

2018

GESCHÄFTS- BERICHT

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS JAHR 2018

INHALTSVERZEICHNIS

AUSBlick	6
LAGEBERICHT DES VORSTANDES	10
BAU- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	15
BILANZ	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
EBV IN ZAHLEN	19
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES	20
A. ALLGEMEINE ANGABEN	20
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	20
UMLAUFVERMÖGEN	20
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	22
FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN	25
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	25
D. SONSTIGE ANGABEN	26
E. WEITERE ANGABEN	27
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	28
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	29
RÜCKBLICK	30
EBV AUF EINEN BLICK	31

AUSBLICK



Neubauten in der Nathrather Straße – eine Vision für das Quartier.

BESSER LEBEN IN WUPPERTAL UND UMGEBUNG. MIT WEITBLICK UND VERANTWORTUNG HANDELN.

Die Anforderungen an Wohnraum sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Da sind zum einen neue gesetzliche Vorgaben in Bezug auf Sicherheit und Energieeffizienz. Zum anderen sind auch die individuellen Anforderungen der Menschen an Komfort und Ausstattung gestiegen. Auch gesellschaftliche Entwicklungen haben Einfluss: Es wohnen durchschnittlich weniger Personen in den Wohnungen, die dafür aber mehr Platz beanspruchen – 1985 betrug die Wohnfläche pro Person in (West-)Deutschland noch 32 m²*, im Jahr 2017 waren es 46,5 m²**. Nicht zuletzt steigt das Durchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter – und damit der Bedarf an barrierefreien Wohnungen. In vielen Städten verschärft sich zudem der Wohnungsmangel. Die Prognos-Studie*** „Wer baut Deutschland?“ zum Wohnungsbautag 2019 stuft Wuppertal derzeit noch als Wohnungsmarkt mit „stagnierender Nachfrage“ ein – es zeichnet sich jedoch ab, dass auch hier der Bedarf an gut ausgestatteten Wohnungen steigen wird, auch für Familien. Zugleich wünschen sich die Menschen zu Recht, dass Wohnen bezahlbar bleibt.

Auf all diese Entwicklungen müssen wir als Wohnungsbaugenossenschaft reagieren, wenn wir auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten und im Sinne unserer Mitglieder wirtschaftlich erfolgreich vermarkten wollen. Das tun wir zum einen, indem wir unsere Bestandswohnungen behutsam an aktuelle Standards anpassen. Zum anderen bauen wir aber auch neuen Wohnraum in Wuppertal und Umgebung. In unserem neuesten und in der Geschichte der ebv bislang größten Bauprojekt in Wuppertal-Vohwinkel kommt beides zusammen.

ALT TRIFFT NEU IM QUARTIER TESCHE

Pünktlich zu unserem 125. Geburtstag im Jahr 2023 soll im Quartier Tesche ein neues Gebäudeensemble realisiert sein, das die historisch gewachsenen Strukturen mit den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnungsbaus zusammenbringt. Realisiert werden Pläne des Düsseldorfer Architekturbüros HGMB, das aus einem Architekten-Wettbewerb, in den auch die Stadt

Wuppertal involviert war, als klarer Sieger hervorgegangen ist. Nach detaillierten Vorgaben der ebv wird hier ein lebendiges und lebenswertes Wohnquartier mit viel Grün und einem hohen Anteil barrierefreier Wohnungen geschaffen. Der bestehende Charakter einer Genossenschaftssiedlung soll dabei nicht verlorengehen. Die Fassaden der Bestandshäuser an der Memeler Straße werden behutsam modernisiert, die Grundrisse neu zugeschnitten, um großzügigere Räume zu schaffen. Zudem werden die Häuser an der Rückseite durch Wohnmodule erweitert, so dass eine reizvolle Mischung aus Alt und Neu entsteht. In der Nathrather Straße werden neue Häuser in offener Bauweise mit hellen und freundlichen Grundrissen entstehen. Hier sind die Fassaden bewusst moderner gestaltet, um auch ästhetisch neue Akzente hineinzubringen. Insgesamt acht Häuser aus unserem Bestand müssen dafür weichen. Natürlich fällt es uns als Wohnungsbaugenossenschaft erst einmal schwer, Häuser abzureißen, aber Sanierungsmaßnahmen wären hier aufgrund der überalterten Bausubstanz und der schlechten energetischen Situation so umfangreich, dass sie öko-

Quellen:

* https://www.gesis.org/fileadmin/upload/dienstleistung/daten/soz_indikatoren/Schlüsselindikatoren/W004.pdf

** <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-3>

*** https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Prognos_Endbericht_EBT_19_finaler_Stand_02.05.19.pdf

AUSBLICK



nomisch und auch ökologisch nicht zu rechtfertigen wären. Auch aus architektonischer und städtebaulicher Sicht sind die Häuser in der Nathrather Straße als nicht erhaltenswert einzustufen.

KLARER SIEGER

Um ein für die künftigen Mieter, aber auch für die Entwicklung des Quartiers, des Stadtteils und letztlich der ganzen Stadt optimales Konzept zu erhalten, hatte die ebv sechs renommierte Architekturbüros eingeladen, deren Entwürfe anonym von einer fach- und sachkundigen Jury bewertet wurden. Zur Jury gehörten u. a. Dipl.-Ing. Markus Rathke, Vorsitzender des BDA Wuppertal (Bund Deutscher Architekten), und Rüdiger Bleck, Ressortleiter Stadtentwicklung und Städtebau bei der Stadt Wuppertal. Das Konzept des Düsseldorfer Architekturbüros HGMB ging in der Jurysitzung mit 7 : 1 Stimmen als klarer Sieger hervor, da es Alt und Neu auf hervorragende Weise zusammenbringt. Es wurde deutlich, dass sich das Team im Vorfeld intensiv mit dem Quartier, seiner Geschichte und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner auseinandergesetzt hat. Drei zentrale Ziele formulierte das Architekturbüro in seinem Konzept: zeitgemäßen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen wie Senioren und Familien schaffen; Ausblicke ins Tal inszenieren und die günstige Lage für sonnendurchflutete Räume nutzen; Freiräume aufwerten und Wegbeziehungen stärken, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen und Wege zu erleichtern.

POSITIVER BEITRAG ZUR STADTENTWICKLUNG

Wir werden weiterhin dem genossenschaftlichen Gedanken treu bleiben und auch im „neuen“ Quartier Tesche Wohnungen für vielerlei Ansprüche anbieten. Wir sind sicher, dass wir mit diesem Bauprojekt nicht nur attraktiven Wohnraum schaffen, sondern insgesamt einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung in Wuppertal-Vohwinkel leisten.

ZUSTIMMUNG IN DER MIETERVERSAMMLUNG

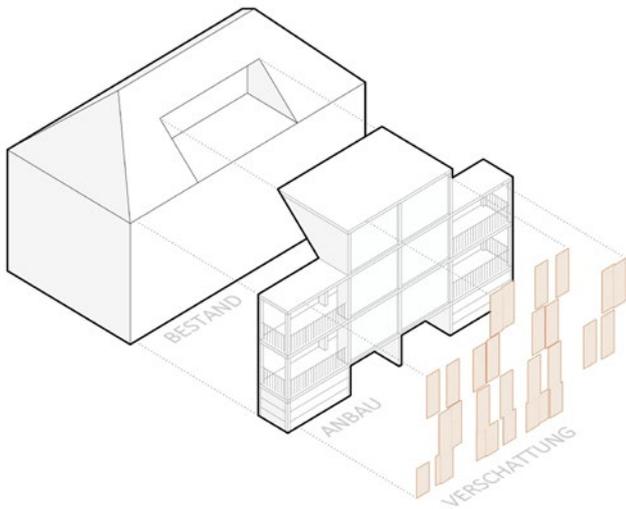
Den aktuellen Stand der Pläne haben wir am 7. März 2019 in der Hako-Eventarena gemeinsam mit Vertretern der Stadt und des Architekturbüros in einer Mieterversammlung vorgestellt. Die Pläne wurden von den 50 erschienenen Mieterinnen und Mietern überwiegend mit Interesse und Zustimmung aufgenommen. Es wurden jedoch auch Bedenken und Sorgen geäußert, etwa im Hinblick auf Belastungen durch die Baumaßnahmen oder die Schwierigkeit, eine neue Wohnung möglichst in der Nähe zu finden. Diese Bedenken nehmen wir sehr ernst. Den betroffenen Mieterinnen und Mietern haben wir zugesichert, dass sie Hilfe beim Umzug erhalten und ein Rückzugsrecht bekommen.

TRADITION DES MITEINANDERS

Eine Tradition, die wir auch dieses Jahr fortsetzen werden, ist das alljährliche vorweihnachtliche Event, zu dem wir alle Kinder unserer Mieter nebst Begleitung einladen. Bei diesen Veranstaltungen wie auch im täglichen Miteinander und bei unseren Bauprojekten zeigt sich, dass wir in der ebv den Genossenschaftsgedanken tatsächlich leben. Natürlich wollen und müssen wir wirtschaftlich erfolgreich handeln – das sind wir unseren Mitgliedern schuldig. Wirtschaftlicher Profit ist aber nicht das, was uns antreibt: Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter glücklich machen, und das nicht nur heute, sondern auch in vielen Jahren und Jahrzehnten noch. Kurzfristige Gewinne überlassen wir gerne anderen: Wir denken und handeln mit Weitblick und mit gesellschaftlicher Verantwortung – in bester genossenschaftlicher Tradition.



Wohnmodule auf der Rückseite der erhaltenswerten Gebäude in der Memeler Straße erweitern die Wohnfläche und verbinden gleichzeitig Alt und Neu.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach der zwar gedämpften, jedoch positiven Prognose der konjunkturellen weltwirtschaftlichen Dynamik für das Jahr 2018 hat sich das Tempo der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach Jahren der Expansion auf die Höhe der Potentialrate normalisiert.

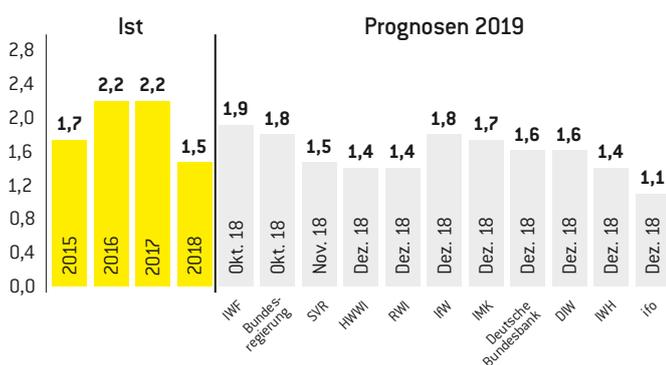
Auch wenn der Handelsstreit zwischen den USA und China nach wie vor die Wirtschaft in Unruhe versetzt, lässt sich die Befürchtung, dass die Weltwirtschaft spürbar unter diesen Randbedingungen leidet, nicht bestätigen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum ist sicher immer noch vom unvollendeten Brexit beeinflusst, was jedoch nach der Expertenmeinung nicht zu wesentlichen Einbußen führt.

So ist auch die deutsche Wirtschaft, trotz der äußeren Einflüsse, nach wie vor auf gutem Weg und kann zwar ein geringes, jedoch stetiges Wachstum verzeichnen. Das Konsumverhalten ist nach wie vor stabil, nicht zuletzt begründet durch steigende Einkommen der Beschäftigten. Der Aufwärtstrend ist auch bei den Investitionen zu beobachten, die durch die fortbestehende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank Unterstützung findet.

Führende Wirtschaftsinstitute, wie z. B. DIW, erwarten für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum in Deutschland von durchschnittlich ca. 1,5%. Wie bereits im vergangenen Jahr festgestellt, hat die Steigerungsentwicklung zwar an Dynamik verloren, liegt jedoch noch weiterhin über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die von Bedenkenträgern erwartete Rezession ist somit nicht eingetroffen.

BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

Preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



- DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
- HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
- ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
- IHW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
- IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
- IWF Internationaler Währungsfonds, Washington
- IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
- RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
- SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

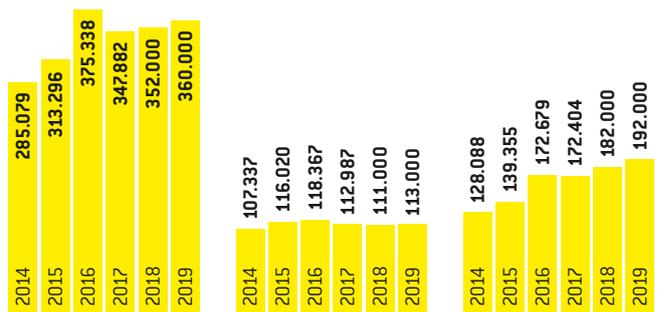
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute
© GdW-Schrader – 21.01.2019

Diese stabile Positiventwicklung spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider.

Die Besetzung von frei gewordenen Stellen nimmt einen immer längeren Zeitraum in Anspruch. Deutlich wird der Facharbeitermangel in der Baubranche, wo immer mehr Handwerksbetriebe der Auftragslage nicht mehr gerecht werden können, weil die Mitarbeiter fehlen. Dies ist letztlich der erhöhten Bautätigkeit geschuldet, die die Konsequenz aus der erhöhten Investitionsbereitschaft ist. So gab es 2018 mehr Baugenehmigungen auch für den Bereich des Mehrfamilienhausbaus als in den Jahren zuvor. Dieser Trend wird vermutlich auch für das Jahr 2019 fortgesetzt, da der Wohnungsmarkt immer mehr nach zeitgemäßem, qualitativ hochwertigem Wohnungsbau fragt.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014–2018 UND 2019 (PROGNOSE)

Wohneinheiten



Alle Baumaßnahmen (Neubau/Bestand) Darunter Ein- und Zweifamilienhäuser Darunter Geschosswohnungsbau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie3; 2017 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017; 2018 eigene Einschätzung

© GdW-Schrader – 10.01.2019

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION IN WUPPERTAL

Nicht nur für Wuppertal, sondern auch im gesamten Bergischen Städtedreieck gilt eine ähnliche Entwicklung wie in der gesamten deutschen Wirtschaft. Wie der IHK-Konjunkturbericht (Bergische Industrie- und Handelskammer) zum Jahresbeginn 2019 mitteilt, verliert die bergische gute Konjunktur an Schwung. Nach der Befragung der IHK-Unternehmen im Bergischen Land ist eine Zunahme der pessimistischen Prognose in Bezug auf die zu erwartende Wirtschaftslage zu verzeichnen. Somit ist nach der Einschätzung der IHK-Unternehmen aktuell die Anzahl der Optimisten und Pessimisten ausgeglichen.

Wie die IHK weiterhin mitteilt, lag die Arbeitslosenquote im Bergischen Städtedreieck im September 2018 bei 7,8%. „Dank der guten konjunkturellen Lage sank die Arbeitslosenquote im

Bergischen Städtedreieck im Vergleich zum September 2017 um 0,9 Prozentpunkte, während sie landesweit um 0,7 Punkte abnahm“ (Zitat IHK).

Hieraus folgt, dass der Arbeitsmarkt stabiler geworden ist, was der Vermietungssituation in unserer Stadt zugutekommt.

Gemäß einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom Januar 2019 ist die Gesamtbevölkerungszahl Deutschlands wider Erwarten zum Ende 2018 auf 83,0 Mio. Einwohner gestiegen. Eine Entwicklung, die auch in Wuppertal ihre Bestätigung findet. Die Einwohnerzahl betrug zum Stichtag 31.12.2018 361.264*.

Wie Oliver Pfumfel, Abteilungsleiter für Statistiken und Wahlen der Stadt Wuppertal, in dem WZ-Artikel vom 27.12.2018 mitteilte, wächst die Stadt Wuppertal zunehmend zwar langsam, aber stetig. Das Bevölkerungswachstum ist nicht nur durch den Zuzug begründet, sondern auch durch die steigende Geburtenzahl, welche die Lücke zwischen Sterbefällen und Geburten immer geringer werden lässt.

Für den Wohnungsmarkt heißt dies auch, dass nicht nur Wohnungen für ältere Menschen benötigt werden, sondern auch Wohnungen für Familien zunehmend gesucht werden. Aufgrund dieser Situation steigt der Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit Ausstattungsmerkmalen, die für ältere Menschen das selbstständige Leben in den eigenen vier Wänden verlängern und für Familien die Lebensqualität erhöhen.

Durch die neue Landesbauordnung NRW, die seit dem 01.01.2019 in Kraft getreten ist, wird diesem gesellschaftlichen Bedarf seitens des Gesetzgebers Rückhalt gegeben.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2018 mit 2.067 T€ liegt im Vergleich zum Vorjahr mit 1.441 T€ um 626 T€ höher. Einflussnehmend sind hier die Bestandsverkäufe und die etwas geringeren Instandhaltungskosten.

Die Quote des langfristigen Fremdkapitals ist aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur von 14,6 % auf 12,8 % weiter gesunken. Diese Entwicklung ist auch an der durchschnittlichen Verschuldung mit 58,71 €/m² im Vergleich zum Vorjahr mit 63,64 €/m² ablesbar. Die Eigenkapitalquote ist aber im Vergleich zu 2017 von 74,4 % auf 73,9 % ebenfalls gesunken, was darauf zurückzuführen ist, dass am 31.12.2018 eine erhaltene Anzahlung aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.600 T€ als Verbindlichkeit bilanziert ist.

Somit zeigt sich auch in diesem Jahr die wirtschaftliche Lage des Unternehmens stabil mit positivem Entwicklungspotential.

Die Mietentwicklung wurde das zweite Jahr in Folge auch mit dem Kennwert der durchschnittlichen Sollmiete ausschließlich auf die Wohnfläche mit 5,69 €/m² erfasst. 2017 lag dieser Kennwert bei 5,57 €/m².

Eine Erhöhung der Anzahl der Mieterwechsel von 196 im Vorjahr zu 230 im Jahr 2018 lässt sich auf den Entmietungsprozess des Projektes „Wohnquartier Tesche“ zurückführen. Für dieses Projekt wird 2020 mit der Fertigstellung des Bebauungsplans gerechnet, so dass vermutlich auch 2020 die Baumaßnahme starten kann. Die gute finanzielle Situation des Unternehmens stellt nicht nur eine optimale Voraussetzung für die Abwicklung einer solchen Baumaßnahme dar, sondern spiegelt insofern den Genossenschaftsgedanken, als mit dieser zukunftsweisenden Investition den Mieterbedürfnissen im Bereich zeitgemäßer Wohnungsbau und barrierearmer Wohnraum entsprochen wird. Gleichzeitig wird aus unternehmerischer Sicht der Bestand verjüngt, so dass die Instandhaltungskosten nachhaltig reduziert werden.

BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31. Dezember 2018 verfügte die Genossenschaft über

- 361 Häuser
- 2.367 Wohnungen
- 697 Garagen
- 543 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

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss von 2.067 T€ fällt um 626 T€ höher aus als im Vorjahr und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Erhöhung ist vorrangig durch Anlageverkäufe begründet.

Für das Jahr 2019 wird ein Überschuss in Höhe von 2.900 T€ erwartet, wobei die Steigerung ebenfalls auf Buchgewinne aus Anlageverkäufen zurückzuführen ist. Die Geschäfts- und Wirtschaftslage des Unternehmens ist gut und ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4 % auch weiterhin eigenkapitalfinanzierte Investitionen.

* Quelle: www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/index.php

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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.

VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (langfristig)					
Immaterielle Vermögensgegenstände	98	0,1	28	0,0	70
Sachanlagen	62.840	82,7	63.891	87,8	-1.051
Finanzanlagen	11	0,0	21	0,0	-10
	62.949	82,8	63.940	87,8	-991
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	10	0,0	12	0,0	-2
Kurzfristig	13.048	17,2	8.859	12,2	4.189
	13.058	17,2	8.871	12,2	4.187
Gesamtvermögen	76.007	100,0	72.811	100,0	3.196
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital (langfristig)					
Geschäftsguthaben	1.218	1,6	1.190	1,6	28
Ergebnisrücklagen	54.853	72,1	52.833	72,6	2.020
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	199	0,3	200	0,3	-1
	56.270	74,0	54.223	74,5	2.047
Rückstellungen					
Langfristig	2.830	3,7	2.597	3,6	233
Kurzfristig	219	0,3	81	0,1	138
	3.049	4,0	2.678	3,7	371
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	9.887	13,1	10.801	14,8	-914
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	6.801	8,9	5.109	7,0	1.692
	16.688	22,0	15.910	21,8	778
Gesamtkapital	76.007	100,0	72.811	100,0	3.196

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.196 T€ (= 4,39 %) auf 76.007 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen stehen Zugängen von 959 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.907 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 50 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

	T€
Baukosten	660
Bauvorbereitungskosten	155
Kauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Lizenzen	144
	959

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 3.607 T€ mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4.284 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.047 T€ auf 56.270 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 73,9 % (Vorjahr: 74,4 %).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 914 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 879 T€ und der Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 35 T€. Die Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in Höhe von 1.600 T€ durch die erhaltene Anzahlung aus Anlageverkäufen begründet.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Am 31. Dezember 2018 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Um einem zeitgemäßen Risikomanagement entsprechendes Werkzeug zu geben, hat die ebv im Jahr 2018 sich wesentlich mit der Einführung von digitalen Softwaresystemen auseinandergesetzt.

Aus diesem Grund wurde für die technische und finanzielle Bestandsbewertung die Software „mevivo“ der Firma wowi consult angeschafft, die eine aktuelle Bewertung der erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen inhaltlich erfasst, um bei der Erstellung der zukünftigen Arbeitspläne und Wirtschaftspläne eine realistische Kosteneinschätzung als Grundlage zu haben.

Die in „mevivo“ gewonnenen Kostenansätze sowie die Zustandsbewertungen der Objekte dienen in einem weiteren Programm („avestrategy“) als Bestandteile des Portfoliomanagements.

So wird zukünftig eine Wirtschaftsplanung über mehrere Jahre digital möglich, in der mehrere Investitionsszenarien durchgespielt und antizipiert werden können. Die Ertragswirksamkeit und Refinanzierung der Investitionen lässt sich somit langfristig prognostizieren und schafft heute schon die Voraussetzung, entscheiden zu können, für welches Objekt oder Projekt sich welche Investition lohnt, um bei einem eventuellen Risiko in Bezug auf eine Investition gegensteuern zu können.

Risikofrühwarnsystem

Im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung sind die Themen Sicherheitsbegehung des Bestandes, vorbeugender Brandschutz und Datenschutz ebenso Gegenstand des Risikomanagements wie die Erfassung der zu erwartenden monetären Aufwendungen für die Instandsetzung des Bestandes.

Regelmäßiges Erfassen und Monitoring der Ergebnisse der Sicherheitsbegehung, auch im Bereich Brandschutz, sorgen für einen aktualisierten Maßnahmenkatalog, der sukzessive abgearbeitet werden kann und somit Bestandteil des Risikowarnsystems ist.

Durch die regelmäßige Einschätzung der zu erwartenden finanziellen Belastung der Instandhaltungsaufwendungen sind Investitionsplanungen gezielt und langfristig planbar, so dass das Risiko für unplanmäßige wirtschaftliche Belastung des Unternehmens besser eingeschätzt und minimiert werden kann.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die anhaltende Baukostensteigerung und der Fachkräftemangel können ein Risiko für die Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit von Investitionen nicht nur im Bereich Instandhaltung, sondern auch im Neubaubereich darstellen. Somit entwickeln sich die kalkulatorischen Grundlagen in der Bauwirtschaft schnell und schlecht planbar.

Einen weiteren Risikofaktor stellt die politische Diskussion über die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer dar. Sollte dies eintreten, wären die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen wirtschaftlich geschwächt. Die Gesamtmieten würden zwar kurzfristig sinken, langfristig wäre es jedoch unerlässlich, die Kaltmieten anzupassen, um die Bewirtschaftungskosten, die nicht zuletzt wegen der Baukostenerhöhung steigen, zu refinanzieren.

Aufgrund der Situation des Arbeitsmarktes, der nach wie vor positive stabile Entwicklungen aufzeigt, sowie der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ist kurzfristig kein Vermietungseinbruch zu erwarten.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Chancen der künftigen Entwicklung

Geplante Neubauprojekte und die Schaffung von Ersatzbauten auf eigenen Grundstücken implizieren die Möglichkeit, den aktuellen Marktbedürfnissen am Wohnungsmarkt Genüge zu tun. Für den Bereich des qualitativ hochwertigen, zeitgemäßen Wohnraum gibt es eine starke Nachfrage, die eine positive Platzierung des Unternehmens am Wohnungsmarkt gewährleisten kann.

Zudem ist durch eine konsequente Modernisierung von Beständen mit Entwicklungspotential die Bedienung des Marktes mit preisgünstigem Wohnraum möglich.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie die hohe Liquidität bieten die Möglichkeit, erhöhte Investitionen zu tätigen.

Eine nicht unerhebliche Chance, am Wohnungsmarkt weiterhin positiv zu bestehen, ist die Weiterentwicklung der Dienstleistungs- und Servicequalitäten.

Prognosebericht

Die positive und stabile wirtschaftliche Situation des Unternehmens ermöglicht auch größere Investitionen im Neubaubereich, um dem Bedarf an mehr barrierefreiem Wohnraum mit zeitgemäßen Grundrissen nachzukommen.

Da die Alterung des Bestandes weiterhin zunimmt, ist es unerlässlich, Neubauten nicht nur auf neu erworbenen Grundstücken zu platzieren, sondern zunehmend Ersatzbauten für den Altbestand zu errichten. Der sanierungsfähige Altbestand kann u. a. durch Komplettsanierungen zukunftsfähig gestaltet werden.

Die Durchführung der Planungsziele verspricht eine weiterhin zukunftsweisende und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Vertreterversammlung

Die 1. ordentliche Vertreterversammlung der 11. Wahlperiode hat am 28.06.2018 den Jahresabschluss 2017 und den gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für die Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Olaf Dettmar, Jürgen van Ellen und Jürgen Ranke wurden wiedergewählt.

Vorschlag zur Verteilung des Gewinns 2018

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 246.406,75 € stammt aus dem ordentlichen Betriebsergebnis.

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

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2018 von 1.187.790,27 €, das sind 47.511,61 €.

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 auf Wunsch 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 2018 geleistete Arbeit.

Wuppertal, den 8. Mai 2019

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Bernd Kleinschmidt Hans-Uwe Schweichert

AUSGEFÜHRTE MASSNAHMEN IM JAHR 2018

GEPLANTE MASSNAHMEN

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

SONSTIGE MASSNAHMEN

- Verkehrssicherungspflicht
 - Heizungsventile erneuern
- Aufwendung: 626.326,88 €

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
- Aufwendung: 3.573.855,44 €

Gesamtaufwendung: 4.200.182,32 €

NEUBAUTEN

Heinrich-Heine-Str. 3–5 b
Modernisierung der Gebäudehülle
Aufstockung mit 2 neuen Wohnungen 695.888,95 €

VORGESEHENE MASSNAHMEN FÜR DAS JAHR 2019

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Gidenstr. 77 a
Aufzugsanierung
- Langobardenstr. 49
Dachsanierung
- Ravensberger Str. 133–139
Dachsanierung, Fassadenanstrich, Treppenhaus
- Briefstr. / Elsasser Str.
Allgemeine Sanierungsmaßnahmen

SONSTIGE MASSNAHMEN

- Verkehrssicherungspflicht
- Veranschlagte Kosten: 995.000 €

NICHT PLANBARE MASSNAHMEN

- Schönheitsreparaturen in neu zu vermietenden Wohnungen
 - Modernisierung und Teilmodernisierung in neu zu vermietenden Wohnungen
 - Teilmodernisierung von bewohnten Wohnungen
 - Allgemeine Reparaturmaßnahmen und Instandhaltung
 - Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen
- Veranschlagte Kosten: 2.930.000 €

Gesamtkosten: 3.895.000 €

NEUBAUTEN

Heinrich-Heine-Str. 3–5 b
Modernisierung der Gebäudehülle
Aufstockung mit 2 neuen Wohnungen 565.000 €

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	55.183,95		27.592,95
Geleistete Anzahlungen	42.371,44	97.555,39	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.955.004,37		62.994.502,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	480.540,47		546.280,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.809,00		140.531,00
Bauvorbereitungskosten	105.329,11	62.840.086,28	57.626,72
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	11.416,03		21.017,68
Anderer Finanzanlagen	1,00	11.417,03	1,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		62.949.058,70	63.939.955,36
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	3.607.453,34		3.593.638,82
Anderer Vorräte	207.067,72	3.814.521,06	155.223,92
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	27.581,86		43.050,80
Sonstige Vermögensgegenstände	195.350,48	222.932,34	208.367,85
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.998.647,83		4.845.127,59
Bausparguthaben	8.214,84	9.006.862,67	8.053,80
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		13.853,60	17.092,80
BILANZSUMME		76.007.228,37	72.810.510,94

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL		
GESCHÄFTSGUTHABEN		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.800,00	57.600,00
der verbleibenden Mitglieder	1.217.505,29	1.189.890,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		
0,00 €		(0,00)
ERGEBNISRÜCKLAGEN		
Gesetzliche Rücklage	6.793.000,00	6.583.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	41.560.000,00	39.750.000,00
BILANZGEWINN		
Jahresüberschuss	2.066.842,63	1.440.865,61
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.820.435,88	1.193.730,46
EIGENKAPITAL INSGESAMT	56.375.712,04	54.327.625,42
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	2.829.984,00	2.596.920,00
Sonstige Rückstellungen	219.392,00	81.144,00
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.947.755,98	9.784.830,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	789.904,22	831.794,29
Erhaltene Anzahlungen	5.884.243,07	4.244.779,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.619,89	86.745,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.302,83	593.002,08
Sonstige Verbindlichkeiten	78.464,34	79.254,15
Davon aus Steuern	59.799,04 €	(63.739,39)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.349,26 €	(1.593,21)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	149.850,00	184.415,00
BILANZSUMME	76.007.228,37	72.810.510,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	15.076.492,34		15.502.953,80
b) Aus Betreuungstätigkeit	1.073,70		1.073,70
c) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.155,50	15.126.721,54	49.484,02
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.814,52	-496.279,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		50.078,99	41.720,00
Sonstige betriebliche Erträge		895.705,70	172.308,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.052.265,63		8.185.452,74
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11,01	8.052.276,64	11,01
ROHERGEBNIS		8.034.044,11	7.085.796,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.566.228,45		1.466.136,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	543.092,88	2.109.321,33	484.734,43
Davon für Altersversorgung	260.472,93 €		(219.758,61)
Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.906.875,41	1.894.198,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.152.811,73	1.024.772,60
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	267,30		298,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	244,03	511,33	188,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		276.149,45	293.359,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.271,72	2.604,30
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.587.125,80	1.920.477,17
Sonstige Steuern		520.283,17	479.611,56
JAHRESÜBERSCHUSS		2.066.842,63	1.440.865,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.820.435,88	1.193.730,46
BILANZGEWINN		246.406,75	247.135,15

EBV IN ZAHLEN



482

Wohnungen
auf

21

Grundstücken im Erbbaurecht
(Bundeseisenbahnvermögen)



21

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

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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.

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 50.078,99 € 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 10-jährige Restnutzungsdauer ab 1984, bei den Neubauten (nach dem 20.06.48 errichtet) eine 60-jährige Restnutzungsdauer zugrunde. Die in 1996, 1998, 2000 und 2008 mit Wohnbauten erworbenen Erbbaurechte 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 250,00 und 1.000,00 €) werden ab dem Geschäftsjahr 2018 mit einem Abschreibungssatz von 20 % linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

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

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Diese Positionen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken 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 aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, Abzinsungssätze gemäß der RückAbzinsV entsprechend der individuellen Restlaufzeit sowie ein Anwarts- und Rententrend von 1,50% 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 3.159.412,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz beträgt 329.428,00 €. 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.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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

BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AK/HK 31.12.2018 €
	AK/HK 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	95.289,10	36.746,73	15.491,54	0,00	116.544,29
Geleistete Anzahlungen	0,00	42.371,44	0,00	0,00	42.371,44
	95.289,10	79.118,17	15.491,54	0,00	158.915,73
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	113.889.692,62	659.867,57	258.069,79	107.818,67	114.399.309,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.787.136,03	0,00	0,00	0,00	1.787.136,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33	0,00	0,00	0,00	152.403,33
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	858.189,31	64.916,44	145.579,09	0,00	777.526,66
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	57.626,72	155.521,06	0,00	-107.818,67	105.329,11
	116.745.048,01	880.305,07	403.648,88	0,00	117.221.704,20
FINANZANLAGEN					
Sonstige Ausleihungen	26.626,63	0,00	12.485,49	0,00	14.141,14
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	26.678,63	0,00	12.485,49	0,00	14.193,14
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	116.867.015,74	959.423,24	431.625,91	0,00	117.394.813,07

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	ABSCHREIBUNGEN			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	BUCHWERTE	
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschreibungen €		Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
	€	€	€		€	€
67.696,15	9.155,73	15.491,54	0,00	61.360,34	55.183,95	27.592,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.371,44	0,00
67.696,15	9.155,73	15.491,54	0,00	61.360,34	97.555,39	27.592,95
50.895.190,41	1.773.940,74	224.826,45	0,00	52.444.304,70	61.955.004,37	62.994.502,21
1.240.855,56	65.740,00	0,00	0,00	1.306.595,56	480.540,47	546.280,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	152.403,33
717.658,31	58.038,94	144.979,59	0,00	630.717,66	146.809,00	140.531,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.329,11	57.626,72
52.853.704,28	1.897.719,68	369.806,04	0,00	54.381.617,92	62.840.086,28	63.891.343,73
5.608,95	0,00	0,00	2.883,84	2.725,11	11.416,03	21.017,68
51,00	0,00	0,00	0,00	51,00	1,00	1,00
5.659,95	0,00	0,00	2.883,84	2.776,11	11.417,03	21.018,68
52.927.060,38	1.906.875,41	385.297,58	2.883,84	54.445.754,37	62.949.058,70	63.939.955,36

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 3.607.453,34 € (Vorjahr: 3.593.638,82 €) 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	27.581,86 (43.050,80)	2.122,83 (4.300,90)
Sonstige Vermögensgegenstände	195.350,48 (208.367,85)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	222.932,34 (251.418,65)	2.122,83 (4.300,90)

Vorjahreszahlen in Klammern

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

RÜCKLAGENSPIEGEL	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Ergebnisrücklagen				
(1) Gesetzliche Rücklage	6.583.000,00	0,00	210.000,00	6.793.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	0,00	0,00	6.500.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	39.750.000,00	199.564,12	1.610.435,88	41.560.000,00

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

Prüfungskosten	42.000,00 €
Kosten Architektenwettbewerb	142.274,00 €

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

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

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr:

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 Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.947.755,98 (9.784.830,61)	851.671,39 (837.074,63)	8.096.084,59 (8.947.755,98)	3.557.810,99 (3.496.833,78)	4.538.273,60 (5.450.922,20)	8.947.755,98 (9.784.830,61)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	789.904,22 (831.794,29)	43.225,28 (41.890,07)	746.678,94 (789.904,22)	187.124,94 (181.344,76)	559.554,00 (608.559,46)	789.904,22 (831.794,29)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.884.243,07 (4.244.779,90)	5.884.243,07 (4.244.779,90)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.619,89 (86.745,49)	94.619,89 (86.745,49)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.302,83 (593.002,08)	637.302,83 (593.002,08)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	78.464,34 (79.254,15)	78.464,34 (79.254,15)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	16.432.290,33 (15.620.406,52)	7.589.526,80 (5.882.746,32)	8.842.763,53 (9.737.660,20)	3.744.935,93 (3.678.178,54)	5.097.827,60 (6.059.481,66)	9.737.660,20 (10.616.624,90)	

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten außerordentliche Erträge gemäß § 285 Nr. 31 HGB aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 652.122,07 € sowie periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 430,19 € und Erträge früherer Jahre in Höhe von 1.504,58 €.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 87.667,00 €.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

D. 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 Verkündigung 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.

Am 31.12.2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 684 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bauverpflichtungen	234
Bestellobligo gepl. Instandhaltung/Modernisierung	450
	684

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 betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	11	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Hausbetreuer, Winterdienst etc.	0	22
	17	23

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Mitglieder	mit [] Anteilen
01.01.2018	3.128	3.977
Zugänge	217	316
Abgänge	174	225
31.12.2018	3.171	4.068

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 27.615,02 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Anette Gericke	Vorsitzende
Heinz Dohmen	(bis 31.12.2018)
Bernd Kleinschmidt	(ab 01.01.2019)
Hans-Uwe Schweichert	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinz-Jürgen Kromberg	Aufsichtsratsvorsitzender
Olaf Dettmar	
Stefan Erbslöher	
Bernd Kleinschmidt	(bis 31.12.2018)
Brigitte Lamberti	
Jürgen Ranke	
Rainer Schröder	
Stefanie Thoms	
Jürgen van Ellen	

E. WEITERE ANGABEN

Nach Abschluss des Geschäftsjahres ist der Verkauf der Objekte Gräfrather Str. mit einem Buchgewinn in Höhe von 1.583 T€ als Vorgang von besonderer Bedeutung zu nennen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.066.842,63 € einen Betrag von 1.610.435,88 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 246.406,75 € wie folgt zu verwenden:

	T€
Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	47.511,61
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	198.895,14
Bilanzgewinn 2018	246.406,75

Wuppertal, den 8. Mai 2019

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Bernd Kleinschmidt Hans-Uwe Schweichert

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand bei der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages zu unterstützen und ihn bei der strategischen Ausrichtung der Geschäftspolitik zu begleiten und zu beraten. Diese Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang erfüllt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge und beteiligte ihn an allen 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 Aufsichtsrat, aufgeteilt in Prüfungsausschuss und Bauausschuss, bereitete die Beschlüsse vor und überwachte deren Ausführung.

Für alle Sitzungen, Prüfungsausschuss, Bauausschuss und die gemeinsame Sitzung Aufsichtsrat und Vorstand liegen Niederschriften vor.

AUFGABEN/ARBEITSPLAN

Bauausschuss

Der Bauausschuss absolvierte 11 Sitzungen/Begehungen im Kalenderjahr 2018.

Hier ist hervorzuheben die Begleitung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen an/bei Objekten der ebv. Auch wurde der Entwicklungsstand der Maßnahmen, festgelegt im Arbeitsplan, mit dem Vorstand besprochen.

Prüfungsausschuss

Zu den im Arbeitsplan festgelegten zu prüfenden Aufgaben/Angelegenheiten gehören z. B.:

- Abrechnungen Bauvorhaben, Abwicklung nach Plan und Kosten aus dem Arbeitsplan
- Mieteingänge (Mietschulden, Mahnungen)
- Heizkostenabrechnung, Abrechnung Grünpflege
- Kassenprüfung der Bargeldeinnahmen in der Geschäftsstelle
- Wohnungsvergaben sowie Gründe von Wohnungsleerstand

Wie der Bauausschuss hat auch der Prüfungsausschuss 11 Sitzungen im Kalenderjahr 2018 absolviert.

Den Jahresabschluss, den Bericht zur Lage der Genossenschaft sowie den der Satzung entsprechenden Vorschlag zur Gewinnverwendung (4 % Dividende und Zuweisung des Restbetrages in andere Ergebnisrücklagen) hat der Aufsichtsrat geprüft und die Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorschlag für die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreich geleisteten Arbeiten und die erneut sehr gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018.

Wuppertal, Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Vorsitzende: Anette Gericke (hauptamtlich)
 Heinz Dohmen (nebenamtlich) (bis 31.12.2018)
 Bernd Kleinschmidt (nebenamtlich) (ab 01.01.2019)
 Hans-Uwe Schweichert (nebenamtlich)

AUFSICHTSRAT

Heinz-Jürgen Kromberg	Vorsitzender	
Rainer Schröder	Stellv. Vorsitzender	(ab 29.06.2017)
Brigitte Lamberti	Schriftführerin	
Jürgen van Ellen		
Bernd Kleinschmidt		(bis 31.12.2018)
Olaf Dettmar		
Stefanie Thoms		
Jürgen Ranke		
Stefan Erbslöher		

Ausschuss

Prüfungsausschuss	2019
Prüfungsausschuss	2020
Prüfungsausschuss	2019
Prüfungsausschuss	2021
Prüfungsausschuss	2019
Bauausschuss	2021
Bauausschuss	2020
Bauausschuss	2021
Bauausschuss	2020

Gewählt bis

VERTRETERVERSAMMLUNG AM 27. JUNI 2019 IM 2. JAHR DER 11. WAHLPERIODE (63 VERTRETER)

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

RÜCKBLICK

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 gemäß § 37 II. Wohnungsbaugesetz für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen am 5. Mai 1976 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf

Mitgliedschaften

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

Prüfungsverband

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

WIR GEDENKEN UNSERER IM JAHRE 2018 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Behring, Ilse
Bensch, Horst
Bornemann, Norbert
Brix, Otto
Burr, Konrad
Dahlmann, Wilfried
Flieger, Paulina
Gerhards, Dirk
Heilmann, Gudrun

Hertle, Linda
Hoffmann, Eberhard
Irlé, Horst
Kette, Anna
Klich, Siegfried
Korte, Friedhelm
Krummel, Klaus
Linden, Günter
Meyer, Ingeborg

Minzlaff, Emil
Müller, Ilse
Otte, Johannes
Petersen, Gerd
Piegeler, Margarete
Sauer, Erika
Schulte, Heinrich
Schwarz, Ursula
Sperling, Gerhard

EBV AUF EINEN BLICK

		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	in Mio. €	76,0	72,8	72,9	70,6	70,3	70,8	69,7	65,7
Wohnungen		2.367	2.381	2.359	2.359	2.360	2.360	2.312	2.289
Mitglieder		3.171	3.128	3.136	3.190	3.165	3.156	3.254	3.224
Anteile		4.068	3.977	3.975	3.960	3.855	3.796	3.764	3.664
Geschäftsguthaben	in T€	1.218	1.190	1.190	1.183	1.153	1.133	1.123	1.086
Rücklagen	in Mio. €	54,9	52,8	51,4	49,1	47,0	44,9	42,3	40,4
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	in Mio. €	15,1	15,5	14,2	14,5	14,4	13,9	13,2	12,9
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten	in Mio. €	4,2	4,3	3,6	3,7	3,4	3,3	3,6	3,6
Jahresüberschuss	in T€	2.067	1.441	2.393	2.165	2.161	2.578	2.002	1.910

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

ebv[®]
MIETEN. WOHNEN. GLÜCKLICH.