 % 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 2.887.524,00 €

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 290.604,00. 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 3.593.638,82 € (Vorjahr: 4.089.918,75 €) 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	43.050,80 (59.311,00)	4.300,90 (3.021,53)
Sonstige Vermögensgegenstände	208.367,85 (184.437,94)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	251.418,65 (243.748,94)	4.300,90 (3.021,53)

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 50.000,00 €

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	6.438.000,00	0,00	145.000,00	6.583.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	0,00	0,00	6.500.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	38.500.000,00	201.269,54	1.048.730,46	39.750.000,00

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	AK/HK 31.12.2017 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschrei- bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2016 €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	87.441,57	11.103,95	3.256,42	0,00	95.289,10	62.055,57	8.897,00	3.256,42	0,00	67.696,15	27.592,95	25.386,00
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.963.762,56	0,00	0,00	5.925.930,06	113.889.692,62	49.132.282,15	1.762.908,26	0,00	0,00	50.895.190,41	62.994.502,21	58.831.480,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.787.136,03	0,00	0,00	0,00	1.787.136,03	1.175.115,56	65.740,00	0,00	0,00	1.240.855,56	546.280,47	612.020,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	802.606,84	61.600,01	6.017,54	0,00	858.189,31	667.022,88	56.652,97	6.017,54	0,00	717.658,31	140.531,00	135.583,96
Anlagen im Bau	3.879.295,89	2.046.634,17	0,00	-5.925.930,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.879.295,89
Bauvorbereitungskosten	20.640,65	36.986,07	0,00	0,00	57.626,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.626,72	20.640,65
	114.605.845,30	2.145.220,25	6.017,54	0,00	116.745.048,01	50.974.420,59	1.885.301,23	6.017,54	0,00	52.853.704,28	63.891.343,73	63.631.424,71
FINANZANLAGEN												
Sonstige Ausleihungen	29.630,33	0,00	3.003,70	0,00	26.626,63	6.686,04	0,00	0,00	1.077,09	5.608,95	21.017,68	22.944,29
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	51,00	0,00	0,00	0,00	51,00	1,00	1,00
	29.682,33	0,00	3.003,70	0,00	26.678,63	6.737,04	0,00	0,00	1.077,09	5.659,95	21.018,68	22.945,29
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	114.722.969,20	2.156.324,20	12.277,66	0,00	116.867.015,74	51.043.213,20	1.894.198,23	9.273,96	1.077,09	52.927.060,38	63.939.955,36	63.679.756,00

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 Siche- rung
		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	9.784.830,61 (10.607.558,64)	837.074,63 (822.728,03)	8.947.755,98 (9.784.830,61)	3.496.833,78 (3.436.901,67)	5.450.922,20 (6.347.928,94)	9.784.830,61 (10.607.558,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.794,29 (872.390,40)	41.890,07 (40.596,11)	789.904,22 (831.794,29)	181.344,76 (175.743,11)	608.559,46 (656.051,18)	831.794,29 (872.390,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.244.779,90 (4.725.881,30)	4.244.779,90 (4.725.881,30)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.745,49 (229.145,89)	86.745,49 (229.145,89)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	593.002,08 (701.194,64)	593.002,08 (701.194,64)					
Sonstige Verbindlichkeiten	79.254,15 (97.810,54)	79.254,15 (97.810,54)					
Gesamtbetrag	15.620.406,52 (17.233.981,41)	5.882.746,32 (6.617.356,51)	9.737.660,20 (10.616.624,90)	3.678.178,54 (3.612.644,78)	6.059.481,66 (7.003.980,12)	10.616.624,90 (11.479.949,04)	

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.384,75 € und Erträge früherer Jahre in Höhe von 17.942,95 €

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 89.248,00 €

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	11	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Hausbetreuer, Winterdienst, etc.	0	22
	<u>17</u>	<u>23</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

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 2017 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 regelmäßig statt. Die Zusammenarbeit beider Gremien war zu jeder Zeit und in jeder Hinsicht zielgerichtet und konstruktiv.

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

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 2017.

Wuppertal, im Mai 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Jürgen Kromberg

EBV AUF EINEN BLICK

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme in Mio €	64,0	65,7	69,7	70,8	70,3	70,6	72,9	72,8
Wohnungen	2.289	2.289	2.312	2.360	2.360	2.359	2.359	2.381
Mitglieder	3.154	3.224	3.254	3.156	3.165	3.190	3.136	3.128
Anteile	3.571	3.664	3.764	3.796	3.855	3.960	3.975	3.977
Geschäftsguthaben in T €	1.041	1.086	1.123	1.133	1.153	1.183	1.190	1.190
Rücklagen in Mio. €	38,5	40,4	42,3	44,9	47,0	49,1	51,4	52,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	12,7	12,9	13,2	13,9	14,4	14,5	14,2	15,5
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten in Mio €	3,6	3,6	3,6	3,3	3,4	3,7	3,6	4,3
Jahresüberschuss in T €	1.729	1.910	2.002	2.578	2.161	2.165	2.393	1.441

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