

2025

GESCHÄFTS- BERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDS	6
BAU- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	23
BILANZ	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
EBV IN ZAHLEN	27
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES	28
A. ALLGEMEINE ANGABEN	28
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	28
UMLAUFVERMÖGEN	28
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	30
FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN	33
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	33
D. SONSTIGE ANGABEN	34
E. WEITERE ANGABEN	35
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	36
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	37
RÜCKBLICK	38
EBV AUF EINEN BLICK	39

VORWORT



Auch 2025 engagierte sich die ebv für Mieter*innen – zum Beispiel mit der Einladung zu einem Abend mit „Don Giovanni“ im Wuppertaler Opernhaus;
Foto: © Markus Quabach

VORWORT

Das Jahr 2025 stand im Zeichen der Genossenschaften – einer Unternehmensform, die seit jeher Solidarität, Verlässlichkeit und nachhaltiges Wirtschaften verkörpert. Für unsere Wohnungsgenossenschaft war dies nicht nur ein Anlass, unsere Wurzeln zu würdigen, sondern auch eine Bestätigung unseres täglichen Handelns: Wohnraum zu fairen Bedingungen zu schaffen und gleichzeitig das Miteinander in unseren Quartieren zu stärken.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft blieben auch im vergangenen Geschäftsjahr herausfordernd. Steigende Bau- und Instandhaltungskosten, komplexe regulatorische Anforderungen sowie die fortschreitende Transformation hin zu mehr Klimaschutz verlangten uns allen viel ab. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch – ein Auftrag, dem wir uns mit Überzeugung stellen.

Gerade in diesem Umfeld zeigt sich die Stärke unserer genossenschaftlichen Struktur. Unsere Mitglieder standen und stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Gemeinsam gestalten wir lebendige Nachbarschaften, fördern soziale Stabilität und setzen auf langfristige, nachhaltige Entwicklung statt kurzfristiger Rendite. Diese Werte haben uns auch im Jahr 2025 getragen.

Wir konnten wichtige Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Verbesserung unseres Bestands umsetzen und gleichzeitig unsere wirtschaftliche Stabilität sichern. Darüber hinaus haben wir gezielt in die Weiterentwicklung unserer Services investiert, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder noch besser gerecht zu werden.

Das Internationale Jahr der Genossenschaften erinnert uns daran, dass wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung untrennbar miteinander verbunden sind. Diese Verbindung bleibt auch künftig Leitlinie unseres Handelns.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden, die mit großem Engagement und hoher Kompetenz zum Erfolg unserer Genossenschaft beitragen, sowie unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre aktive Mitwirkung.

Gemeinsam blicken wir zuversichtlich nach vorn und werden auch weiterhin alles daransetzen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, nachhaltige Lebensräume zu schaffen und unsere genossenschaftlichen Werte mit Leben zu füllen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Genossenschaft „Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG“ (ebv) wurde am 26.09.1898 gegründet und hat ihren Sitz in Wuppertal. Die eigenen Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern ist der Gründungsgedanke und seit mehr als 125 Jahren der Hauptzweck der ebv.

In der Satzung wurde definiert, dass die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen kann. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen.

Das Kerngeschäft der ebv ist nach wie vor die Bewirtschaftung, Instandsetzung, Neuerstellung und Vermietung von Wohnraum. Darüber hinaus steht die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor der herausfordernden Verantwortung, einen klimaneutralen Wohnungsbestand herzustellen, um die engagierten Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Auch die ebv strebt an, langfristig nachhaltigen, zeitgemäßen und den gestiegenen Ansprüchen entsprechenden Wohnraum zu weiterhin bezahlbaren Mieten bereitzustellen.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Politisch war das Jahr 2025 weiterhin geprägt von dem anhaltenden Kriegsgeschehen im Russland-Ukraine-Krieg und den damit einhergehenden globalen Konflikten. Besonders die Handels- und Zollpolitik der USA führte zu weniger Investitionen und einem schwächeren Welthandel.¹ Der Protektionismus soll die Wirtschaft der USA schützen, die Abhängigkeiten verringern und US-Unternehmen und deren Arbeitsplätze sichern. Eine solche Strategie ist jedoch das Gegenteil des Freihandels und führt zu höheren Verbraucherpreisen, einer Gefahr von Handelskriegen und geringeren Innovationen durch weniger Wettbewerb.

Der Iran-Krieg war dabei im Jahr 2025 noch gar nicht absehbar. Dieser begann erst Ende Februar 2026 mit großangelegten Luftangriffen der USA und Israels auf militärische Einrichtungen im Iran und entwickelte sich schnell zu einer weitreichenden militärischen Auseinandersetzung und einem weiteren Kriegsschauplatz im Nahen Osten. Die daraus resultierende Blockade der Straße von Hormus führte zur Unterbrechung der wichtigen Lieferkette für Rohöl und Flüssigerdgas und diese wiederum zu massiven Erschütterungen der Weltwirtschaft und explodierenden Energiepreisen.

¹ sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fruehjahrgutachten-2025.html

² unric.org/de/un-prognostizieren-fuer-2025-ein-weltwirtschaftswachstum-von-28-prozent

³ de.statista.com/infografik/23188/iwf-prognose-zur-veraenderung-des-realen-bip/

TABELLE 1: ÜBERSICHT ÜBER WACHSTUMSPROGNOSEN UND DEREN REVISION

Für Indien werden Daten und Projektionen auf Basis von Haushaltsjahren (jeweils von Anfang April bis Ende März) dargestellt.

	IST	IWF-Projektion	
	(IWF)	(Januar 2025)	
	2024	2025	2026
Welt*	3,2	3,3	3,3
Industrieländer*	1,7	1,9	1,8
USA	2,8	2,7	2,1
Eurozone	0,8	1,0	1,4
Deutschland	-0,2	0,3	1,1
Frankreich	1,1	0,8	1,1
Italien	0,6	0,7	0,9
Spanien	3,1	2,3	1,8
Japan	-0,2	1,1	0,8
Großbritannien	0,9	1,6	1,5
Kanada	1,3	2,0	2,0
Schwellen- und Entwicklungsländer*	4,2	4,2	4,3
China	4,8	4,6	4,5
Indien	6,5	6,5	6,5
Russland	3,8	1,4	1,2
Brasilien	3,7	2,2	2,2
Mexiko	1,8	1,4	2,0
Argentinien	2,8	5,0	5,0
Südafrika	0,8	1,5	1,6
Nigeria	3,1	3,2	3,0
Lateinamerika und Karibik*	2,4	2,5	2,7
Subsahara-Afrika	3,8	4,2	4,2

* Bei Ländergruppen und der Welt insgesamt weichen die Zahlen der Weltbank aufgrund der verwendeten Aggregierungsmethode systematisch nach unten ab; Quellen: OECD, IWF

Das globale Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2025 nach Prognosen verschiedener Institutionen zwischen 2,8% (Vereinte Nationen – UN)² und 3,3% (Internationaler Währungsfonds – IWF)³ und damit etwas höher als im Vorjahr. Die globale Industrieproduktion hatte sich im Dezember 2025 um 0,7% gegenüber dem Vormonat ausgedehnt und lag damit im Jahresdurchschnitt

Veränderung der IWF-Projektion (ggü. Oktober 2024)		OECD-Projektion (Dezember 2024)		Veränderung der OECD-Projektion (ggü. September 2024)		Weltbank-Projektion (Januar 2025)		Veränderung der Weltbank-Projektion (ggü. Juni 2025)	
2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
0,1	0,0	3,3	3,3	0,1	k. A.	2,7	2,7	0,0	0,0
0,1	0,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1,7	1,8	0,0	0,0
0,5	0,1	2,4	2,1	0,8	k. A.	2,3	2,0	0,5	0,2
-0,2	-0,1	1,3	1,5	0,0	k. A.	1,0	1,2	-0,4	-0,1
-0,5	-0,3	0,7	1,2	-0,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
-0,3	-0,2	0,9	1,0	-0,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
-0,1	0,2	0,9	1,2	-0,2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
0,2	0,0	2,3	2,0	0,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
0,0	0,0	1,5	0,6	0,1	k. A.	1,2	0,9	0,2	0,0
0,1	0,0	1,7	1,3	0,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
-0,4	0,0	2,0	2,0	0,2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
0,0	0,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	4,1	4,0	0,1	0,1
0,1	0,4	4,7	4,4	0,2	k. A.	4,5	4,0	0,4	0,0
0,0	0,0	6,9	6,8	0,1	k. A.	6,7	6,7	0,0	-0,1
0,1	0,0	1,1	0,9	k. A.	k. A.	1,6	1,1	0,2	0,0
0,0	-0,1	2,3	1,9	-0,3	k. A.	2,2	2,3	0,0	0,3
0,1	0,0	1,2	1,6	0,0	k. A.	1,5	1,6	-0,6	-0,4
0,0	0,3	3,6	3,8	-0,3	k. A.	5,0	4,7	0,0	0,2
0,0	0,1	1,5	1,7	0,1	k. A.	1,8	1,9	0,5	0,4
0,0	0,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	3,5	3,7	0,0	0,0
0,0	0,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	2,5	2,6	-0,2	0,0
0,0	-0,2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	4,1	4,3	0,2	0,3

3,2 % über dem Vorjahresniveau. Während in Asien, insbesondere in China, die Produktion deutlich zunahm, fiel das Wachstum im Euroraum und in den USA geringer aus.⁴

Die Bundesregierung setzt sich für einen offenen und regelbasierten Welthandel ein und unterstützt die Entwicklung einer EU-Verteidigungsindustriepolitik, um der Fragmentierung der Weltwirtschaft entgegenzuwirken. Dennoch bleiben die Rahmen-

bedingungen für Beschäftigung, Investitionen und Innovationen in Deutschland verbesserungswürdig.⁵

Durch die genannten politischen Spannungen bleiben die weltwirtschaftlichen Bedingungen herausfordernd: Zukunftsprognosen sind aufgrund der Unsicherheiten kaum möglich. Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung können aber neue Chancen schaffen.⁶

⁴ [bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html](https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html)

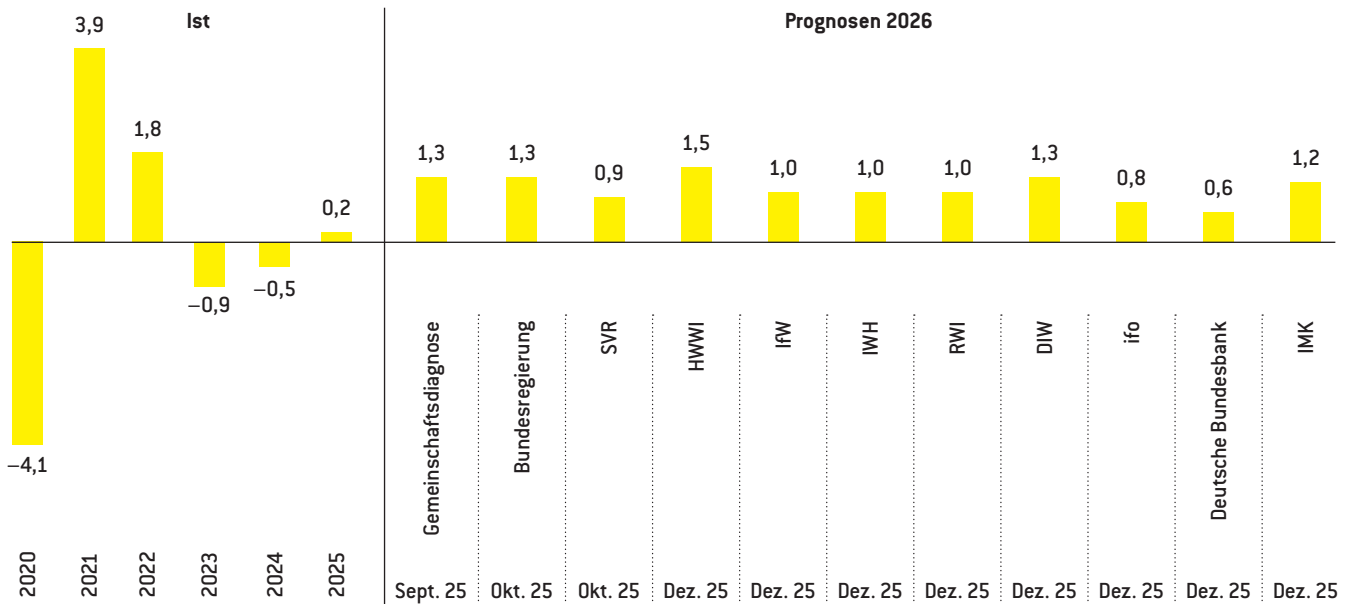
⁵ [bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/Ausgabe/2025/02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-1-jahreswirtschaftsbericht-2025.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/Ausgabe/2025/02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-1-jahreswirtschaftsbericht-2025.html)

⁶ www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2025/08/02-wirtschaftliche-lage.html

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

ABB. 1: PROGNOSEN FÜR DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT 2026 IN DEUTSCHLAND

Preisbereinigt, Wachstumsrate im Vergleich zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
 HWWI Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut
 ifo ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IFW Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute

WIRTSCHAFTSSITUATION IN DEUTSCHLAND

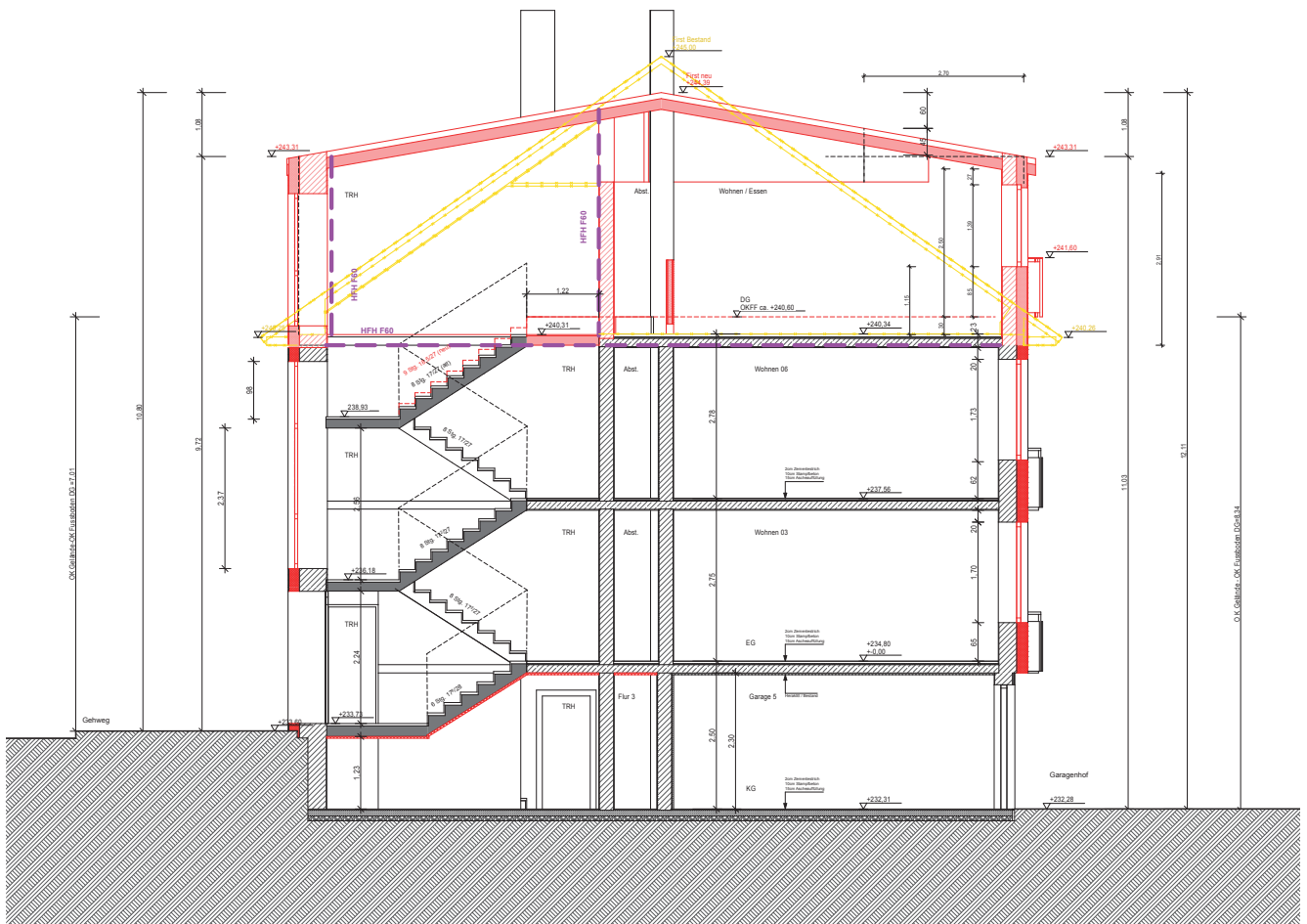
Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) nach zwei Rezessionsjahren mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um etwa 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gewachsen. Dennoch sprechen Forschungsinstitute aufgrund der schwachen Dynamik von einer „Nahezu-Stagnation“. Die wirtschaftliche Lage bleibt angespannt, was sich in einer weiterhin heftigen Baukrise und schwachen Investitionen widerspiegelt. Erst zum Jahresende 2025 zeigten sich Anzeichen einer leichten Erholung durch gestiegene Konsumausgaben.¹ Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die gestiegenen privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates zurückzuführen. Allerdings bleibt die außenwirtschaftliche Lage schwierig, da höhere US-Zölle und eine stärkere Konkurrenz die Exportwirtschaft belasten.²

Das Finanzierungsdefizit des Staates lag bei 119,1 Milliarden €, was einem Anstieg von 3,9 Milliarden € im Vergleich zum Vorjahr entspricht.³

Die Bundesregierung setzt auf bessere Rahmenbedingungen für Unternehmen, um die Wirtschaft zu stärken. Dazu gehören weniger Bürokratie, mehr Investitionen in erneuerbare Energien und bezahlbaren Wohnraum sowie ein innovationsfreundliches Umfeld.⁴

Die Bevölkerungsentwicklung unterlag im Jahr 2025 einer Zäsur, denn erstmals seit längerer Zeit ist die Einwohnerzahl schätzungsweise um etwa 100.000 Personen auf rund 83,5 Millionen zum Jahresende leicht zurückgegangen. Obwohl die Zuwanderung anhält, reicht sie nicht mehr aus, um das hohe Geburtendefizit – die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten – von über 300.000 Personen auszugleichen. Dies unterstreicht die fortschreitende Alterung der Gesellschaft, in der die Hälfte der Bevölkerung mittlerweile älter als 47 Jahre ist.⁵

Der Schwungverlust auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt im Jahr 2025 an. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 %. Im Schnitt waren rund 2,95 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einen Anstieg um 161.000 Personen gegenüber dem Vorjahr 2024 bedeutet. Dies markiert den dritten Anstieg in Folge und den höchsten Stand seit 2013.⁶ Trotz der hohen Zahl an arbeitslosen Personen bleibt der Fachkräftemangel ein drängendes Problem. Laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft konnten im März 2025 über 387.000 Stellen für Fachkräfte nicht besetzt werden. Besonders betroffen sind die Pflege und das Handwerk. In Bauberufen, die beispielsweise für die Sanierung von Straßen- und Schienennetz und den Wohnungsbau relevant sind, gibt es große Engpässe. In der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik blieben zuletzt mehr als 12.000 Stellen für Fach-



Für die Egenstraße 39 und 41 ist im Rahmen der energetischen Sanierung eine Gebäudeaufstockung im Holzrahmenbau geplant; Bild: © Büro 360 Grad

kräfte unbesetzt. Auch in der Dachdeckerei fehlten im März 2025 mehr als 3.000 ausgebildete Fachkräfte. Der Mangel an solchen Fachkräften könnte besonders die Umsetzung klimafreundlicher Projekte, beispielsweise die Umrüstung von Heizanlagen oder den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen, ausbremsen. Im Tief- und Hochbau fehlten zuletzt auf allen Qualifikationsniveaus qualifizierte Arbeitskräfte. Grund für die weitere Verschlechterung am Arbeitsmarkt sind die vielen bereits Anfang 2025 festzustellen-

den Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft. Dazu zählen die konjunkturelle Schwäche und der strukturelle Wandel des Industriestandorts Deutschland, Unsicherheiten durch den Regierungswechsel und der demografische Wandel. Zudem schwächte die Ankündigung weitreichender US-Zölle nicht nur den internationalen Handel, sondern auch die auf Export orientierte deutsche Wirtschaft.⁷

¹ www.tagesschau.de/wirtschaft/wirtschaft-bip-2025-gewachsen-100.html

² www.de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandsprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr

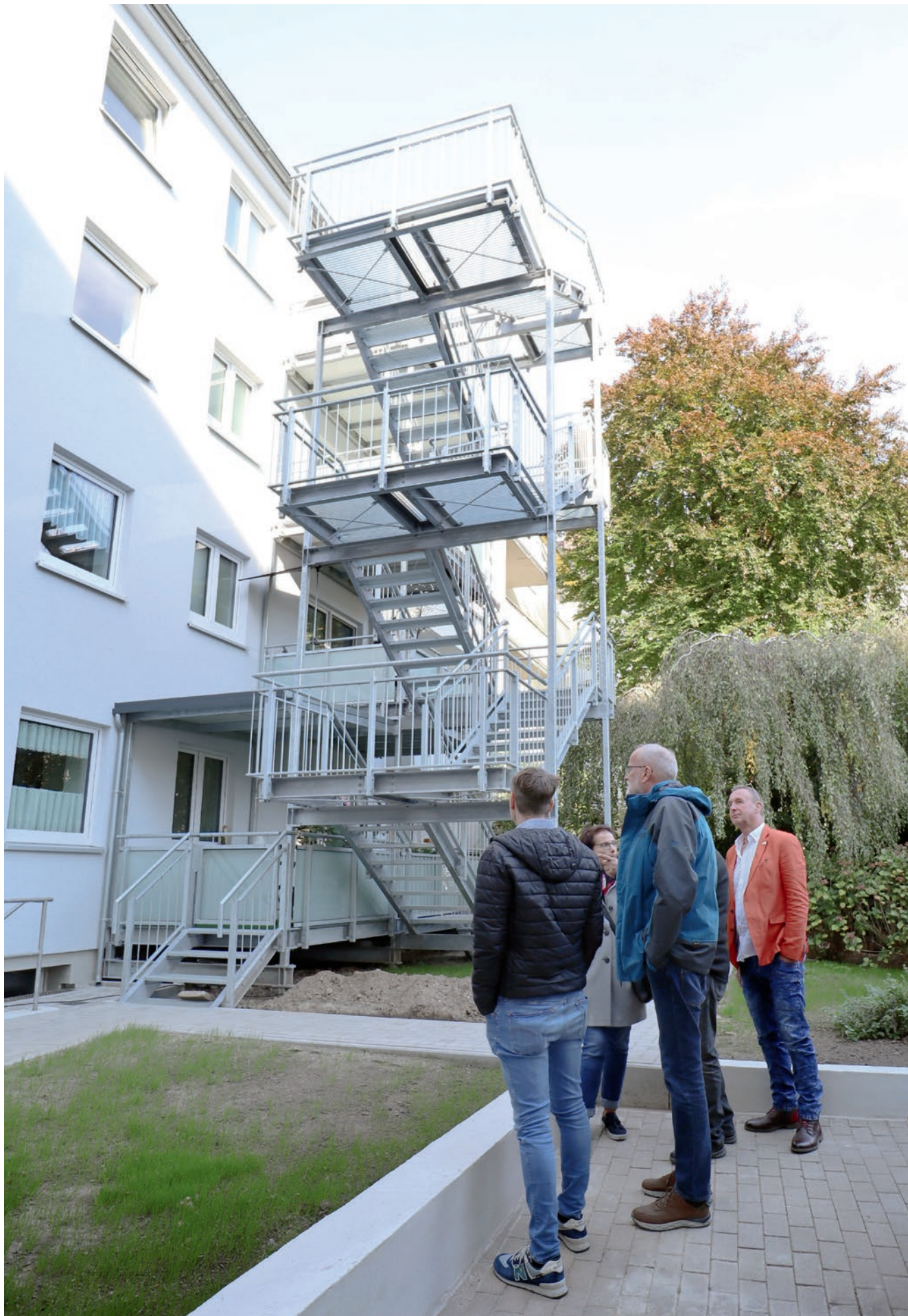
³ www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt_inhalt.html

⁴ www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/Ausgabe/2025/02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-1-jahreswirtschaftsbericht-2025.html

⁵ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_032_124.html

⁶ www.statistik-bw.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/arbeitslosenquote-2025-auch-unter-hochqualifizierten-in-allen-bundeslaendern-gestiegen

⁷ www.iwkoeln.de/studien/gero-kunath-jurek-tiedemann-fachkraeftereport-maerz-2025-fachkraeftemangel-kann-investitionsschwung-bremsen.html



Der Aufsichtsrat besichtigte nach Abschluss der Bauarbeiten in der Gersten- und Hopfenstraße den vom Brandschutz geforderten zweiten Rettungsweg in Form eines Treppenturms; Foto: © Tanja Liefke

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die deutsche Wirtschaft 2025 mit einem leichten Anstieg von 0,2 % des BIP wieder Fahrt aufgenommen hat. Die Zukunftsprognose von Bundesregierung und Statistischem Bundesamt sieht für 2026 mit 1,3 % weiteres Wachstum vor.¹ Diese Prognose bleibt aber risikobehaftet: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

DER WOHNUNGSMARKT UND DIE VERMIETUNGSSITUATION IN DEUTSCHLAND

Im Jahr 2025 blieb der deutsche Wohnungsmarkt durch steigende Mieten und Immobilienpreise weiter angespannt. Die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekendarlehen hat sich seit April 2024 erhöht, und die Immobilienpreise haben sich nach einem Rückgang in den Vorjahren wieder stabilisiert. Die Baugenehmigungen stiegen im ersten Quartal 2025 um 3,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.² Dennoch bleibt die Bautätigkeit hinter den Zielen der Bundesregierung zurück, was zu einer anhaltenden Knappheit an Wohnraum führt.

Die Neuvertragsmieten lagen im zweiten Quartal 2025 im bundesweiten Durchschnitt um 3,5 % höher als im Vorjahreszeitraum. In Ballungsräumen wie München, Hamburg und Berlin hat sich das Wachstum der Mieten etwas abgeschwächt, bleibt aber weiterhin spürbar.³

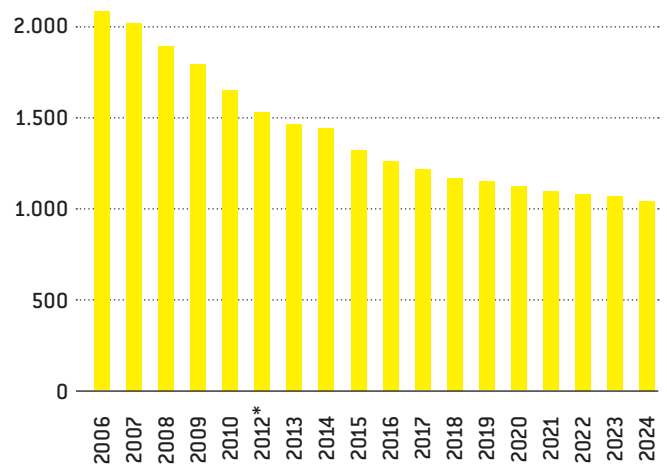
Der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten lag im Jahr 2025 bei 109,7 Punkten, was einem Anstieg von etwa 9,7 % gegenüber dem Basisjahr 2020 entspricht.⁴ Der Häuserpreisindex (Kaufpreise für Wohnimmobilien) ist in Deutschland im vierten Quartal 2025 um durchschnittlich 3,0 % gegenüber dem vierten Quartal 2024 gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war dies der fünfte Anstieg im Vorjahresvergleich in Folge. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Preise um

0,1 %. Im Vergleich zum Jahr 2024 stiegen die Preise im Jahresdurchschnitt 2025 um 3,2 % und damit zum ersten Mal seit 2022.⁵

Alle Prognosen zum Wohnungsmarkt in Deutschland sind durch den Iran-Krieg und die damit einhergehende Energiekrise mit enormen Unsicherheiten behaftet. Der Nahost-Konflikt beeinflusst nicht nur die (Welt-)Wirtschaft, sondern auch die Liquidität der deutschen Bevölkerung und infolgedessen auch den Wohnungsmarkt und die Vermietungssituation. Ungeachtet dessen muss aber davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsmarkt insbesondere in Ballungsräumen weiterhin angespannt bleibt.

In jedem Fall sind weitere Anstrengungen erforderlich, um die Wohnungsnachfrage zu decken und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In den vergangenen Jahren war aber eher ein Rückgang an öffentlich gefördertem Wohnraum – sogenannten Sozialwohnungen – zu verzeichnen.

ABB. 2: BESTAND AN SOZIALMIETWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND IN DEN JAHREN 2006 BIS 2024 IN TSD.⁶



*Für das Jahr 2011 war aufgrund fehlender Angaben von zwei Bundesländern keine Angabe möglich.
Quelle: Statista 2026

¹ www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html

² www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt_node.html

³ www.traut.immobiliengroup.com/expertentipp/steigende-mieten-2025-wohin-geht-der-trend

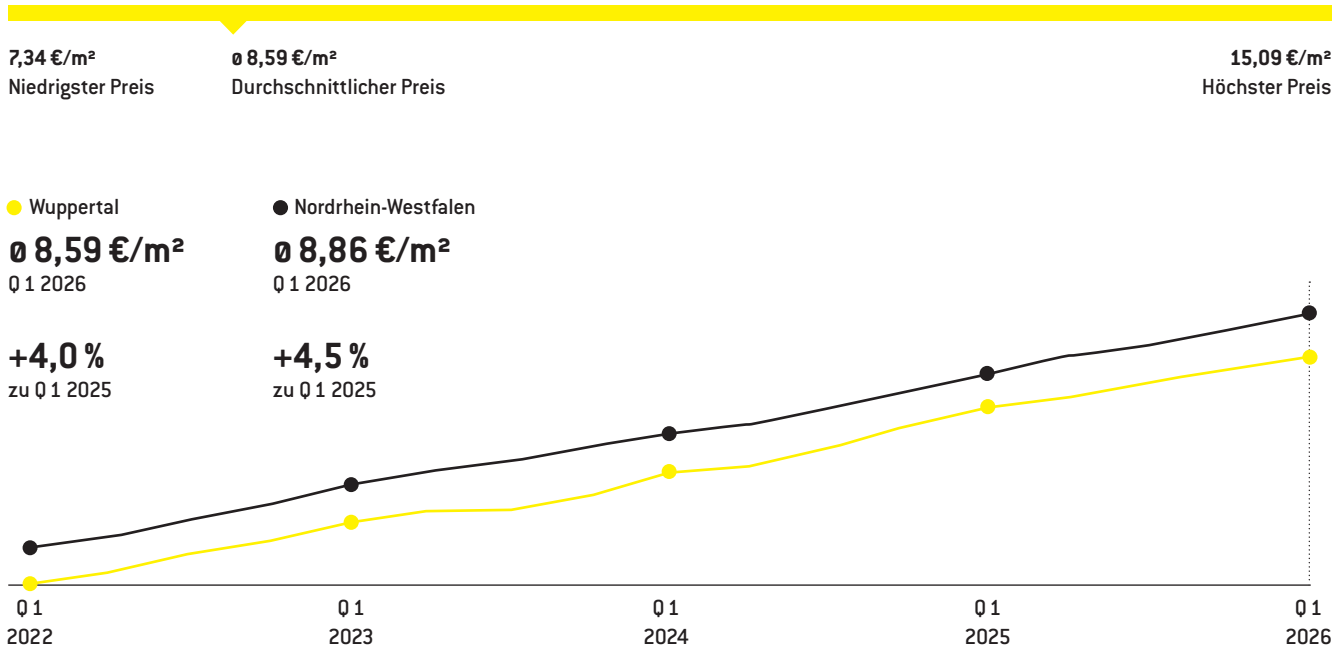
⁴ www.de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007

⁵ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/03/PD26_101_61262.html

⁶ www.de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

ABB. 3: ENTWICKLUNG DER MIETPREISE IN WUPPERTAL



Quelle: ImmoScout24

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION IN WUPPERTAL

Die Wirtschafts- und Vermietungssituation in Wuppertal war im Jahr 2025 von einer hohen Dynamik bei gleichzeitig herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. Während der Wohnungsmarkt, insbesondere in gefragten Lagen, eine starke Nachfrage und moderate Mietsteigerungen verzeichnet, kämpft die lokale Wirtschaft mit konjunkturellen Herausforderungen.¹

Die Wuppertaler Wohnungsbausituation war durch hohe Baukosten, Zinsvolatilität und einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gekennzeichnet. NRW förderte den Wohnungsbau intensiv, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wuppertal setzt auf die öffentliche Wohnraumförderung, wobei Modernisierungen zunehmen.²

Die Baugenehmigungen für Wohnungen haben sich im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht, was auf eine vorsichtige Erholung im Wohnungsbau hindeutet. Dennoch bleibt die Situation angespannt, da die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nicht ausreicht, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden.³ In einer Wohnungsmarktstudie wurden der Wohnungsbestand, die Bevölkerungsentwicklung sowie Prognosen für den Arbeitsmarkt und die Beschäftigung in Wuppertal analysiert. Demnach fehlen in Wuppertal rund 9.900 Wohnungen, sodass in den kommenden fünf Jahren rund 1.800 neue Wohnungen in Wuppertal pro Jahr gebaut werden müssten.⁴ Im ersten Halbjahr 2025 wurden dagegen lediglich Baugenehmigungen für 192 Wohnungen erteilt, was aber immerhin einen Anstieg von 28,9% gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 (Baugenehmigungen für 149 Wohnungen) bedeutet.⁵

Der sogenannte Bauturbo soll bundesweit die baurechtlichen Prozesse beschleunigen und möglichst schnell für den vielerorts benötigten Wohnraum sorgen. Auch die Stadtverwaltung Wuppertal arbeitet an einem Konzept zur Ausgestaltung des Wuppertaler Bauturbos, um den Wohnungsbau noch weiter voranzutreiben.⁶

Die Wohnungsbaufinanzierung in Wuppertal war durch eine Stabilisierung der Zinsen und eine gezielte Nutzung von Förderprogrammen geprägt. Die Kaufpreise für Immobilien stiegen moderat, sodass die Finanzierbarkeit aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten für Privatpersonen eine Herausforderung bleibt.⁷

Die Mieten in Wuppertal sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, wobei die Preise je nach Baualterklasse und Lage variieren. Im Durchschnitt lag die Wohnungsmiete bei 8,59 € pro Quadratmeter und damit weiterhin unter dem Landesdurchschnitt. Die obere Grafik zur Mietpreisentwicklung zeigt eine moderate Steigerung, die auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum – unter anderem bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Großstädten –, aber auch auf die allgemeinen Preissteigerungen zurückzuführen ist.

Insgesamt bleibt die Wohnungs- und Vermietungssituation in Wuppertal vielschichtig. Sie ist durch eine Mischung aus hoher Nachfrage in beliebten Lagen und spezifischen Leerständen in älteren Beständen und einen hohen Investitionsbedarf zur Erreichung der Klimaneutralität gekennzeichnet.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten der ebv im Jahr 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Bestand am 31.12.2024	Zugang 2025	Abgang 2025	Bestand am 31.12.2025	Davon im Erbbaurecht
Häuser	358			358	66
Wohnungen	2.339		-3	2.336	482
Gewerbeeinheiten	3			3	0
Garagen/TG-Stellplätze	677	1	-1	677	79
Außenstellplätze	537	10	-5	542	139

Für eine Eigentümergemeinschaft verwaltet das Unternehmen auf dem Grundstück Wichernweg 1, 3, 5 insgesamt 21 Wohnungen, davon 18 im eigenen Bestand.

Die Belegungsbindung für 308 öffentlich geförderte Wohnungen endet mit dem Bilanzstichtag.

NEUBAUTÄTIGKEITEN

Wohnquartier Tesche

Seit Oktober 2024 liegt die Baugenehmigung für die ersten beiden Bauabschnitte des Projektes „Wohnquartier Tesche“ vor. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten in Verbindung mit erhöhten Finanzierungszinsen haben wir im Oktober 2025 einen Antrag auf Darlehen für öffentlich gefördertes Wohnen im Rahmen der Quartiersförderung des Landes NRW gestellt. Nur unter Voraussetzung eines positiven Zuwendungsbescheides lässt sich diese Baumaßnahme annähernd wirtschaftlich darstellen. Aktuell liegt der Zuwendungsbescheid noch nicht vor, sodass der Beginn der Maßnahme noch nicht konkret definiert werden kann.

Fliederstraße, Haan-Gruiten

Die im August 2023 gestellte Bauvoranfrage in Bezug auf Neubauten auf den Grundstücken Fliederstraße 1–11 in Haan-Gruiten wurde seitens der Stadtverwaltung Haan mit dem Bescheid vom 13.05.2025 positiv beschieden. Unerlässlich ist es jedoch, vor Erstellung eines Bauantrages den Abstimmungsprozess mit dem Gestaltungsbeirat 2026 fortzuführen, um einen einvernehmlichen genehmigungsfähigen Planungsstand festlegen zu können.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG

Energetische Sanierung Gerstenstraße 12 / Hopfenstraße 13

Die energetische Sanierung, inkl. Neuerstellung des zweiten Rettungsweges für einen Teil der Wohnungen, konnte 2025 fertiggestellt werden. Die Umrüstung der Anlagentechnik von Einzelthermen auf eine zentrale Hybridanlage, bestehend aus einem Gaskessel und zwei Wärmepumpen, war die besondere Herausforderung in den Gebäuden mit insgesamt 20 Wohnungen. Nicht nur die monetäre Investition, sondern auch das Mietermanagement hat die ebv besonders herausgefordert – im Bewusstsein, dass auf dem Weg zur Klimaneutralität diese Art von Maßnahme sicher nicht die letzte war. Es ist abzuwarten, wie sich die Energieersparnis der Anlage langfristig darstellt.

Eskesberg

2025 wurden mit den letzten Gebäuden im Fliegerweg die umfangreichen energetischen Dachsanierungsarbeiten am Eskesberg abgeschlossen. Im Zuge der Dacharbeiten wurden auch die Fassaden gestrichen und bei vereinzelt Staffelfassaden Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) angebracht, sodass der Bestand der ebv-Häuser am Eskesberg in der Gesamtdarstellung sehr gewonnen hat.

¹ www.bergische-wirtschaft.net/35/737-news

² www.kommunen.nrw/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/ergebnisse-der-oeffentlichen-wohnraumfoerderung-in-nrw-fuer-das-jahr-2025-vorgestellt

³ www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/zahl-der-baugenehmigungen-sinkt-weiter_84324_438242.html

⁴ Westdeutsche Zeitung vom 06.11.2025: Neue Studie attestiert Wuppertal ein Defizit von 9900 Wohnungen

⁵ www.it.nrw/baugenehmigungen-fuer-wohnungen-im-ersten-halbjahr-2025-127700

⁶ Westdeutsche Zeitung vom 05.11.2025: Wohnungsbau – Die Stadt will in Kürze den Turbo zünden

⁷ www.sparkasse.de/aktuelles/trendwende-immobilienmarkt.html



Für die Köttershöhe 10 wurde eine neue Feuerwehraufstellfläche geschaffen; Foto: © Anette Gericke



Im Rahmen der neuen Feuerwehraufstellfläche konnte gleichzeitig für die Köttershöhe 10 ein barrierearmer Zugang geschaffen werden; Foto: © Anette Gericke

Feuerwehraufstellfläche Köttershöhe 10

Im Rahmen einer Brandschau im Dezember 2023 hat die Feuerwehr festgestellt, dass die vorhandenen Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Anhand einer Aufstellprobe konnte herausgefunden werden, welche baulichen Maßnahmen erforderlich sind, um die aus den 1970er Jahren stammenden Flächen vor Ort anzupassen. Es bot sich an, zugleich einen barrierearmen Zugang für die Köttershöhe 10 zu schaffen, der nun in Form einer Rampe parallel zum Gebäude verläuft. Darüber hinaus konnte im Rahmen des Bauvorhabens die Müllstellfläche zentriert und somit optimiert werden. Um die Bewohner*innen der Gebäude Köttershöhe 25 und 27 im Brandfall sicher retten zu können, muss die Feuerwehr hinter den Häusern 19 bis 21 entlangfahren, um hofseitig anleiten zu können. Dies wurde nur möglich, indem einige Stellplätze in die Zufahrtsfläche integriert wurden. Es sind also einige Stellplätze weggefallen, die jedoch durch neu angelegte Stellplätze ersetzt werden konnten.

Feuerwehraufstellflächen Karl-Niepenberg-Weg 3–7

In Haan-Gruiten im Karl-Niepenberg-Weg 3–7 hat es ebenso eine Brandschau gegeben, bei der zwei Feuerwehraufstellflächen betroffen waren. Hier mussten die Flächen vergrößert und in der Tragfähigkeit verstärkt werden, um auch zukünftig die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Rettung im Brandfall zu gewährleisten. Es sind auch hier einige Stellplätze weggefallen oder verschoben worden, weil deren Fläche in die Zufahrt der Feuerwehraufstellfläche integriert werden musste. Auch in dieser Anlage konnten wir den Verlust mit fünf neu erstellten Stellplätzen kompensieren.

WOHNUNGSMODERNISIERUNGEN 2025

Veranlasst durch Mieterwechsel wurden 43 Wohnungsmodernisierungen mit unterschiedlichem Aufwand durchgeführt. Der Gebäudebestand ist sehr heterogen, sodass unterschiedliche bauliche Maßnahmen erforderlich sind, um die Wohnungen wieder vermietbar zu machen. Zusätzlich wurden sechs Modernisierungen in bewohntem Zustand durchgeführt.

VERMIETUNG

Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2025 mit 6,5% (Vorjahr: 7,2%) des Wohnungsbestandes leicht gesunken. Die Anzahl der Neuvermietungen fiel auf 152 Wohnungen (Vorjahr: 169), während auch die Anzahl der Kündigungen auf 167 (Vorjahr: 168) gefallen ist. In neun Fällen wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen.

Zum Bilanzstichtag waren 91 Wohnungen (Vorjahr: 81) unvermietet. Die Leerstandsquote stieg auf 3,9% (Vorjahr: 3,5%). Die Leerstände beruhen überwiegend auf laufenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die im Zuge des Mieterwechsels durchgeführt werden, um die Wohnungen wieder in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, der eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet.

Die monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen betrug zum 31.12.2025 durchschnittlich 454,88 € (Vorjahr: 445,40 €) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70,28 m². Die durchschnittliche Kaltmiete ist auf 6,47 €/m² (Vorjahr: 6,34 €/m²) angestiegen. Die Erhöhung beruht auf angepassten Neuvermietungsmieten, bestehenden Staffelmietvereinbarungen sowie Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	17.323	17.044	279
Andere aktivierte Eigenleistungen	45	51	-6
GESAMTLEISTUNG	17.368	17.095	273
Andere betriebliche Erträge	293	384	-91
BETRIEBSLEISTUNG	17.661	17.479	182
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.793	9.669	1.124
Personalaufwand	2.047	2.105	-58
Abschreibungen	1.550	2.108	-558
Andere betriebliche Aufwendungen	1.320	972	348
Zinsaufwand	70	88	-18
Gewinnunabhängige Steuern	406	499	-93
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	16.186	15.441	745
BETRIEBSERGEBNIS	1.475	2.038	-563
FINANZERGEBNIS	221	352	-131
NEUTRALES ERGEBNIS	39	348	-309
ERGEBNIS VOR STEUERN	1.735	2.738	-1.003
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6	0	-6
JAHRESÜBERSCHUSS	1.741	2.738	-997

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2025 in Höhe von 1.741 T€ ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2.738 T€ um 997 T€ gesunken. Die Verringerung des Ergebnisses ist überwiegend auf erhöhte Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Verbindung mit gesunkenen Abschreibungen zurückzuführen. Darüber hinaus entfiel der im Vorjahr aufgetretene Einmaleffekt einer Auflösung von Rückstellungen.

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 1.475 T€ haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.490	1.930	-440
Neubautätigkeit	-45	-47	2
Sonstiger betrieblicher Bereich	30	155	-125
BETRIEBSERGEBNIS	1.475	2.038	-563

Die Verringerung des Betriebsergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung sowie gestiegenen Verwaltungskosten und leicht gestiegenen Erlöschmälerungen.

Die Sollmieten erhöhten sich durch Neuvermietung, vereinbarte Staffelmieten und die ganzjährige Auswirkung der Vorjahreserhöhungen sowie durch die Anpassung der Pauschalen bei öffentlich geförderten Wohnungen um 267 T€ auf 13.138 T€. Die Erlöschmälerungen durch Leerstand stiegen im Berichtsjahr um 3 T€ auf 363 T€.

Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung sind mit 5.962 T€ gegenüber dem Vorjahr um 1.034 T€ gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.



Für die unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften in der Hansastraße wurde die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Natursteinmauer saniert; Foto: © Anette Gericke

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

VERMÖGENSLAGE

In der nachfolgenden Übersicht über die Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

VERMÖGENSSTRUKTUR	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen (langfristig)					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	19	0,0	-15
Sachanlagen	58.303	72,0	58.904	73,3	-601
Finanzanlagen	0	0,0	3	0,0	-3
	58.307	72,0	58.926	73,3	-619
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	11	0,0	10	0,0	1
Kurzfristig	22.713	28,0	21.392	26,7	1.321
	22.724	28,0	21.402	26,7	1.322
Gesamtvermögen	81.031	100,0	80.328	100,0	703
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital (langfristig)					
Geschäftsguthaben	1.332	1,6	1.326	1,7	6
Ergebnisrücklagen	67.154	82,9	65.454	81,5	1.700
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	209	0,3	222	0,3	-13
	68.695	84,8	67.002	83,5	1.693
Rückstellungen					
Langfristig	3.022	3,7	3.186	3,9	-164
Kurzfristig	219	0,3	211	0,3	8
	3.241	4,0	3.397	4,2	-156
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	3.129	3,9	4.136	5,1	-1.007
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	5.966	7,4	5.793	7,2	173
	9.095	11,3	9.929	12,3	-834
Gesamtkapital	81.031	100,1	80.328	100,0	703

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 703 T€ (= 0,9 %) auf 81.031 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen stehen Zugängen von 933 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.550 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 46 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

	T€
Modernisierungskosten	725
Kauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Lizenzen	67
Bauvorbereitungskosten	141
	933

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 4.253 T€ mit Mieter*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 5.158 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.693 T€ auf 68.695 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 84,8 % (Vorjahr: 83,5 %).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 1.007 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 997 T€ und der Verminderung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 10 T€.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	58.318	58.936	-618
Finanzierungsmittel	74.846	74.324	522
ÜBERDECKUNG	16.528	15.388	1.140
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	18.017	16.567	1.450
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	4.696	4.825	-129
	22.713	21.392	1.321
Kurzfristige Verpflichtungen	6.185	6.004	181
STICHTAGSLIQUIDITÄT (NETTOGELDVERMÖGEN)	16.528	15.388	1.140

Am 31.12.2025 waren die langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 jederzeit gegeben.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	84,9	83,5	81,4	81,1	79,9
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	3,9	5,1	6,4	7,9	9,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	4,1	3,1	2,4	0,2
Cashflow	T€	3.081	4.783	4.111	3.516	2.368
Durchschnittsmiete Wohnraum	€/m ²	6,47	6,34	6,21	6,04	5,95
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	T€	5.962	4.928	4.945	5.271	5.796
Fluktuationsquote	%	6,5	7,2	6,6	8,4	8,0
Leerstandsquote	%	3,9	3,5	3,5	3,2	3,6

Zum Bilanzstichtag beschäftigt das Unternehmen 14 Frauen und sechs Männer. Insgesamt werden somit 20 Mitarbeitende beschäftigt, darunter eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau. Der kaufmännische Bereich wird im Wesentlichen von Immobilienkaufleuten sowie Betriebswirt*innen geprägt. Im technischen Bereich werden Handwerksmeister*innen und Techniker*innen beschäftigt.

Die Vergütung erfolgt nach dem Manteltarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft.

Im Rahmen einer Pensionsordnung erhalten Beschäftigte, die vor dem Jahr 2002 eingestellt wurden, eine Altersversorgung in Form einer Direktrente. Die Beschäftigten, die seit 2002 eingestellt wurden, erhalten die Möglichkeit, eine Direktversicherung abzuschließen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem

Im Rahmen des Risikomanagements hat die ebv verschiedene Softwareprogramme wie avestrategy, mevivo und mevivoECO implementiert, um Unternehmensdaten schnell und in unterschiedlicher Berichtsform auch unterjährig auswerten zu können. Durch das regelmäßige digitale Monitoring der Unternehmenskennwerte werden Entwicklungen in wesentlichen Handlungsbereichen wie Wohnungskündigungen, Vermietungen, Investitionen bei Modernisierung, Instandsetzungen und Neubau sowie der sonstigen Bewirtschaftung sichtbar. mevivoECO ergänzt die Objektbewertung hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) insbesondere in Bezug auf den CO₂-Ausstoß und die energetischen Anforderungen im Sinne der Klimaneutralität, sodass für jedes Objekt die erforderlichen energetischen Maßnahmen inkl. der monetären Bewertung dokumentiert werden. Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurde mithilfe von mevivoECO eine Emissionsbilanz für den Objektbestand erstellt und eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen. Die Erarbeitung einer daraus folgenden Klimastrategie steht noch aus.

Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wird ein Zeitraum von drei Jahren geplant, für den die monetäre Auswirkung der Projektplanung sowie andere Einflüsse auf die Aufwands- und Ertragsplanung dargestellt werden. Dies ermöglicht eine Prognose für die

Liquiditätsflüsse und bildet die Grundlage für die Finanzplanung. Die regelmäßige Berichterstattung ist für das Risikofrühwarnsystem eine enorme Bereicherung, da Abweichungen der konkreten Entwicklung von der Planung schneller festgestellt werden können.

Zum internen Kontrollsystem der ebv gehören auch Regelungen zur Auftragsvergabe und die Vereinbarung von Einzelpreisabkommen für die Anwendung bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Risikoanalyse

Die Bundesregierung hat durch die Konkretisierung der Klimaziele in Form des GEG für neue Maßstäbe in der Gebäudebewirtschaftung gesorgt, sodass zukünftig hohe Investitionen in die energetischen Ertüchtigungen der Bestandsobjekte erforderlich werden: für Unternehmen bedeutet das eine erhebliche zusätzliche finanzielle und logistische Belastung.

Im Rahmen der Risikoanalyse muss berücksichtigt werden, dass sowohl die Baukostensteigerungen als auch der Fachkräftemangel die Umsetzung der erforderlichen energetischen Maßnahmen verlangsamen und teurer machen: Durch die Mieten lassen sich die Investitionen nur schwer refinanzieren. Bauprojekte sind somit in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität immer weniger zuverlässig planbar und umsetzbar, was im Rahmen der Risiko-



Das Projekt „Wohnquartier Tesche“ wartet auf den positiven Zuwendungsbescheid des Landes NRW; Foto: © Kristina Malis

analyse als erhöhtes Risiko zu bewerten ist. Die Refinanzierung auf Objektebene wird insbesondere dadurch erschwert, dass Staffelmietverträge bei 47 % aller Wohnungen eine zusätzliche Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht zulassen.

Die Verteilung der Kostenbelastung für die CO₂-Bepreisung von fossilen Brennstoffen sorgt für zusätzliche Kosten und erhöhten Verwaltungsaufwand. Diese Kosten werden in den nächsten Jahren durch die Steigerung der CO₂-Preise kontinuierlich ansteigen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen werden grundsätzlich Bonität und laufendes Einkommen potenzieller Mieter*innen geprüft, um deren Zahlungsfähigkeit in Relation zur vereinbarten Miete zu beurteilen. Während bestehender Mietverhältnisse sichert das Forderungsmanagement die laufenden Zahlungseingänge, indem Zahlungsver säumnisse zeitnah angemahnt werden. Das Risiko von Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, aber in seiner Gesamtheit als gering zu bewerten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine gravierenden Vermietungsrisiken ab.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die ebv aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Ein Zinsänderungsrisiko besteht aufgrund der Zinsbindung der bestehenden Darlehen trotz Zinserhöhungsumfeld derzeit nicht. Für neue Investitionen bedeutet ein Zinsanstieg, dass bei gleichzeitigen Kostensteigerungen im Bausektor die Fremdkapitalkosten zu deutlichen Belastungen führen, deren Kompensation durch höhere Mieten nur teilweise möglich ist.

Chancen der künftigen Entwicklung

In den vergangenen Jahren konnte man immerhin mit einer gewissen Zuversicht sagen, dass trotz der turbulenten Zeiten für die Wohnungswirtschaft bei einer Gegenüberstellung von Chancen und Risiken die Chancen für eine weiterhin erfolgreiche Unterneh-

mentwicklung für die ebv bei weiterer Investitionsabsicht auch im Neubau überwiegen.

Die Förderkulisse im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen bietet in Verbindung mit der Tatsache, dass in der Stadt Wuppertal seit dem Jahr 2024 die Mietenstufe IV anstatt Mietenstufe III gilt, zusätzliche Chancen. Durch hohe Tilgungsnachlässe und im aktuellen Vergleich sehr niedrige Zinsen bietet sich auf der Finanzierungsseite eine Möglichkeit, bei hohem Eigenkapitaleinsatz die Neubauinvestitionen zu refinanzieren und mit Belegungsbindungen von 25 oder 30 Jahren zukunftsfähigen Neubau zu realisieren. Insbesondere dem Ziel, bezahlbaren barrierearmen und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen, kommt diese Landesförderung zugute. Am frei finanzierten Markt ist zu beobachten, dass sich auch Mieten von 12,00 €/m² und mehr, je nach Lage und Ausstattung, realisieren lassen.

Durch die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Fördermittel im Jahr 2015 sind mit Ablauf des Jahres 2025 alle noch öffentlich geförderten Wohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen und bieten, ebenso wie bestehende Mietverhältnisse ohne Staffelmietvertrag im frei finanzierten Bereich, Erhöhungspotenzial. In Verbindung mit den vertraglich vereinbarten Mietsteigerungen im Rahmen der Staffelmietverträge können die Erträge im aktuellen Marktumfeld weiter gesteigert werden. Der ungebrochene Anstieg der Angebotsmieten in Verbindung mit weiterhin hoher Nachfrage eröffnet weitere Chancen, den Ertrag im Rahmen von Neuvermietungen zu steigern.

Die Fortsetzung der Digitalisierung in Form von automatisierten Prozessen und der Weiterentwicklung der vorhandenen EDV sorgt für steigende Kosten, schafft aber vor allem zusätzliche Potenziale für die Bewältigung ständig neuer gesetzlicher Anforderungen und weitere Effizienzsteigerungen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Prognosebericht

Die Genossenschaft plant weiterhin, die Häuser der Memeler Straße 48 – 56 und der Nathrather Straße 31 – 45 zurückzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Die Durchführung soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Der Bauabschnitt 1 (BA1) umfasst die Rekonstruktion der Gebäude Memeler Straße 48 – 56 nebst Erweiterung und beginnt zeitgleich mit dem Neubau (BA2) von vier neuen Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück der Nathrather Straße 41 – 45. Mit dem dritten Bauabschnitt (BA3, vier Häuser auf dem Grundstück Nathrather Straße 31 – 39) soll begonnen werden, nachdem BA1 und BA2 fertiggestellt sind. Nach Erhalt der Baugenehmigung für BA1 und BA2 im November 2024 wurde im Oktober 2025 der Förderantrag bei der Stadt Wuppertal eingereicht.

Neubauten werden weiterhin als barrierearme Wohnformen errichtet und sollen energieeffizient mit möglichst geringem CO₂-Ausstoß erstellt werden.

Der bestandersetzende Neubau wird damit in Zukunft ebenso einen Schwerpunkt der Unternehmensentwicklung bilden wie die nachhaltige, energetische, ganzheitliche Gebäudesanierung. Auch hierbei werden vermehrt Maßnahmen mit dem Ziel der CO₂-Einsparung priorisiert.

Im Rahmen der Gebäudesanierung soll im Jahr 2026 die Fenstererneuerung an den Häusern Köttershöhe 25, 27 fertiggestellt werden.

Die Häuser Egenstraße 39 und 41 sollen im Jahr 2026 energetisch saniert und durch einen Dachgeschossausbau erweitert werden. Die Sanierung umfasst ein neues Dach, neue Fenster, Wärmedämmung sowie den Ersatz der vorhandenen Ölheizung durch eine Wärmepumpenheizung.

Die hohen geplanten Investitionen werden zur Neuaufnahme von langfristigen Darlehen zur Objektfinanzierung im Neubau führen. Wann und in welchem Umfang diese erfolgen wird und wie sich die Fremdfinanzierung auf die Eigenkapitalquote auswirken wird, hängt vom Baubeginn ab und steht derzeit noch nicht fest. Derzeit läuft der Antrag auf öffentliche Fördermittel der NRW.Bank. Ergänzend ist die Aufnahme von KfW-Mitteln für den Neubau geplant. Die Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll weiterhin mit Eigenmitteln erfolgen.

Für die Jahre 2026 und 2027 plant die ebv aufgrund von vereinbarten Staffelmieten sowie dem Wegfall der öffentlichen Förderung bei Bestandsgebäuden mit weiter steigenden Umsatzerlösen, denen aber hohe sonstige betriebliche Aufwendungen, verursacht durch den Rückbau der Häuser Nathrather Straße 41 – 45 und Memeler Straße 48 – 56 entgegenstehen. Auf der Basis von Kostenschätzungen werden hierfür Gesamtkosten von 1.500 T€ in den Jahren 2026 und 2027 eingeplant. Da der genaue Zeitpunkt noch nicht feststeht, werden die Kosten in den beiden Jahren jeweils zur Hälfte angesetzt.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sind für das Jahr 2026 mit 8.337 T€ deutlich über Vorjahresniveau geplant.

Auf dieser Grundlage ergibt sich für das Jahr 2026 ein Jahresüberschuss von 385 T€ und für das Jahr 2027 ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.227 T€.

Wuppertal, den 14.04.2026

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG

Der Vorstand

Anette Gericke

Bernd Kleinschmidt

Bernd Brochhagen

AUSGEFÜHRTE MASSNAHMEN IM JAHR 2025

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Fliednerweg 3, 5
Energetische Dachsanierung, Fassadenanstrich
- Gerstenstraße 12 / Hopfenstraße 13
Rettungstreppe, energetische Sanierung
Gebäudehülle und Anlagentechnik, Balkonanbauten
- Köttershöhe 25, 27
Fensterwechsel (gepl. Fertigstellung 2026)
- Köttershöhe 10 – 27
Ertüchtigung Feuerwehraufstellflächen
- Karl-Niepenberg-Weg 3, 5, 7
Ertüchtigung Feuerwehraufstellflächen,
Bau neuer Einstellplätze
- Treppenhaussanierungen:
Hansastraße 59, 61, 63, 65
Gerstenstraße 12
Oberer Griffenberg 133

Kosten: 1.906.284,17 €

NICHT PLANBARE MASSNAHMEN

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

Kosten: 4.764.124,85 €

Gesamtkosten: 6.670.409,02 €

NEUBAU (2025)

Bauvorbereitungskosten
Memeler Straße,
Nathrather Straße 55.093,04 €

VORGESEHENE MASSNAHMEN FÜR DAS JAHR 2026

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Egenstraße 39, 41
Energetische Sanierung,
Einbau Wärmepumpe,
Dachgeschossausbau
- Gildenstraße 71 – 77
Erneuerung der Heizungsanlage
- Memeler Straße 49
Modernisierung aller Wohnungen,
Fensterwechsel, Zentralisierung
der Heizungsanlage
- Köttershöhe 25, 27
Fensterwechsel
- Dorfwiese 13b
Modernisierung aller Wohnungen,
Fensterwechsel, Zentralisierung
der Heizungsanlage
- Treppenhaussanierungen
Dorfwiese 16, 18, 20
Oberer Griffenberg 131

Veranschlagte Kosten: 3.400.000,00 €

NICHT PLANBARE MASSNAHMEN

- Verkehrssicherungspflicht
- Schönheitsreparaturen 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: 4.637.000,00 €

Gesamtsumme
der veranschlagten Kosten: 8.037.000,00 €

NEUBAU (2026)

Bauvorbereitungskosten
Memeler Straße,
Nathrather Straße 700.000,00 €

BILANZ ZUM 31.12.2025

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.489,00	19.246,00
SACHANLAGEN		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.892.165,35	55.616.381,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.461,47	176.163,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33	152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.185,00	186.010,00
Bauvorbereitungskosten	2.914.078,52	2.772.844,76
FINANZANLAGEN		
Sonstige Ausleihungen	0,00	2.504,20
Andere Finanzanlagen	1,00	1,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	58.306.783,67	58.925.554,72
UMLAUFVERMÖGEN		
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Unfertige Leistungen	4.253.318,18	4.290.602,39
Andere Vorräte	173.718,49	213.423,99
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	46.329,74	50.176,07
Sonstige Vermögensgegenstände	203.915,87	239.596,65
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.016.607,75	16.566.483,75
Bausparguthaben	9.334,90	9.151,86
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.230,46	33.066,37
BILANZSUMME	81.031.239,06	80.328.055,80

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL		
GESCHÄFTSGUTHABEN		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.800,00	57.600,00
der verbleibenden Mitglieder	1.332.226,01	1.325.906,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		
0,00 €	1.370.026,01	(0,00)
ERGEBNISRÜCKLAGEN		
Gesetzliche Rücklage	6.854.139,66	6.854.139,66
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	53.800.000,00	52.100.000,00
BILANZGEWINN		
Jahresüberschuss	1.740.592,98	2.738.325,39
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.478.764,14	2.463.718,02
EIGENKAPITAL INSGESAMT	68.785.994,51	67.112.253,66
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	3.022.534,00	3.186.184,00
Sonstige Rückstellungen	218.930,85	211.541,00
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.664.955,03	3.609.710,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	456.807,27	508.986,53
Erhaltene Anzahlungen	5.157.649,54	5.021.975,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.693,04	124.656,89
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	518.999,64	465.220,45
Sonstige Verbindlichkeiten	77.675,18	70.027,57
davon aus Steuern	62.191,39 €	(57.818,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.994,52 €	(7.331,28)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.000,00	17.500,00
BILANZSUMME	81.031.239,06	80.328.055,80

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2025 BIS 31.12.2025

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.351.990,50		17.223.313,33
b) aus Betreuungstätigkeit	644,22		644,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.904,93	17.359.539,65	6.920,19
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-37.284,21	-187.010,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		44.801,67	51.170,71
Sonstige betriebliche Erträge		345.200,24	749.404,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.792.827,62	9.668.646,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.705.984,19		1.619.448,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	341.551,28	2.047.535,47	485.499,83
davon für Altersversorgung	-18.693,06 €		(156.256,82)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.549.631,62	2.107.583,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.331.631,22	986.285,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,17		35,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276.133,63	276.154,80	403.675,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		125.522,45	140.754,37
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.892,68	-16,53
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.147.156,45	3.239.951,59
Sonstige Steuern		406.563,47	501.626,20
JAHRESÜBERSCHUSS		1.740.592,98	2.738.325,39
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.478.764,14	2.463.718,02
BILANZGEWINN		261.828,84	274.607,37

EBV IN ZAHLEN



482

Wohnungen
auf

21

Grundstücken im Erbbaurecht
(Bundeseisenbahnvermögen)



21

Wohnungen in der Verwaltung
für eine Eigentümergemeinschaft
(18 im eigenen Bestand)

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

A. 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 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes sowie den Regelungen der Satzung in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschIWUV).

Die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gemäß § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 1 HGB.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. 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 44.801,67 € angesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

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

Bei den Altbauten (bis 20.06.1948 errichtet) liegt den Abschreibungen eine 10-jährige Restnutzungsdauer ab 1984, bei den Neubauten (nach dem 20.06.1948 errichtet) eine 60-jährige 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. Die im Geschäftsjahr 2022 erworbenen Wohnbauten werden über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den bereits abgeschriebenen Objekten in der Gerstenstraße 12 und Hopfenstraße 13 wurde nach umfassender Modernisierung die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

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

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

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 20 % jährlich abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (zwischen 250,00 und 1.000,00 €) werden ab dem Geschäftsjahr 2018 mit einem Abschreibungssatz von 20 % linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Unter dieser Position wird ein Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, das im Geschäftsjahr vollständig getilgt wurde.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mieter*innen 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 wird durch Einzelwertberichtigungen oder direkte 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 mithilfe eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, Abzinsungssätze gemäß der RückAbzinsV entsprechend der individuellen Restlaufzeit sowie ein Anwartschaftstrend von 2,25 % und ein Rententrend von 2,00 % 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 2.960.860,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz beträgt –61.674,00 € (Vorjahr: –29.836,00 €).

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.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			AK/HK 31.12.2025 €
	AK/HK 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	248.326,33	0,00	0,00	248.326,33
	248.326,33	0,00	0,00	248.326,33
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	119.577.008,07	724.951,80	0,00	120.301.959,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.857.021,67	0,00	0,00	1.857.021,67
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33	0,00	0,00	152.403,33
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	883.269,06	67.179,21	53.113,90	897.334,37
Bauvorbereitungskosten	2.772.844,76	141.233,76	0,00	2.914.078,52
	125.242.546,89	933.364,77	53.113,90	126.122.797,76
FINANZANLAGEN				
Sonstige Ausleihungen	2.838,21	0,00	2.838,21	0,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	52,00
	2.890,21	0,00	2.838,21	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	125.493.763,43	933.364,77	55.952,11	126.371.176,09

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	ABSCHREIBUNGEN			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	BUCHWERTE	
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschreibungen €		Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €
	€	€	€		€	€
229.080,33	15.757,00	0,00	0,00	244.837,33	3.489,00	19.246,00
229.080,33	15.757,00	0,00	0,00	244.837,33	3.489,00	19.246,00
63.960.626,11	1.449.168,41	0,00	0,00	65.409.794,52	54.892.165,35	55.616.381,96
1.680.858,20	5.702,00	0,00	0,00	1.686.560,20	170.461,47	176.163,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	152.403,33
697.259,06	79.004,21	53.113,90	0,00	723.149,37	174.185,00	186.010,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.914.078,52	2.772.844,76
66.338.743,37	1.533.874,62	53.113,90	0,00	67.819.504,09	58.303.293,67	58.903.803,52
334,01	0,00	0,00	334,01	0,00	0,00	2.504,20
51,00	0,00	0,00	0,00	51,00	1,00	1,00
385,01	0,00	0,00	334,01	51,00	1,00	2.505,20
66.568.208,71	1.549.631,62	53.113,90	334,01	68.064.392,42	58.306.783,67	58.925.554,72

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 4.253.318,18 € (Vorjahr: 4.290.602,39 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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 Vermietungen	46.329,74 (50.176,07)	2.328,02 (1.197,67)
Sonstige Vermögensgegenstände	203.915,87 (239.596,65)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	250.245,61 (289.772,72)	2.328,02 (1.197,67)

Vorjahreszahlen in Klammern

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

In den flüssigen Mitteln sind Guthaben für Mietkautionen in einem Umfang von 4.199,14 € (Vorjahr: 4.199,14 €) enthalten. Sie werden in gleicher Höhe auch in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

RÜCKLAGENSPIEGEL	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Ergebnisrücklagen				
(1) Gesetzliche Rücklage	6.854.139,66	0,00	0,00	6.854.139,66
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	0,00	0,00	6.500.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	52.100.000,00	221.235,86	1.478.764,14	53.800.000,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Betriebskosten	79.200,00 €
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	74.000,00 €

Für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 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 Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT € (Vorjahr)	DAVON RESTLAUFZEIT				GESICHERT	
		Unter 1 Jahr € (Vorjahr)	Über 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	Über 5 Jahre € (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.664.955,03 (3.609.710,38)	961.229,84 (944.755,35)	1.703.725,19 (2.664.955,03)	1.703.725,19 (2.664.955,03)	0,00 (0,00)	2.664.955,03 (3.609.710,38)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	456.807,27 (508.986,53)	53.842,42 (52.179,26)	402.964,85 (456.807,27)	233.087,27 (225.887,32)	169.877,58 (230.919,95)	456.807,27 (508.986,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.157.649,54 (5.021.975,32)	5.157.649,54 (5.021.975,32)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.693,04 (124.656,89)	120.693,04 (124.656,89)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518.999,64 (465.220,45)	518.999,64 (465.220,45)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	77.675,18 (70.027,57)	77.675,18 (70.027,57)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	8.996.779,70 (9.800.577,14)	6.890.089,66 (6.678.814,84)	2.106.690,04 (3.121.762,30)	1.936.812,46 (2.890.842,35)	169.877,58 (230.919,95)	3.121.762,30 (4.118.696,91)	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von:

	2025 €	Vorjahr €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	70.902,18	363.400,62
Erträge aus früheren Jahren	5.385,63	15.058,60
Eingänge auf abgeschriebene/wertberichtigte Forderungen	12.911,71	16.743,41
Ausbuchung Verbindlichkeiten	1.250,68	17.436,03
	90.450,20	412.638,66

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 12.657,89 € (Vorjahr: 8.078,03 €) für Aufwendungen früherer Jahre.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 55.021,00 € (Vorjahr: 52.449,00 €).

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

D. SONSTIGE ANGABEN

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.

Am 31.12.2025 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.869 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bauverpflichtungen	2.582
Bestellobligo gepl. Instandhaltung/Modernisierung	1.063
Leasingverpflichtungen	224
	<u>3.869</u>

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	9	5
Technische Mitarbeiter*innen	5	0
Hausbetreuer*innen, Winterdienst etc.	0	17
	<u>14</u>	<u>22</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Mitglieder	mit Anteilen
01.01.2025	3.255	4.420
Zugänge	152	184
Abgänge	142	163
31.12.2025	<u>3.265</u>	<u>4.441</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 6.319,38 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstands

Anette Gericke Vorsitzende
Bernd Brochhagen
Bernd Kleinschmidt

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rainer Schröder Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen van Ellen Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Bettina Appler
Tobias Brinkmann
Olaf Dettmar
Stefan Erbslöher
Brigitte Lamberti
Nicole Lewandowsky
Sven Marks

E. 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 1.740.592,98 € einen Betrag von 1.478.764,14 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 261.828,84 € wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	52.748,27
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	209.080,57
Bilanzgewinn 2025	261.828,84

Wuppertal, den 14. April 2026

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Bernd Brochhagen Bernd Kleinschmidt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahr. Insbesondere hat der Aufsichtsrat die Arbeiten des Vorstands regelmäßig überwacht. Die Zusammenarbeit beider Gremien war zu jeder Zeit und in jeder Hinsicht zielgerichtet und konstruktiv.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen umfangreich und zeitnah über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage und beteiligte ihn an den wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen. So wurde wiederholt über die Auswirkungen der neuen Grundsteuer, die Weiterentwicklung der Gebäudedigitalisierung, die Vergabe der Grünpflege, die geplante und durchgeführte Vertreterwahl etc. gesprochen. Weiterhin wurde natürlich die Entwicklung unseres Großprojektes Wohnquartier Tesche regelmäßig mit dem Vorstand besprochen.

Darüber hinaus tagten der Bauausschuss und der Prüfungsausschuss. Aus diesen Ausschüssen wurde in den Sitzungen des Aufsichtsrats stets ausführlich berichtet. Von allen Sitzungen liegen Niederschriften vor.

Dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen für den Jahresabschluss 2024 ordnungsgemäß nachgekommen sind, wurde mit Prüfungsbericht vom 06.03.2026 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) erneut bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss sowie den Bericht zur Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und einstimmig die Zustimmung erteilt.

Auch dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 (4 % Dividende und Zuweisung des Restbetrages in andere Ergebnisrücklagen) hat der Aufsichtsrat einstimmig seine Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Darüber hinaus gab es keine Geschäftsvorfälle, die nach Satzung oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften der Zustimmung des Aufsichtsrats unterlagen bzw. von diesem hätten gesondert geprüft, beraten oder entschieden werden müssen.

Den Vertreterinnen und Vertretern, allen Hausbetreuerinnen und Hausbetreuern, den Mitarbeitenden der ebv und dem Vorstand danken wir für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Sie haben die weiterhin positive Entwicklung der ebv entscheidend mitgestaltet.

Wir als Aufsichtsrat möchten uns für das Vertrauen bedanken, das alle Beteiligten uns entgegenbringen, und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Wuppertal, April 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Anette Gericke	Vorsitzende (hauptamtlich)
Bernd Brochhagen	{hauptamtlich}
Bernd Kleinschmidt	{nebenamtlich}

AUFSICHTSRAT		Ausschuss	Gewählt bis
Rainer Schröder	Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2026
Jürgen van Ellen	Stellv. Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2027
Olaf Dettmar	Schriftführer	Prüfungsausschuss	2027
Bettina Appler		Prüfungsausschuss	2028
Brigitte Lamberti		Prüfungsausschuss	2028
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2026
Sven Marks		Bauausschuss	2028
Nicole Lewandowsky		Bauausschuss	2026
Tobias Brinkmann		Bauausschuss	2027

VERTRETERVERSAMMLUNG AM 25.06.2026 IM 1. JAHR DER 13. WAHLPERIODE (66 VERTRETER*INNEN)

Appler, Julian	Engemann, Petra	Kniefeld, Doris	Pochwalla, Kiara
Backeshoff, Helma	Erlemann, Felix	Kögler, Rainer	Pöttgen, Ute
Bauer, Margarete	Finke, Jennifer	Kromberg, Astrid	Ranke, Jürgen
Becker, Gerlinde	Finke, Markus	Kromberg, Heinz-Jürgen	Rinow, Doris
Becker, Wolfgang	Franke, Christiane	Kromberg, Olaf	Röcker, Lars
Benner, Thomas	Hasemeyer, Dagmar	Krotofiel, Klaus-Wolf	Ruhnke, Petra
Bracht, Waltraud	Heer, Axel	Leikauf, Jochem	Rusinowski, Ryszard
Bro, Ulrike	Heimann, Almut	Mauritz, Robert	Schmidt, Ralf
Busch, Klaus	Herber, Gregor	Mentrop, Klaus	Simon, Ursel
Clemens, Joachim	Heuser, Gerd-Michael	Müller, Dagmar	Thoms, Günter
Deich, Martina	Hogger, Damira	Müller, Ulrike	Thoms, Stefanie
Dohmen, Heinz	Jung, Martina	Nau, Gabriele	Voigt, Olaf
Dybski, Axel	Jursitzka, Dagmar	Nestler, Heribert	Wein, Klaus-Dieter
Eichholz, Ingrid	Karp, Gerda	Osterhues, Hans-Günther	Yassine, Rahma
Engemann, Andreas	Karp, Manfred	Otto, Anneliese	Zahn, Carsten
Engemann, Laura	Kasten, Heinz-Harald	Papadopoulos, Kiriakos	
Engemann, Norbert	Kleinschmidt, Heike	Piqué, Kurt	

RÜCKBLICK

LEGENDE

Gründung am 26.09.1898

Einträge in das Genossenschaftsregister am

- 26.09.1898 unter Nr. 32 des Altgenossenschaftsregisters beim Amtsgericht Elberfeld
- 17.05.1900 unter Nr. 4 des Genossenschaftsregisters beim Amtsgericht Elberfeld
- 21.07.1971 unter Nr. 204 des Genossenschaftsregisters beim Amtsgericht Wuppertal

Anerkennung als

- gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am 15.07.1932 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf
- Selbsthilfeeinrichtung der Deutschen Bahn (DB) AG und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV)

Zulassung als

- Betreuungsunternehmen gemäß § 37 II. Wohnungsbaugesetz für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen am 05.05.1976 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 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Bock, Michael	Jochheim, Heinz-Rolf	Schulz, Marianne
Böhmer, Ulrich	Jöckel, Hartmut	Sengsmann, Ursel Martha
Botho, Gabriela	Kuschel, Daniel	Streiter, Karin
Brix, Christa	Mader, Roland	Thoenes, Udo
Celayir, Ahmet	Meyer, Gerhard	Vergin, Walter
Cromme, Klaus	Monz, Christina	Vesting, Sascha
Dupke, Sieglinde	Noth, Horst	Volkewien, Gabriele
Eisenberg, Ursula	Petry, Josef	Wendt, Helga
Frankenberger, Christa	Potrafke, Helmut	Wernick, Rolf
Gliem, Ingelore	Preuß, Hildegard	Wollmer-Oepping, Marianne
Greiner, Hans-Günter	Samannoudi, Enam	Zahn, Emma
Jakoby, Bernd	Schöne, Wolfgang	

EBV AUF EINEN BLICK

		2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	in Mio. €	81,0	80,3	79,1	76,9	76,3	77,2	76,5	76,0
Wohnungen		2.336	2.339	2.339	2.337	2.302	2.303	2.308	2.367
Mitglieder		3.265	3.255	3.303	3.265	3.214	3.208	3.194	3.171
Anteile		4.441	4.420	4.467	4.400	4.257	4.180	4.144	4.068
Geschäftsguthaben	in T€	1.332	1.326	1.340	1.320	1.277	1.253	1.243	1.218
Rücklagen	in Mio. €	67,1	65,5	62,8	60,9	59,6	59,4	58,0	54,9
Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit	in Mio. €	17,4	17,2	16,4	15,9	15,4	15,3	15,1	15,1
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten	in Mio. €	6,0	4,9	4,9	5,3	5,8	4,5	4,1	4,2
Jahresüberschuss	in T€	1.741	2.738	2.004	1.468	118	1.360	3.041	2.067

Eisenbahn-Bauverein
Elberfeld eG
Rottscheidter Straße 28
42329 Wuppertal
Telefon: (02 02) 739 41 - 0
Fax: (02 02) 739 41 - 41
www.ebv-wuppertal.de

ebv[®]
MIT EINANDER WOHNEN