2021 GESCHÄFTS-BERICHT

ebv®
MIETEN. WOHNEN. GLÜCKLICH.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS JAHR 2021

ebv – Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e. G.
Rottscheidter Straße 28
42329 Wuppertal

INHALTSVERZEICHNIS

AUSBLICK 6

LAGEBERICHT DES VORSTANDES 8

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

AUSBLICK

Von links: Bernd Brochhagen, Vorstand und kaufmännischer Leiter, Olaf Dettmar, Aufsichtsratsmitglied und Bauausschuss, Anette Gericke, Vorstandsvorsitzende und Geschäftsführerin, Bernd Kleinschmidt, Vorstand

ZUSAMMENHALT IN SCHWIERIGEN ZEITEN

Auch das Jahr 2021 war stark von den pandemiebedingten Einschränkungen im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben geprägt. Die Menschen haben gelernt, Coronaregeln in die Tagesroutine zu integrieren und als eine gewisse Normalität zu akzeptieren. Obschon dieses Thema neben den aktuellen Problemen des Klimawandels, der Baukostensteigerung, der Verzögerung von Lieferketten und des Facharbeitermangels nur „ein Krisenthema" von vielen für Gesellschaft und Wohnungswirtschaft war, haben wir als Unternehmen ebv mit allen Mitarbeiter*innen fest daran geglaubt, dass das Jahr 2022 nun besser werden wird.

Leider haben jedoch die weltpolitischen Ereignisse mit dem Krieg in der Ukraine diesen Wunsch zunichtegemacht. Dieser Krieg ist in vielerlei Hinsicht eine Katastrophe. Unter diesem Aspekt scheinen die Herausforderungen der EU und vieler weiterer westlicher Staaten in Bezug auf Lieferengpässe, unsichere Energieversorgung und Folgen des Klimawandels eher zweitrangig. Die schlimme humanitäre Situation der Menschen, die am Kriegsgeschehen beteiligt sind, wiegen menschlich weitaus schwerer. Die allgemeine Fassungslosigkeit darüber, dass dieser Krieg wirklich durch Putin begonnen wurde, hat die westliche Welt erstarren lassen und eine Zeit der Besinnung auch für Deutschland eingefordert, um sich in dieser gewaltbereiten weltpolitischen Situation zu positionieren. Wir bei der ebv möchten unsere Augen vor dieser Situation nicht verschließen und haben mit schnellen Wohnungsangeboten für Geflüchtete reagiert. Darüber hinaus setzen sich unsere Mitarbeiter*innen kreativ ein, um Flüchtlingen in verschiedenster Art und Weise unkompliziert zu helfen. Auch unser Kooperationspartner Sozialdienst katholischer Frauen e. V. Bergisch Land (SkF) engagiert sich bei den bürokratischen Angelegenheiten, um die in Not geratenen Menschen zu unterstützen.

Obgleich die Berichterstattung über die Kriegsgeschehnisse den Alltag überschattet, dürfen wir die anderen Krisenthemen nicht vernachlässigen. So hat durch den neuen Bericht des sogenannten Weltklimarates 2022 (IPCC Intergovernmental Panel on Climate Change) die ohnehin bekannte Problematik des Klimawandels einen neuen, dringenderen Charakter bekommen: „Die vollständige Dekarbonisierung der Energieversorgung, die Reduktion des Endenergieverbrauchs und der Wechsel hin zu kohlenstoffarmen Kraftstoffen stellen übergreifende Vermeidungsansätze im Energiesystem dar. Dazu müssten die CO2-Emissionen aus dem Energiesektor bis um die Mitte des Jahrhunderts (2040 bis 2070) um 90 % gegenüber 2010 gesunken sein und auch danach weiter sinken."[1]

Aus dieser Erkenntnis hat die Bundesregierung ihre Konsequenzen gezogen und der Wohnungswirtschaft zur Aufgabe gemacht, einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der CO2-Emissionen zu leisten. Dies bedeutet nicht nur einen großen logistischen Aufwand, um alle notwendigen Daten zu erheben, sondern erfordert auch schnelle und kostenintensive Maßnahmen in der Optimierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik, was als zusätzliches Kostenpaket zu den ohnehin sehr aufwendigen Instandhaltungskosten der Bestandsobjekte hinzukommt. Für die Wohnungswirtschaft heißt dies nun, dass nicht nur sämtliche Energieversorgungen der Objekte diesen Ansprüchen genügen müssen, sondern auch die technische Gebäudeausrüstung und die Gebäudehüllen der Bestände dementsprechend ertüchtigt werden müssen. Diese anspruchsvolle Aufgabe ist in Zeiten der anhaltenden Baukostensteigerung, des Facharbeitermangels und der Material- und Lieferengpässe nur schwierig zu erfüllen. Auch die Mieter*innen sind durch die Beteiligung an der CO2-Steuer direkt an den Mehrkosten rund ums Wohnen beteiligt.

Die wichtige Essenz aus allen Krisenproblematiken für unser Unternehmen ist, die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren, zu priorisieren und die daraus resultierenden Maßnahmen in die Unternehmensplanung und Wirtschaftsplanung mit einzubeziehen.

Auch wenn der Ausblick in die Zukunft sich heute schwieriger darstellt als noch vor einigen Jahren, kann die gesunde ebv, trotz kleiner Einbußen durch die Pandemie, den Herausforderungen der Zukunft nach wie vor selbstsicher entgegensehen, da unsere wirtschaftliche Situation die beste Voraussetzung ist, um die erforderlichen hohen Investitionen stemmen zu können.

[1] Kernbotschaften des Fünften Sachstandsberichts des IPCC Klimaänderung 2014: Minderung des Klimawandels (Teilbericht 3).

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Vertreterversammlung hat im Jahr 2020 eine neue Satzung verabschiedet, die im Wesentlichen Neuerungen aufgrund von Gesetzesänderungen beinhaltet. In Bezug auf den Gegenstand des Unternehmens fand im Rahmen der Neugestaltung der Satzung keine inhaltliche Veränderung statt, so dass die Genossenschaft Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG nach wie vor das Bewirtschaften, Errichten, Erwerben, Vermitteln und Betreuen von Gebäuden aller Nutzungsformen zum Gegenstand hat. Das Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung, Instandsetzung, Neuerstellung und Vermietung von Wohnraum. Die ebv kann alle Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie städtebauliche Aufgaben und die sich daraus entwickelnde Infrastruktur übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Im Sinne der Zweckverfolgung der genossenschaftlichen Aufgabe legt die ebv Priorität auf eine sichere, soziale, mitgliederorientierte und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung. Dementsprechend ist die Unternehmenszielsetzung der kommenden Jahre ausgerichtet.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im zweiten Jahr 2021 der Corona-Pandemie verlief die weltwirtschaftliche Entwicklung je nach Branche und Region sehr unterschiedlich. Die Industrie erholte sich aufgrund der steigenden Nachfrage zunehmend von dem tiefen Einbruch des Frühjahrs 2020, während die Situation in den personennahen Dienstleistungen weiter angespannt blieb. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von der jeweiligen Intensität der dortigen Corona-Welle abhängig. Aufgrund des unterschiedlichen Impffortschrittes wurden entsprechende Pandemieauflagen verhängt, die wiederum Einschränkungen im Gastronomiebereich, in den Reisebranchen, in Sport und Kultur mit sich brachten.

Der globale Aufschwung im produzierenden Gewerbe konnte sich aufgrund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Nicht nur in der Automobilindustrie machte sich ein Mangel an Halbleitern oder Computerchips bemerkbar. Ebenso fehlten und fehlen Bauteile für Anlagentechnik für den Bereich der Gebäudetechnik. Lieferengpässe bei Baumaterialien und fehlende Rohstoffe haben auch Einfluss auf die Bauindustrie genommen, so dass sich die Bautätigkeit etwas verlangsamt hat. Die erhöhte Nachfrage der gering verfügbaren Rohstoffe und Materialien hat eine enorme Preissteigerung in den entsprechenden Branchen zur Folge gehabt.

Aktuell ist für den Markt nicht mehr transparent, welche unterbrochenen Lieferketten in welchen Bereichen für welche Engpässe oder Kostensteigerungen sorgen.

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus.[1] Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten genoss auch hier der Dienstleistungssektor zwar im Frühjahr 2021 einen kleinen Aufschwung, jedoch war durch die steigenden Infektionszahlen und die neu entstandene Omikron-Variante im Herbst 2021 ein erneuter Einbruch zu verzeichnen. So konnte sich die wirtschaftliche Entwicklung nur in vereinzelten Bereichen wieder erholen.

Die Anforderungen hinsichtlich der CO2-Reduzierung, um dem Klimawandel entgegenzuwirken, haben bereits 2021 verstärkt in die Wirtschaft eingegriffen. Der geforderte Einsatz erneuerbarer Energien setzt eine Technologie voraus, die der Markt zunächst einmal in den erforderlichen Mengen erzeugen muss, um sie zur Verfügung stellen zu können. Im Schatten der ohnehin schwierigen Lieferkettenproblematik zeichnete sich bereits 2021 ab, dass mit langen Wartezeiten zu rechnen ist.

Obschon die weltwirtschaftliche Entwicklung durch die Pandemie beeinträchtigt war, zeigte sie sich dennoch robust, so dass die Prognosen vor Kriegsbeginn für das Jahresende 2022 vielversprechend waren.

Die Fachwelt ging davon aus, dass sich mit zunehmendem Impffortschritt eine Stabilisierung der Weltwirtschaft einstellen würde. Für das Jahr 2021 wurde ein Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % reduziert, während für das Jahr 2022 bisher von einem Zuwachs von 4,2 % ausgegangen wurde.[1]

WIRTSCHAFTSSITUATION IN DEUTSCHLAND

Der Lockdown hat auch in Deutschland zu Beginn des Jahres 2021 zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts geführt. Nach Wegfall der Coronabeschränkungen im Laufe des Jahres 2021 erholte sich auch die deutsche Wirtschaft spürbar. Zur Erholung blieb jedoch nicht viel Zeit, da die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe auch in Deutschland die Entwicklung abbremsten. Zum Jahresende verlor sie durch die vierte Coronawelle und die damit verbundenen erneuten Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen an Dynamik: „Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %."[2]

Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte 2021 3 % im Vergleich zum Vorjahr zulegen. Dieser Zuwachs ging hauptsächlich vom Verkehr und Gastgewerbe aus. Diese Steigerung kann im Verhältnis zum relativ niedrigen Vorjahresniveau als Annäherung zurück an die Vorkrisensituation betrachtet werden.

[1] VdW, „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung", Stand 01.02.2022.
[2] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Eine spürbare Verschiebung gab es im kommunalen Einzelhandel, da pandemiebedingt der Online-Handel deutlich zugenommen hat. Am Anfang des Jahres 2022 wurde wieder eine Steigerung des Wirtschaftswachstums für 2022 prognostiziert, sofern die Pandemieentwicklung dies zulässt (Abb. 1).

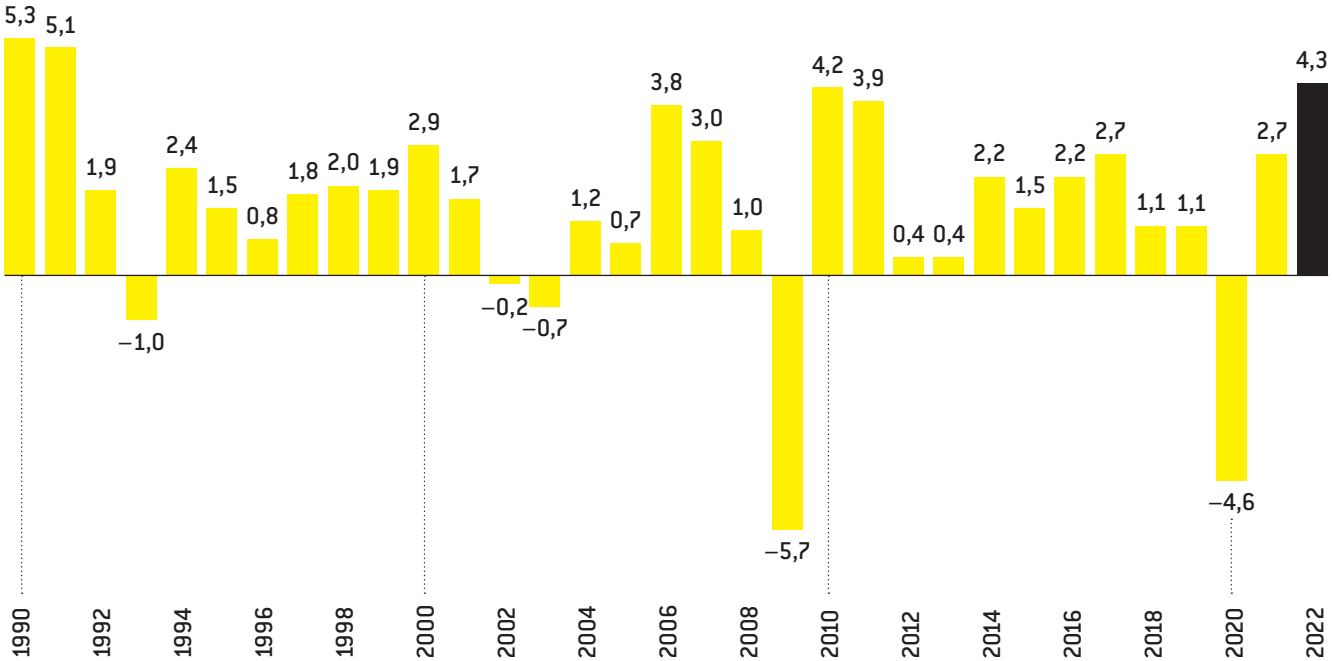
Im Vergleich der Bruttowertschöpfung 2021 gegenüber dem Vorjahr 2020 zeigen sich zum Teil deutliche Steigerungen für die meisten Branchen. Nur die Bereiche Baugewerbe, Finanz- und Versicherungsdienstleister und die Land- und Forstwirtschaft verzeichneten leichte Einbußen. Der Bereich Information und Kommunikation hat durch die Pandemie u. a. gewonnen, weil der Fortschritt der Digitalisierung für die Geschäftsabläufe existenzbedeutend wurde. Im Laufe des Jahres 2021 verlor das Baugewerbe 0,4 %. Dies lässt sich auf verschiedene Ursachen zurückführen. Zum einen führte der Facharbeitermangel zu Kapazitätsengpässen, zum anderen sind Materialmangel, schwierige Lieferketten und die stark gestiegenen Bau- und Materialkosten Gründe für den Rückgang der Bautätigkeit (Abb. 2, Seite 10).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeigte sich weiterhin wirtschaftlich stabil. So konnte sie, trotz aller coronabedingten Unwegsamkeit, für 2021 10,8 % der Bruttowertschöpfung erzielen (Abb. 3, Seite 11). 2021 erreichte sie die gleiche Stärke wie im Vorkrisenjahr 2019, so dass bisher nur für das Jahr 2020 eine leichte Absenkung von 0,5 % zu verzeichnen war.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat unter dem coronabedingten Einbruch der Wirtschaft sehr gelitten. Nach 14 Jahren Anstieg der Erwerbstätigkeit sorgten die Maßnahmen zur Coronabekämpfung in vielen Branchen für eine rückläufige Entwicklung. So wurden viele Erwerbstätige u. a. in der Gastronomie, in der Kultur und im Messebereich arbeitslos und mussten sich neue Wirkungsfelder suchen. Andere Bereiche haben durch erhöhtes Arbeitsaufkommen Arbeitsplätze anbieten können. So konnten Messebauer einen neuen Arbeitsbereich bei den Testzentren finden, weil hierbei oft Messezelte zum Einsatz kamen. Es hat auf jeden Fall eine Verschiebung auf dem Arbeitsmarkt stattgefunden. Im Jahr 2021 sank die Zahl der Arbeitslosen wieder um 82.000 Personen. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich somit von 5,9 % auf 5,7 %.

ABB. 1: WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2022 in %

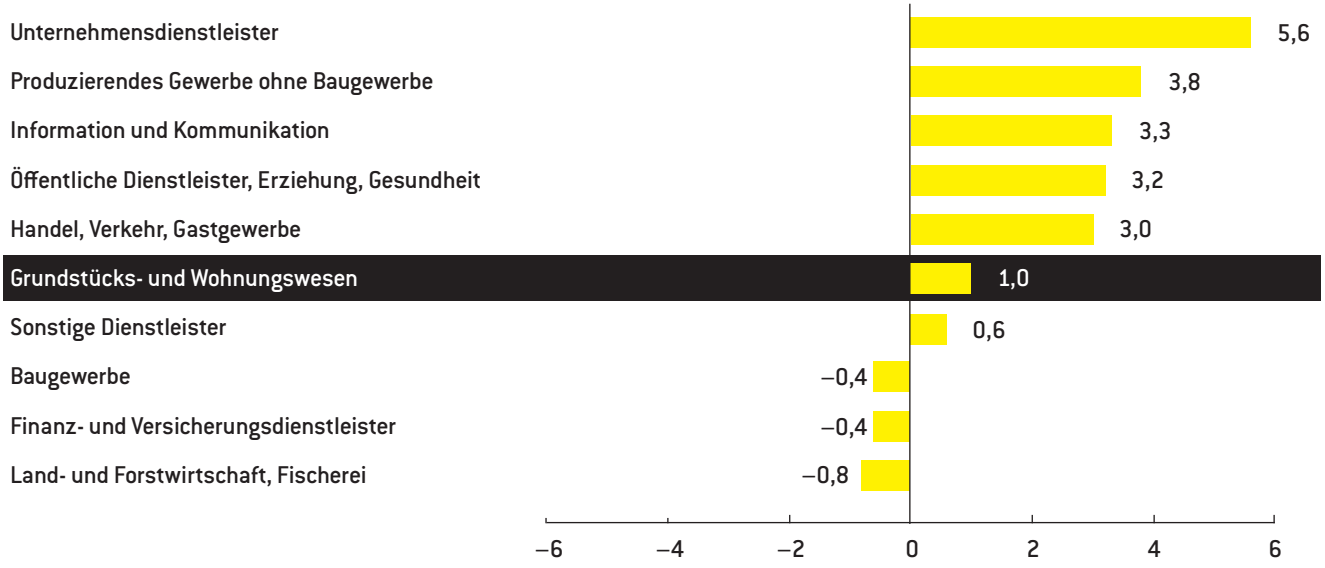


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; 2022: Schätzung auf Grundlage von Berechnungen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

ABB. 2: BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2021 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.

Ungeachtet dessen war und ist der nachhaltig präsente Facharbeitermangel ein großes Problem für die wirtschaftliche Entwicklung. So ermittelte das ifo Institut (Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.), dass bei 43 % der Unternehmen in Deutschland der Facharbeitermangel die Geschäftstätigkeit erheblich einschränkt.[1]

Ein wesentlicher Einflussfaktor für diese Entwicklung ist auch der demografische Wandel. Die damaligen geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre kommen zunehmend in das Rentenalter. Demgegenüber ist die Anzahl der nachfolgenden potenziell erwerbstätigen Bürger*innen zu gering, so dass kein Ausgleich stattfindet. Aus diesem Grund setzt die Regierung auf den Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderungen. Diese sind durch Corona in den letzten beiden Jahren geringer ausgefallen.

Entsprechend den Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit (IAB) kann das Arbeitskräfteangebot bis 2050 durch jährliche Zuwanderungen von ca. 346.000 bis 533.000 kompensiert werden.[2]

Vor dem Beginn des Krieges in der Ukraine wurde eine Zuwanderungszahl von 300.000 Menschen für 2022 prognostiziert. Abgesehen davon, dass die Zuwander*innen überwiegend nicht genau mit den Qualifikationen ausgestattet sind, die auf dem deutschen Markt dringend gesucht werden, würde diese Größenordnung zur Kompensation des Defizites nicht ausreichen. Insofern steht der deutsche Arbeitsmarkt in Anbetracht des demografischen Wandels weiterhin vor einer großen Herausforderung.

Nicht nur die Bau- und Materialpreise haben im Jahr 2021 eine Preissteigerung erfahren, sondern auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Inflationsrate ist mit 5,3 % seit fast 30 Jahren auf einem Höchststand. 1992 lag die Inflationsrate bei 5,7 %.[1]

Besonders belastend ist die Steigerung der Energiepreise, die bereits vor Beginn des Ukrainekrieges bei 21 % lag. Darunter leiden nicht nur die Industrie, das Gewerbe und die Wohnungswirtschaft, sondern auch jeder einzelne Haushalt. Dieser finanzielle Aspekt ist sicher auch ein wichtiger Grund, um die Umsetzung der Klimaziele mittels erneuerbarer Energien zu beschleunigen. Es ist jedoch unschwer nachzuvollziehen, dass all diese Einflüsse der letzten zwei Jahre für die deutsche wirtschaftliche Situation besonders kreative Lösungsansätze forderten und noch fordern werden. Die Verbraucher*innen haben durch die erhöhten Lebenshaltungskosten eine geringere Kaufkraft und schwächen durch ihr zurückhaltendes Konsumverhalten noch einmal mehr die Wirtschaft.

[1] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
[2] IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAG-Kurzbericht 06/2021, Nürnberg.
[3] VdW, „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung", Stand 01.02.2022.

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION DEUTSCHLAND

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist weiterhin, vorwiegend in den Ballungsräumen, sehr angespannt. Vor allem nimmt die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum weiterhin ab.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen – ein Indikator für bezahlbaren Wohnraum – rückläufig ist.

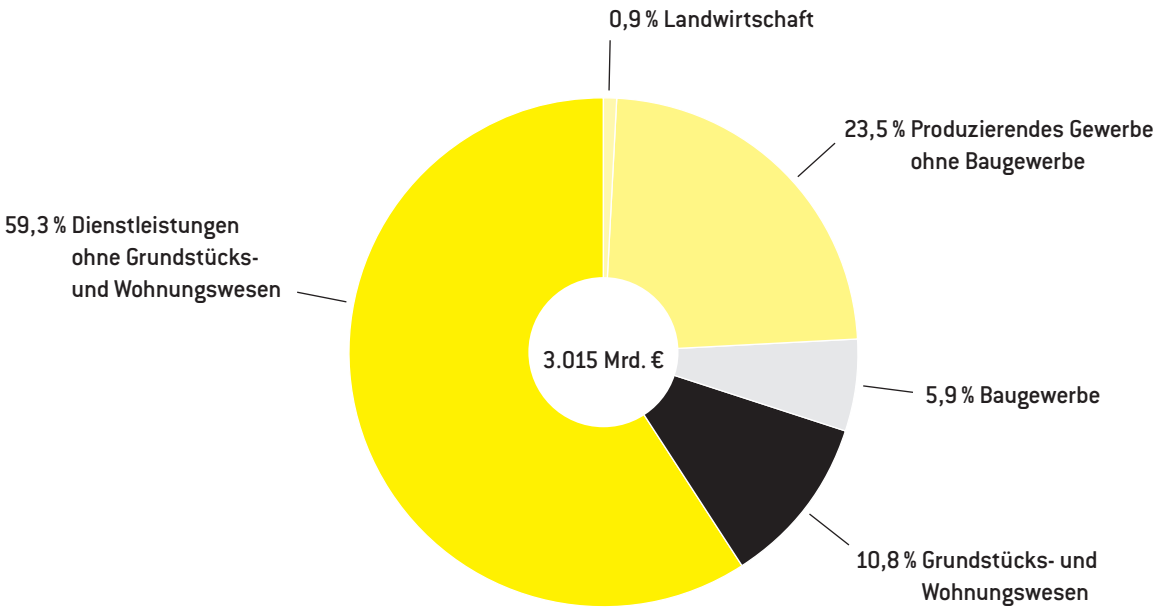
Wichtig ist zu berücksichtigen, dass die sogenannte Bezahlbarkeit von Wohnraum sich in den unterschiedlichen Regionen durchaus unterschiedlich darstellt. Die Abbildung 6, Seite 13, zeigt, wie viel Prozent preisgebundener Wohnraum in Deutschland, je nach Region, noch zur Verfügung steht.

Auch wenn die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen (GDW = Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) 2020 bei 5,98 € pro m² lag und damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt von 7,09 € pro m² aller Wohnungen in Deutschland, reicht dieses Angebot nicht aus, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.[1] In Anbetracht der sonstigen Preissteigerungen, insbesondere im Energiebereich, kann sogar von einem moderaten Anstieg der Nettokaltmieten gesprochen werden. In den attraktiven Ballungszentren ist das Mietniveau teilweise deutlich höher, die Gesellschaftsschichten, die dieses hohe Mietniveau bedienen können, sind jedoch in der Minderheit. Darüber hinaus führen langfristig betrachtet die allgemeine Preissteigerung und die Versorgung mit Energie zu Steigerungen der Wohnkosten. Die Verbrauchspreise von Gas, Heizöl und anderer Haushaltsenergie sind seit 2000 um 78 %, die Strompreise um 123 % gestiegen.[3] Der Anstieg der Nettokaltmieten lag im gleichen Zeitraum seit 2000 mit 36 % unter der Inflationsrate.

Durch das immer geringer werdende Angebot des bezahlbaren Wohnraums ist der jährliche Neubaubedarf enorm gestiegen. Ziel der Bundesregierung ist es, jährlich etwa 320.000 Wohnungen zu bauen. Durch zusätzliche Wohnraumförderung wird versucht, die Investor*innen und Bestandshalter*innen zu motivieren, sich an diesem Vorhaben zu beteiligen.

ABB. 3: BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2021, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen;
Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuer und abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Leider ist jedoch die aktuelle Lage für Investor*innen aus den bereits genannten Gründen, wie steigenden Baukosten, Lieferengpässen und der u. a. damit verbundenen Materialknappheit sowie dem Facharbeitermangel, sehr risikovoll. Es ist bei Planungsbeginn einer Wohnungsbaumaßnahme kaum noch ein zuverlässiger Kosten-, Termin- und Kapazitätenplan aufzustellen, der nur annähernd die Chance einer zuverlässigen Umsetzung im Bauvorhaben hat. Hinzu kommt, dass die Bearbeitungszeit der Genehmigungen durch die Kommunen vielerorts unzuverlässig ist und somit ebenso nicht kalkulierbar.

Da die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung eine Deckelung der Mieten zur Folge hat, um die Bezahlbarkeit zu gewährleisten, ist die Refinanzierung der jeweiligen Objekte schwieriger als vor den Krisen. Hinzu kommen die technischen Ansprüche, um den Klimazielen gerecht zu werden, die zu weiteren Baukostenerhöhungen führen.

Zwar haben die Baugenehmigungen zugenommen und die Prognosen vor Beginn des Ukrainekrieges haben für 2022 einen weiteren Anstieg der Baugenehmigungen angenommen, jedoch ist unklar, ob die genannten Risiken dazu führen, dass einige Unternehmen bei der Umsetzung von Bauprojekten vorsichtiger sein werden.

Unklar ist derzeit auch, welche Konsequenzen der Anspruch an die Klimaneutralität der Immobilienwirtschaft haben wird.

Die politischen Anforderungen, die an Gesellschaft und Wirtschaft gestellt werden, um die Klimaziele und die CO2-Reduzierung bis spätestens 2050 umgesetzt zu haben, erfordern hohe Investitionen in den Wohnungsbestand und dessen Anlagentechnik, die voraussichtlich eine Dynamisierung der Mietsteigerungen mit sich bringen werden.

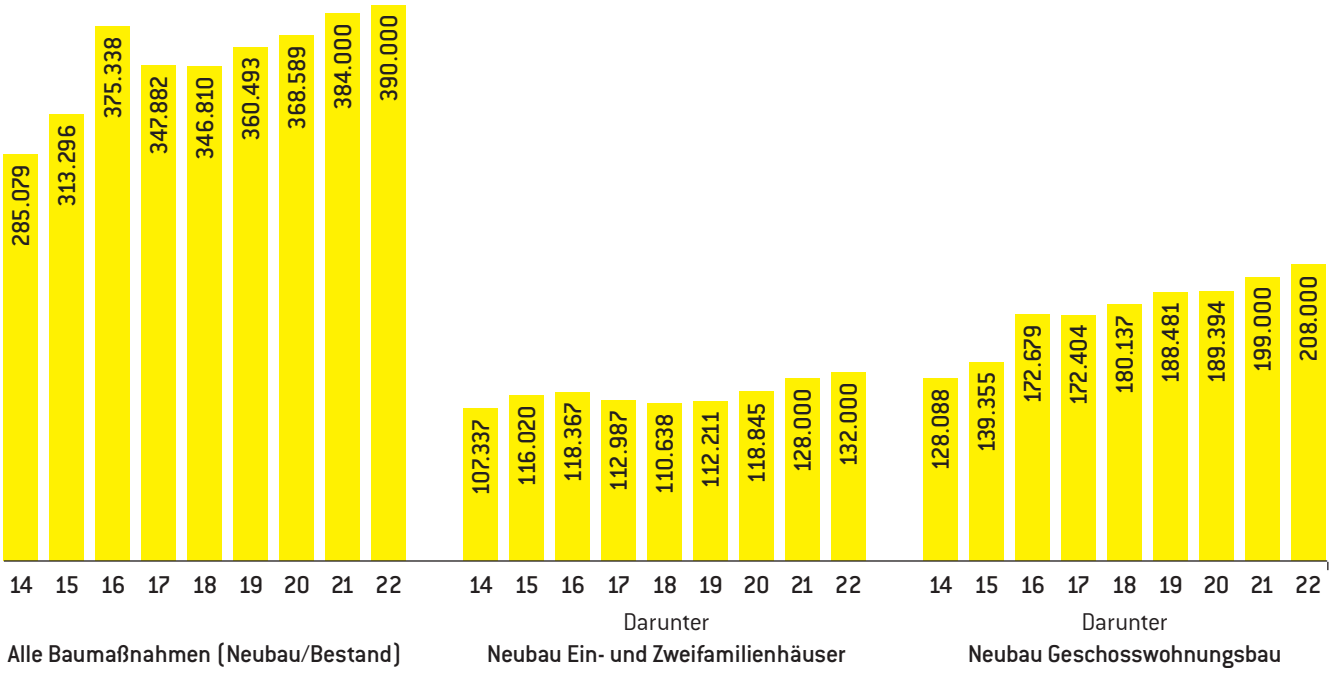
Für die Vermietungssituation in Deutschland bedeutet dies, dass im Wesentlichen in den Großstädten und den Ballungsgebieten Wohnungen fehlen. Da die Prognose der Zuwanderungen nahelegt, dass auch aus diesem Grund Wohnungen benötigt werden, steht der hohen Nachfrage eine allgemeine Wohnungsknappheit gegenüber. Das gefragte Produkt ist zunehmend der bezahlbare Wohnraum, der aufgrund der verringerten Kaufkraft durch die allgemeine Steigerung der Lebenshaltungskosten zukünftig von einem noch größeren Teil der Bevölkerung benötigt werden wird.[1]

Wie die Kluft zwischen den kostentreibenden Krisenbedingungen zum günstigen Wohnraum geschlossen werden kann, ist derzeit völlig unklar. Somit steht die Bundesregierung nicht nur vor einer großen Herausforderung, sondern auch vor einer großen Verantwortung, den Wohnungsmarkt so zu stärken und die Bürger*innen dahingehend zu unterstützen, dass die politischen Ziele erreicht werden können.

[1] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

ABB. 4: WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014 –2021 UND 2022 (PROGNOSE)

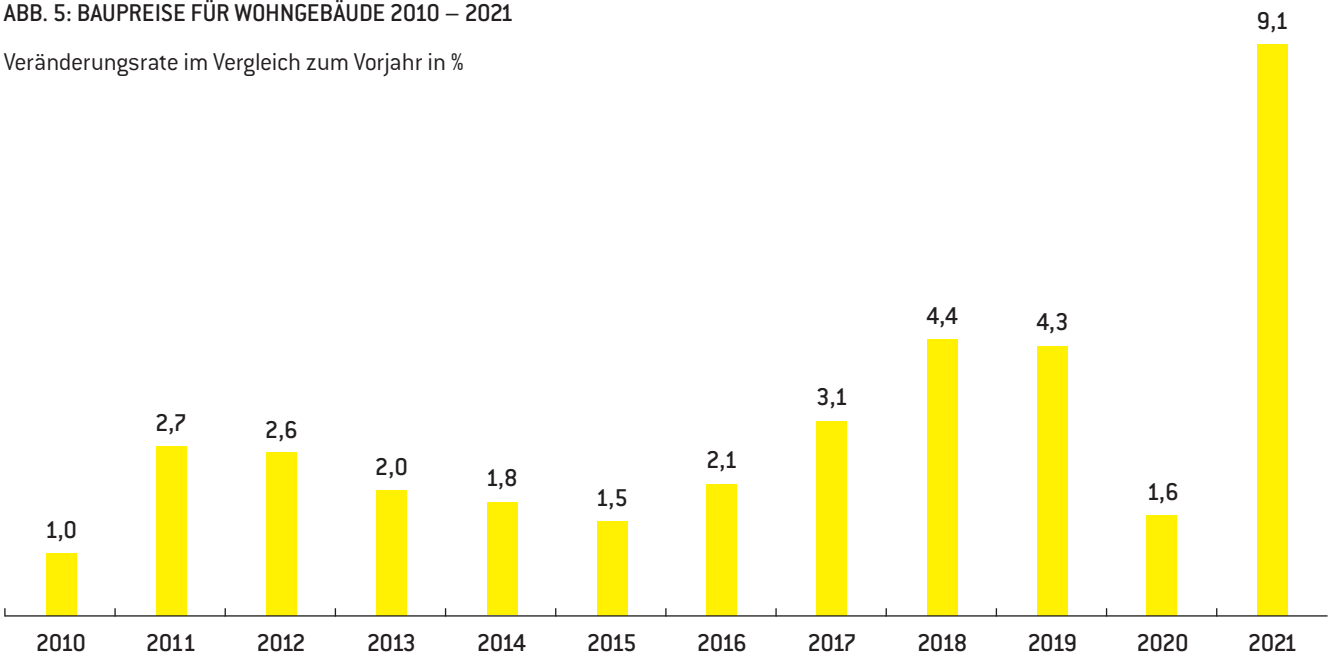
Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, in Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2021, Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2021; 2022 eigene Schätzung

ABB. 5: BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010 – 2021

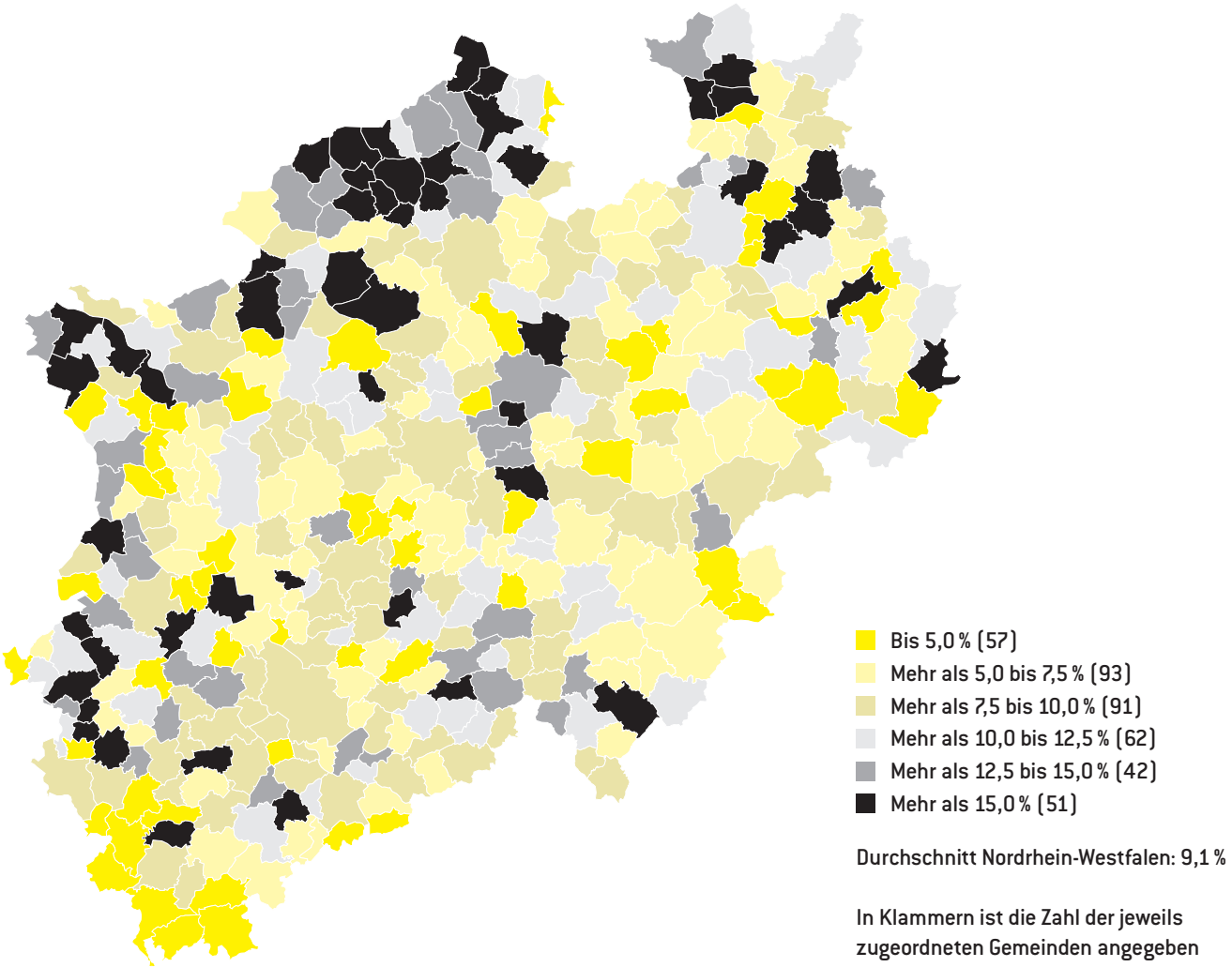
Veränderungsrate im Vergleich zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

ABB. 6: ANTEIL DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND 2020

In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen



Quelle: IT.NRW; NRW.BANK, Wohnraumförderung

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION WUPPERTAL

Aus dem IHK-Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2022 geht hervor, dass auch im bergischen Raum und somit in Wuppertal die wirtschaftliche Erholung eine Pause eingelegt hat.[1]

Verantwortlich sind hier, wie in ganz Deutschland, die allgemeinen Preissteigerungen, Lieferengpässe und Facharbeitermangel. Die Konjunkturumfrage bei den 547 Unternehmen hat ergeben, dass für Beginn 2022 die Prognosen nicht sehr optimistisch sind.

Laut capital.de besteht auf dem Wohnungsmarkt in Wuppertal ein starkes Gefälle zwischen den unterschiedlichen Lagen und dem Altbestand mit hohem Sanierungsbedarf gegenüber den Neubaugebieten für Vermietung und Kauf.

In den sanierungsbedürftigen Altbeständen in nicht so attraktiver Lage ist die Nachfrage gering, wobei hier überwiegend der bezahlbare Wohnraum zu finden ist. Die hohen Instandhaltungskosten sind hier das Hemmnis für die erforderlichen Investitionen, weil eine Refinanzierung mit den zu erreichenden Mieten kaum möglich ist. In diesen Lagen ist der Leerstand besonders hoch. Die WZ schrieb am 26.10.2021: „Rund 10.000 Wohnungen in Wuppertal stehen leer." Zeitgemäße, barrierearme Wohnungen werden durchaus im höheren Preissegment vermietet, was die Vermietungseinschätzung von capital.de bestärkt, dass der Wohnungsmarkt in Wuppertal teilweise ambivalent ist. Wuppertal hat an Attraktivität als Überschwappregion für Düsseldorf nicht verloren. Nach wie vor sind die Mieten in Wuppertal moderat im Vergleich zu den benachbarten Großstädten.

Die Einwohnerzahl der Stadt Wuppertal ist nach 2020 erneut gesunken. Ein positiver Wanderungssaldo von 506 Personen konnte den Sterbeüberschuss von –906 Personen nicht ausgleichen, so dass die Gesamtzahl auf 261.741 Einwohner*innen gesunken ist.

Die Angebotsmieten sind laut Immoscout24 im Jahr 2021 weiter angestiegen. Im bevölkerungsstärksten Stadtbezirk Elberfeld, in dem sich ca. ein Drittel der ebv-Wohnungen befinden, stiegen die Mieten um ca. 4 % auf 6,98 € im vierten Quartal 2021 (Abb. 7). Dieser Preistrend zeichnete sich, auf leicht abweichenden Niveaus, im gesamten Stadtgebiet ab.

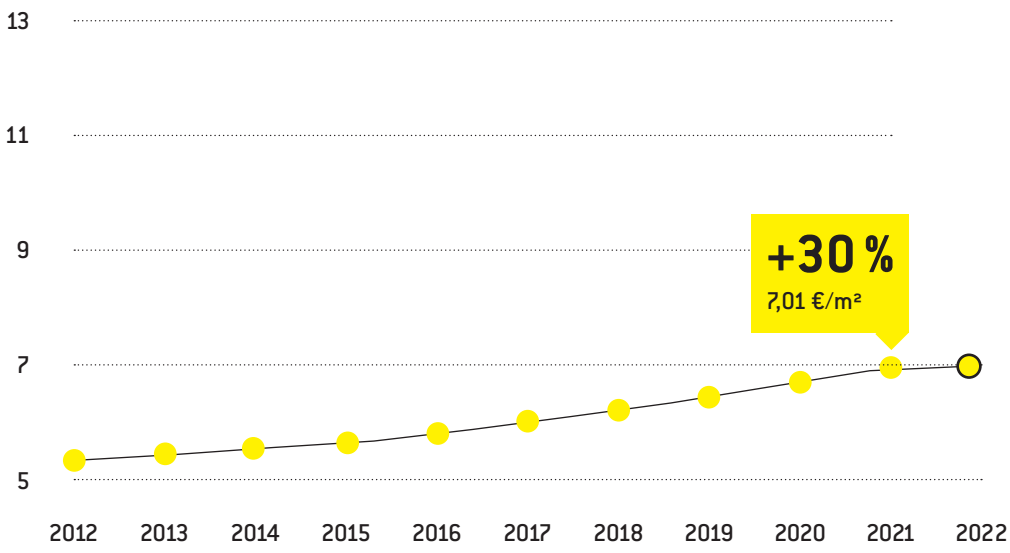
Trotzdem gibt es in Wuppertal weiterhin eine stark vertretene Bevölkerungsgruppe mit geringer Kaufkraft, die günstigen Wohnraum benötigt. Durch Steigerung der Lebenshaltungskosten wird diese Bevölkerungsgruppe sich vermutlich noch vergrößern.

Auch in Wuppertal ist die Anzahl der preisgebundenen Mietobjekte rückläufig, so dass der Druck, am Wohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum anzubieten, immer höher wird. Die Stadt Wuppertal macht, wie auch viele andere Kommunen, bei der Ausweisung von Baurecht im Rahmen der Bebauungsplanverfahren die Auflage, dass ein Mindestprozentsatz der Wohnungen mit Wohnungsbauförderungen zu errichten sind, um so für mehr neuen preisgebundenen Wohnraum zu sorgen. Die aktuelle Förderlandschaft gibt es allerdings nicht her, die Erstellung von klimaneutralem, zeitgemäßem, barrierearmem bezahlbarem Wohnraum bei den steigenden Baukosten für den Investor wirtschaftlich darzustellen.

[1] IHK-Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2022 der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Solingen – Remscheid.

ABB. 7: ENTWICKLUNG DER MIETPREISE DER LETZTEN 11 JAHRE

€ pro m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022



QUARTALSZAHLEN 2021

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	6,74 €/m²	+1 %
Q2	6,84 €/m²	+1 %
Q3	6,93 €/m²	+1 %
Q4	6,98 €/m²	+1 %

QUARTALSZAHLEN 2022

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	7,01 €/m²	+0 %
Q2		
Q3		
Q4		

Quelle: Immobilienscout24

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2021 in Höhe von 118 T€ hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 1.360 T€ um 1.242 T€ verringert. Die Verringerung des Ergebnisses ist überwiegend auf gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung im Bereich der Bestandsinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung zurückzuführen.

Die Quote des langfristigen Fremdkapitals ist aufgrund planmäßiger Tilgung von 10,3 % auf 9,2 % weiter gesunken. Diese Entwicklung ist auch an der durchschnittlichen Verschuldung von 43,25 €/m² im Vergleich zum Vorjahr mit 49,05 €/m² ablesbar. Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zu 2020 von 78,7 % auf 79,9 % gestiegen.

Die Sollmieten fielen mit 11.894 T€ um 145 T€ höher aus als 2020. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen ist von 5,87 €/m² auf 5,95 €/m² ebenfalls gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind um 81 T€ auf 401 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind Auswirkungen der Corona-Pandemie, die zu Verlängerungen der Leerstandsdauer aufgrund von Maßnahmen des Infektionsschutzes sowie Lieferproblemen bei Baumaterialien führten. Die Wohnungen, die im Bereich Memeler und Nathrather Straße aufgrund des bevorstehenden Abrisses nicht mehr zur Vermietung vorgesehen sind, wurden aus dieser Statistik genommen.

Mit 184 Mieterwechseln stieg die Fluktuation von 7,8 % auf 8,0 % leicht an. Der Leerstand am Stichtag 31.12.2021 lag bei 84 Wohnungen, dies entsprach 3,6 %.

Somit zeigt sich auch in diesem Jahr mit schwierigen Rahmenbedingungen die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stabil.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	79,9	78,7	77,7	73,9	74,4
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	9,2	10,3	11,6	12,8	14,6
Eigenkapitalrentabilität	%	0,2	2,2	5,4	3,7	2,7
Cashflow	T€	2.368	3.589	5.443	4.154	3.498
Durchschnittsmiete Wohnraum	€/m²	5,95	5,87	5,78	5,69	5,57
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	T€	5.796	4.528	4.056	4.200	4.353
Fluktuationsquote	%	8,0	7,8	8,9	9,7	8,2
Leerstandsquote	%	3,6	3,3	3,1	3,5	3,9

BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über

- 349 Häuser
- 2.303 Wohnungen
- 674 Garagen
- 533 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
- 17 im eigenen Bestand

Hiervon unterliegen 412 Wohnungen der Belegungsbindung für öffentlich geförderte Wohnungen.

Die ebv hat im Geschäftsjahr einen Kaufvertrag über den Ankauf der Häuser Bireneichen 22 – 28 abgeschlossen. Die 4 Häuser verfügen über 20 Wohnungen und gehen mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.01.2022 ins Eigentum der ebv über.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Rechtzeitig vor der dunklen Jahreszeit ließ die Fassadenverjüngung in der Hospitalstraße die Objekte in neuer Frische erstrahlen.

ERTRAGSLAGE

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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	15.509	15.333	176
Andere aktivierte Eigenleistungen	64	51	13
GESAMTLEISTUNG	15.573	15.384	189
Andere betriebliche Erträge	223	202	21
BETRIEBSLEISTUNG	15.796	15.586	210
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.787	8.342	1.445
Personalaufwand	2.025	2.107	–82
Abschreibungen	2.186	2.169	17
Andere betriebliche Aufwendungen	921	870	51
Zinsaufwand	140	156	–16
Gewinnunabhängige Steuern	495	491	4
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	15.554	14.135	1.419
BETRIEBSERGEBNIS	242	1.451	–1.209
FINANZERGEBNIS	–65	–73	8
NEUTRALES ERGEBNIS	–53	–12	–41
ERGEBNIS VOR STEUERN	124	1.366	–1.242
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6	6	0
JAHRESÜBERSCHUSS	118	1.360	–1.242

Der Jahresüberschuss von 118 T€ ist gegenüber dem Vorjahr um 1.242 T€ gesunken und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Verringerung ist vorrangig in den erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung begründet.

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 242 T€ haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	269	1.426	–1.157
Neubautätigkeit	–61	–40	–21
Sonstiger betrieblicher Bereich	34	65	–31
BETRIEBSERGEBNIS	242	1.451	–1.209

Die Verringerung des Betriebsergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus stark erhöhten Instandhaltungskosten bei moderat gestiegenen Sollmieten.

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

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (langfristig)					
Immaterielle Vermögensgegenstände	131	0,2	167	0,2	–36
Sachanlagen	59.949	78,6	60.040	77,8	–91
Finanzanlagen	4	0,0	5	0,0	–1
	60.084	78,8	60.212	78,0	–128
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	11	0,0	11	0,0	0
Kurzfristig	16.185	21,2	16.998	22,0	–813
	16.196	21,2	17.009	22,0	–813
Gesamtvermögen	**76.280**	**100,0**	**77.221**	**100,0**	**–941**

KAPITALSTRUKTUR

Eigenkapital (langfristig)					
Geschäftsguthaben	1.277	1,7	1.253	1,6	24
Ergebnisrücklagen	59.555	78,1	59.350	76,9	205
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	68	0,1	204	0,3	–136
	60.900	79,9	60.807	78,8	93
Rückstellungen					
Langfristig	3.226	4,2	3.098	4,0	128
Kurzfristig	103	0,1	90	0,1	13
	3.329	4,3	3.188	4,1	141
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	7.055	9,3	8.013	10,3	–958
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	4.996	6,5	5.213	6,8	–217
	12.051	15,8	13.226	17,1	–1.175
Gesamtkapital	**76.280**	**100,0**	**77.221**	**100,0**	**–941**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 941 T€ (= 1,22 %) auf 76.280 T€ verringert.

Bei den Sachanlagen stehen Zugängen von 2.053 T€ planmäßige Abschreibungen von 2.143 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 64 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

	T€
Baukosten	33
Bauvorbereitungskosten	127
Kauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Lizenzen	71
Geleistete Anzahlungen	1.822
	2.053

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 3.784 T€ mit Mieter*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4.330 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 93 T€ auf 60.900 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 79,9 % (Vorjahr: 78,8 %).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 958 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 928 T€ und der Verringerung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 30 T€.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
LANGFRISTIGER BEREICH	T€	T€	T€
Vermögenswerte	60.095	60.223	–128
Finanzierungsmittel	71.181	71.918	–737
ÜBERDECKUNG	11.086	11.695	–609
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	11.944	12.970	–1.026
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	4.241	4.028	213
	16.185	16.998	–813
Kurzfristige Verpflichtungen	5.099	5.303	–204
STICHTAGSLIQUIDITÄT (NETTOGELDVERMÖGEN)	11.086	11.695	–609

Am 31.12.2021 waren die langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

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.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach dem derzeitigen Stand auch zukünftig gegeben sein.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem/Risikofrühwarnsystem

Im Rahmen der Digitalisierung hat die ebv verschiedene Softwareprogramme wie avestrategy und mevivo implementiert, um Unternehmensdaten schnell und in unterschiedlicher Berichtsform auch unterjährig auswerten zu können. Die ebv ist dazu übergegangen, den Wirtschaftsplan über drei Jahre aufzustellen, um auch über einen Zeitraum von einem Jahr hinaus die Projektplanung monetär abzubilden und zu budgetieren. Für das Risikomanagementsystem stellt diese Vorgehensweise eine Weiterentwicklung dar, weil somit ein Abgleich zwischen dem Plan und dem Ist der Unternehmensdaten im laufenden Jahr stattfinden kann. Die regelmäßige Berichterstattung ist für das Risikofrühwarnsystem eine enorme Bereicherung, da Abweichungen schneller festgestellt werden können.

Das Risikomanagementsystem betrachtet mit dem regelmäßigen Monitoring der Unternehmensdaten die interne Reaktion des Unternehmens, die in Teilen auch Reaktionen auf externe Einflüsse sein können. Ein verantwortungsvolles Risikomanagement erfordert die regelmäßige Einbeziehung von externen bzw. marktbedingten Risikofaktoren. So sind wir durch diese digitalen Instrumente in der Lage, mögliche Konsequenzen für das Unternehmen, die sich durch die im Vorfeld beschriebenen Risiken einstellen können, zu erkennen, um daraus ggf. erforderliche unternehmerische Strategien besser ableiten zu können.

Risikoanalyse

Die Risikoanalyse erfolgt zum einen aufgrund des Berichtswesens der Unternehmensdaten und zum anderen müssen beeinflussende Faktoren, die von außen auf das Unternehmensgeschehen einwirken können, erkannt und bewertet werden.

Die Datenerhebung durch das Softwareprogramm mevivo dokumentiert den Gebäudezustand der Bestandsobjekte und kann monetär den Instandhaltungsbedarf bemessen. Somit kann die Unternehmensführung einschätzen und planen, wie hoch die zu erwartenden Instandhaltungskosten sein werden. Die Bundesregierung hat für neue Maßstäbe in der Gebäudebewirtschaftung durch die Klimaziele und die Energiepolitik gesorgt, so dass zukünftig sehr viele Investitionen in diese Maßnahmen fließen müssen, was für das Unternehmen eine zusätzliche finanzielle und logistische Belastung darstellt. Da sich nun die Bewertungskriterien durch die energetischen Anforderungen verändert haben, um die Klimaziele und die CO2-Neutralität zu erreichen, muss der Modernisierungsbedarf zuzüglich zu den Instandhaltungsaufwendungen neu bewertet und müssen die zur Verfügung stehenden Mittel in Bezug auf Energieeffizienzsteigerungs- und Ertragspotenziale priorisiert werden.

Im Rahmen der Risikoanalyse muss berücksichtigt werden, dass die Baukostensteigerungen und die Lieferengpässe die Umsetzung der erforderlichen Modernisierungen extrem erschweren. Projekte sind nicht zuverlässig in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität planbar.

Der Facharbeitermangel erstreckt sich nicht nur auf die externen Firmen und Planungsbüros, die für die ebv arbeiten, sondern sorgt auch in der Verwaltung der Wohnungswirtschaft für Herausforderungen bei der Personalsuche.

Die Verteilung der Kostenbelastung für die CO2-Bepreisung von fossilen Brennstoffen wird für zusätzliche finanzielle Risiken und erhöhten Verwaltungsaufwand sorgen. Die beschlossene Abschaffung der Umlagefähigkeit von Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 sowie die immer mal wieder vorgeschlagene Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuern könnten das Unternehmen zukünftig zusätzlich belasten.

Seit Beginn des Angriffskrieges in der Ukraine kamen im März 2022 weitere Schwierigkeiten auf den Weltmarkt zu. Durch den Krieg sind u. a. weitere Lieferketten auch von Lebensmitteln zum Erliegen gekommen. Hinzu addieren sich die Sanktionen der westlichen Welt gegenüber Russland, die dazu führen, dass weitere Wertschöpfungsketten gestört werden, so dass der inflationäre Druck steigt. Welchen Einfluss nun die Konfliktsituation auf die Weltwirtschaft tatsächlich haben wird, ist schwer zu sagen und bleibt abzuwarten. So äußerte sich der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie folgt: „Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine erhöht die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung beträchtlich, dämpft das Wachstum und trägt zum Anstieg der Energie- und Verbraucherpreise bei.“[1]

Corona stellt mittlerweile nur noch ein derzeit kleineres Krisenthema dar, mit wenig unternehmerischen Konsequenzen. Höhere Krankenstände sind zwar immer noch beeinträchtigend, aber nicht nachhaltig problematisch. Ob im Herbst 2022 sich das Blatt wieder dreht, bleibt abzuwarten.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die ebv aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Ein Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der Zinsbindung der bestehenden Darlehen trotz Zinserhöhungsumfeld derzeit zu vernachlässigen.

Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems werden zu den einzelnen analysierten Risikofaktoren unternehmerische Maßnahmen abgeleitet, die die Konsequenzen der Risiken für das Unternehmen minimieren sollen.

Risiken für die weitere unternehmerische Entwicklung

Die zuvor genannten Krisenthemen stellen alle Risiken für die Weiterentwicklung des Unternehmens dar. Auf jedes einzelne Risiko kann und muss individuell reagiert werden.

[1] „Konjunkturprognose 2022 und 2023“, 30.03.2022, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage.

Das Treppenhaus ist mehr als nur der Zugang zur Mietwohnung. Gerade in einem Altbau wie in der Ravensberger Straße lässt eine Renovierung das Treppenhaus in neuem Glanz erstrahlen.

In Bezug auf die Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele werden wir gemeinsam mit externer Unterstützung von Fachingenieur*innen die Strategie der ebv zur Klimaneutralität erarbeiten, um einzelne Schritte zu konkretisieren.

Die schwierige Entwicklung für Bauprojekte in Bezug auf Materialnot, Lieferengpässe, Baukostensteigerung und Facharbeitermangel wird darauf Einfluss haben, wie wir zukünftig unsere Wirtschaftsplanung aufstellen werden.

Die Preissteigerung bei der Energieversorgung wird uns sicher auch treffen, jedoch sind für 2022 die Gaspreise für die ebv gesichert. Für die weiteren Jahre werden Verhandlungen mit dem Versorger geführt werden müssen. Da die Kosten grundsätzlich auf die Mieter*innen umgelegt werden, bleibt abzuwarten, inwieweit vorhandene Gebäudetechnik evtl. einen Wettbewerbsnachteil in der Betrachtung der monatlichen Gesamtbelastung darstellt.

Chancen der künftigen Entwicklung

Sicher ist es richtig, die bestehenden Risiken, die den Wirtschaftsmarkt und den Immobilienmarkt betreffen, umfassend zu erläutern. Genauso wichtig ist es jedoch auch, den Risiken die unter Umständen ausgleichenden Chancen gegenüberzustellen. Zumal auch die Priorisierung der Risiken im Verhältnis zur wirtschaftlichen Stabilität eines Unternehmens zu betrachten ist. Bezogen auf das Unternehmen ebv gibt es nach wie vor keinen Zweifel daran, dass die ebv wirtschaftlich sehr gut dasteht.

Wir sind in der Lage, entsprechend auf die Risiken zu reagieren, und können dennoch weiter mit sehr viel Bedacht investieren.

So wird unser großes Projekt Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“ natürlich auch von all diesen Krisen betroffen sein. Seit Beginn der Planung bis heute sind die Baukosten um mindestens 15 % gestiegen. Aufgrund unserer wirtschaftlichen Situation werden wir trotz dieser Krisen und Probleme das Projekt umsetzen und auch weiterhin die Instandhaltungen und Modernisierungen der Altbestände betreiben. Die mangelnde Verfügbarkeit von Kapazitäten kann die Durchführung von Maßnahmen allerdings deutlich verlängern. Darüber hinaus können wir durch Inanspruchnahme von Förderungen Finanzierungskonzepte für unsere Maßnahmen neu gestalten.

Dieses Projekt hat uns bereits viel Geld in der Projektentwicklung gekostet und wird uns auch in der Umsetzung finanzielle und personelle Ressourcen abfordern. Dennoch werden wir mit dieser Klimaschutzsiedlung genau den Bedarf des Wohnungsmarktes in Bezug auf barrierearme, klimaschonende Bauweise treffen und sind somit sehr innovativ am Wohnungsmarkt in Wuppertal unterwegs. Das ist eine gute Chance, um uns am Standort Wuppertal zu behaupten.

Den Bedarf des bezahlbaren Wohnraums möchten wir mit unseren Altbeständen bedienen, die wir ebenfalls mit aufwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit es die Bausubstanz zulässt, auf zeitgemäßen Stand bringen.

Es ist eine Chance, zukünftig weiteren energetisch hochwertigen Wohnraum zu erstellen, wenn Grundstücke erworben werden können oder wie in der Tesche bestandsersetzender Neubau umgesetzt wird. In der Projektentwicklung haben wir im Bereich Baurechtschaffung nicht nur Erfahrung, sondern die Ausdauer und die finanzielle Kompetenz, dies nachhaltig umzusetzen.

Eine Kompetenz, die leider nicht zu oft zur Sprache kommt, ist, dass ein Unternehmen nur so gut sein kann wie seine Mitarbeiter*innen. Dass die ebv am Markt erfolgreich ist, ist unumstritten. Dies hat sie an erster Stelle ihrem motivierten Team zu verdanken und der vertrauensvollen Zusammenarbeit der Gremien untereinander. Diese Kompetenz schafft Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Die Fortsetzung der Digitalisierung in Form von automatisierten Prozessen und der Weiterentwicklung der vorhandenen EDV schafft zusätzliche Potenziale für die Bewältigung ständig neuer gesetzlicher Anforderungen und weitere Effizienzsteigerungen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Prognosebericht

Die Genossenschaft plant in den Jahren 2022 – 2028 die Häuser der Memeler Str. 48 – 56 und der Nathrather Str. 31 – 45 zurückzubauen und durch Neubauten als „Klimaschutzsiedlung NRW" zu ersetzen. Die Durchführung soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Der Bauabschnitt 1 (BA1) umfasst die Rekonstruktion der Gebäude Memeler Str. 48 – 56 nebst Erweiterung und beginnt zeitgleich mit dem Neubau (BA2) von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück der Nathrather Str. 41 – 45. Mit dem dritten Bauabschnitt (BA3, vier Häuser auf dem Grundstück Nathrather Str. 31 – 39) soll begonnen werden, nachdem BA1 und BA2 fertig gestellt sind. Nach Verabschiedung des Bebauungsplans im April 2022 soll die Bauantragstellung im Sommer 2022 erfolgen.

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

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

Im Rahmen der Gebäudesanierung soll im Jahr 2022 an vier weiteren Objekten in der Siedlung Eskesberg (Wichernweg 11, 13 und Krummacherstr. 194, 196) eine energetische Dachsanierung zur Energieeinsparung durchgeführt werden.

Die hohen geplanten Investitionen werden wahrscheinlich zur Neuaufnahme von langfristigen Darlehen zur Objektfinanzierung im Neubau führen. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen wird und wie sich die Fremdfinanzierung auf die Eigenkapitalquote auswirken wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Für die Jahre 2022 und 2023 ist noch keine Fremdfinanzierung geplant. Durch die massive Entschuldungspolitik der vergangenen Jahre wurden hierfür ausreichend Beleihungspotenziale geschaffen. Die Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll weiterhin mit Eigenmitteln erfolgen.

Für die Jahre 2022 und 2023 plant die ebv aufgrund von vereinbarten Staffelmieten mit weiter steigenden Umsatzerlösen, denen aber hohe sonstige betriebliche Aufwendungen, verursacht durch den Rückbau der Häuser Nathrather Str. 41 – 45 und Memeler Str. 48 – 56, entgegenstehen. Auf der Basis von Kostenschätzungen werden hierfür Gesamtkosten von 1.300 T€ in den Jahren 2022 und 2023 eingeplant. Der tatsächliche Zeitpunkt der Kostenentstehung kann abhängig vom Fortgang des Baugenehmigungsverfahrens variieren.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sind für das Jahr 2022 mit 5.310 T€ nahezu auf Vorjahresniveau geplant.

Auf dieser Grundlage rechnen wir für das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 221 T€ und für das Jahr 2023 mit 1.764 T€.

Mit Einzug des Frühjahrs in die Briefstraße/Elsasser Straße ist die Neugestaltung des Innenhofs erfolgreich abgeschlossen.

AUSGEFÜHRTE MASSNAHMEN IM JAHR 2021

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Hospitalstr. 2 – 12
  Dachsanierung, Fassadenanstrich, Haus- und Hoftürerneuerung
- Weststr. 6
  Dachsanierung, Fassadenanstrich, Haus- und Hoftürerneuerung
- Briefstr. / Elsasser Str.
  Sanierung der Tiefgaragendachflächen
- Wichernweg 1, 3, 5 (Anteil an WEG-Maßnahme)
  Dachsanierung, Fassadenanstrich
- Dorfwiese 15 a
  Treppenhaussanierung
- Ravensberger Str. 131, 135
  Treppenhaussanierungen

Kosten: 1.826.005,41 €

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: 3.969.908,62 €

Gesamtaufwendung: 5.795.914,03 €

NEUBAU (2022/2023)

Bauvorbereitungskosten
Memeler Str.
Nathrather Str. 1.750.000,00 €

VORGESEHENE MASSNAHMEN FÜR DAS JAHR 2022

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Wichernweg 11, 13
  Dachsanierung, Fassadenanstrich
- Krummacherstr. 194, 196
  Dachsanierung, Fassadenanstrich
- Ravensberger Str. 133, 137, 139
  Treppenhaussanierungen

Veranschlagte Kosten: 1.290.000,00 €

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: 4.020.000,00 €

Gesamtsumme der veranschlagten Kosten: 5.310.000,00 €

RÜCKBAU (2022/23)

Memeler Str. 48 – 56,
Nathrather Str. 41 – 45 1.300.000,00 €

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021
AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**130.599,00**	166.643,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.879.509,48		58.830.335,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	306.923,47		388.395,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.405,00		202.313,00
Bauvorbereitungskosten	594.505,72		467.876,90
Geleistete Anzahlungen	1.822.485,68	**59.950.232,68**	0,00
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	4.483,33		5.118,46
Andere Finanzanlagen	1,00	**4.484,33**	1,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**60.085.316,01**	60.213.086,61
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	3.783.526,00		3.646.638,56
Andere Vorräte	172.125,26	**3.955.651,26**	138.881,93
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	25.460,76		34.049,90
Sonstige Vermögensgegenstände	248.714,83	**274.175,59**	200.257,16
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.943.909,39		12.970.318,11
Bausparguthaben	8.717,57	**11.952.626,96**	8.546,64
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**12.718,33**	8.825,74
BILANZSUMME		**76.280.488,15**	77.220.604,65

PASSIVSEITE

			Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL				
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		50.400,00		47.700,00
der verbleibenden Mitglieder		1.276.952,94		1.252.936,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	**1.327.352,94**	2.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile				
	0,00 €			(0,00)
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		6.854.139,66		6.854.139,66
Bauerneuerungsrücklage		6.500.000,00		6.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		46.200.325,99	**59.554.465,65**	45.995.860,34
BILANZGEWINN				
Jahresüberschuss		117.755,27		1.359.995,31
Einstellung in Ergebnisrücklagen		0,00	**117.755,27**	1.105.916,83
EIGENKAPITAL INSGESAMT			**60.999.573,86**	60.907.415,10
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen		3.226.230,00		3.097.544,00
Sonstige Rückstellungen		103.154,00	**3.329.384,00**	90.390,00
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		6.347.928,94		7.229.564,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		656.051,18		702.075,90
Erhaltene Anzahlungen		4.329.909,03		4.335.070,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung		99.288,88		101.164,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		410.150,24		593.068,07
Sonstige Verbindlichkeiten		56.882,02	**11.900.210,29**	83.591,94
davon aus Steuern	48.042,18 €			(56.908,05)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.855,14 €			(17.679,05)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			**51.320,00**	**80.720,00**
BILANZSUMME			**76.280.488,15**	**77.220.604,65**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

			Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		15.327.154,16		15.223.273,72
b) aus Betreuungstätigkeit		858,96		948,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		44.411,06	15.372.424,18	48.590,01
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			136.887,44	59.604,18
Andere aktivierte Eigenleistungen			63.737,72	51.112,32
Sonstige betriebliche Erträge			238.106,62	212.898,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.787.580,85		8.342.041,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	9.787.580,85	33,13
ROHERGEBNIS			**6.023.575,11**	**7.254.352,69**
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.523.138,60		1.617.181,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		501.708,94	2.024.847,54	490.103,64
davon für Altersversorgung	211.342,29 €			(177.216,39)
Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			2.186.075,38	2.169.169,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen			985.808,32	889.285,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		44,02		72,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		221,08	265,10	518,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			204.582,39	230.105,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag			6.615,76	5.913,22
ERGEBNIS NACH STEUERN			**615.910,82**	**1.853.185,12**
Sonstige Steuern			498.155,55	493.189,81
JAHRESÜBERSCHUSS			**117.755,27**	**1.359.995,31**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			0,00	1.105.916,83
BILANZGEWINN			**117.755,27**	**254.078,48**

EBV IN ZAHLEN

349
Häuser

2.303
Wohnungen in Wuppertal, Haan-Gruiten und Erkrath

533
Pkw-Einstellplätze

482
Wohnungen
auf
21
Grundstücken im Erbbaurecht
(Bundeseisenbahnvermögen)

674
Garagen

21
Wohnungen in der Verwaltung
für eine Eigentümergemeinschaft
(**17** im eigenen Bestand)

Stand: 31. Dezember 2021

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 63.737,72 € 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 wird ein Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Das Arbeitgeberdarlehen ist zum Barwert bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

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

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Diese Positionen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken 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 2018 G 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 3.441.902,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 215.672,00 €. 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 2021

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

BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	AK/HK 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	AK/HK 31.12.2021 €
IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	240.893,79	6.669,83	0,00	0,00	247.563,62
	240.893,79	6.669,83	0,00	0,00	247.563,62
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.848.735,27	32.763,74	0,00	0,00	114.881.499,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.857.021,67	0,00	0,00	0,00	1.857.021,67
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33	0,00	0,00	0,00	152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	795.069,86	71.150,33	99.016,24	0,00	767.203,95
Bauvorbereitungskosten	467.876,90	126.628,82	0,00	0,00	594.505,72
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.822.485,68	0,00	0,00	1.822.485,68
	118.121.107,03	2.053.028,57	99.016,24	0,00	120.075.119,36
FINANZANLAGEN					
Sonstige Ausleihungen	6.295,05	0,00	856,76	0,00	5.438,29
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	6.347,05	0,00	856,76	0,00	5.490,29
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**118.368.347,87**	**2.059.698,40**	**99.873,00**	**0,00**	**120.328.173,27**

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
74.250,79	42.713,83	0,00	0,00	116.964,62	130.599,00	166.643,00
74.250,79	42.713,83	0,00	0,00	116.964,62	130.599,00	166.643,00
56.018.399,82	1.983.589,71	0,00	0,00	58.001.989,53	56.879.509,48	58.830.335,45
1.468.626,20	81.472,00	0,00	0,00	1.550.098,20	306.923,47	388.395,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	152.403,33
592.756,86	78.299,84	98.257,75	0,00	572.798,95	194.405,00	202.313,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	594.505,72	467.876,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.822.485,68	0,00
58.079.782,88	2.143.361,55	98.257,75	0,00	60.124.886,68	59.950.232,68	60.041.324,15
1.176,59	0,00	0,00	221,63	954,96	4.483,33	5.118,46
51,00	0,00	0,00	0,00	51,00	1,00	1,00
1.227,59	0,00	0,00	221,63	1.005,96	4.484,33	5.119,46
58.155.261,26	**2.186.075,38**	**98.257,75**	**221,63**	**60.242.857,26**	**60.085.316,01**	**60.213.086,61**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 3.783.526,00 € (Vorjahr: 3.646.638,56 €) 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	25.460,76 (34.049,90)	1.626,12 (1.934,96)
Sonstige Vermögensgegenstände	248.714,83 (200.257,16)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	**274.175,59** (234.307,06)	**1.626,12** (1.934,96)

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 Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
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	45.995.860,34	204.465,65	0,00	46.200.325,99

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	58.000,00 €

Für Verpflichtungen aus vor dem 01.Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT			DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT	
	€ (Vorjahr)	Unter 1 Jahr € (Vorjahr)	Über 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	Über 5 Jahre € (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.347.928,94 (7.229.564,35)	897.006,74 (881.635,41)	5.450.922,20 (6.347.928,94)	3.747.197,01 (3.682.973,91)	1.703.725,19 (2.664.955,03)	6.347.926,51 (7.229.561,92)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	656.051,18 (702.075,90)	47.491,72 (46.024,72)	608.559,46 (656.051,18)	205.594,61 (199.243,91)	402.964,85 (456.807,27)	656.051,18 (702.075,90)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.329.909,03 (4.335.070,76)	4.329.909,03 (4.335.070,76)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.288,88 (101.164,53)	99.288,88 (101.164,53)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410.150,24 (593.068,07)	410.150,24 (593.068,07)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.882,02 (83.591,94)	56.882,02 (83.591,94)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	11.900.210,29 (13.044.535,55)	5.840.728,63 (6.040.555,43)	6.059.481,66 (7.003.980,12)	3.952.791,62 (3.882.217,82)	2.106.690,04 (3.121.762,30)	7.003.977,69 (7.931.637,82)	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von 9.773,47 €.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 64.802,00 €.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 31.12.2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 2.209 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bauverpflichtungen	1.840
Bestellobligo gepl. Instandhaltung/ Modernisierung	307
Leasingverpflichtungen	62
	2.209

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	10	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Hausbetreuer, Winterdienst etc.	0	19
	16	20

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Mitglieder	mit [ ] Anteilen
01.01.2021	**3.208**	**4.180**
Zugänge	184	281
Abgänge	178	204
31.12.2021	**3.214**	**4.257**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 24.016,32 €.

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
Bernd Brochhagen	
Bernd Kleinschmidt	

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rainer Schröder	Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen van Ellen	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Bettina Appler	
Olaf Dettmar	
Stefan Erbslöher	
Brigitte Lamberti	
Sven Marks	
Jürgen Ranke	
Stefanie Thoms	

E. WEITERE ANGABEN

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor den Jahresüberschuss in Höhe von 117.755,27 € wie folgt zu verwenden:

	T€
Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	50.021,46
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	67.733,81
Jahresüberschuss 2021	**117.755,27**

Wuppertal, den 29. April 2021

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Bernd Brochhagen Bernd Kleinschmidt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Auch das Jahr 2021 war geprägt durch die COVID-19-Pandemie. Die im Jahr 2020 getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung der COVID-19-Pandemie, u.a. die Mitarbeiter*innen zu schützen, die Geschäftstätigkeit aufrechtzuerhalten und dadurch die ebv bestmöglich durch diese Zeit zu führen, wurden fortgesetzt. Über den Stand und die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde der Aufsichtsrat zeitnah informiert.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahr. Insbesondere hat der Aufsichtsrat die Arbeiten des Vorstandes regelmäßig überwacht. Die Zusammenarbeit beider Gremien war zu jeder Zeit und in jeder Hinsicht zielgerichtet und konstruktiv.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in 10 gemeinsamen Sitzungen umfangreich und zeitnah über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage und beteiligte ihn an den wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen.

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 2020 ordnungsgemäß nachgekommen sind, wurde mit Prüfungsbericht vom 18.02.2022 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 2021 geprüft und die Zustimmung erteilt.

Auch dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 (4 % Dividende und Zuweisung des Restbetrages in andere Ergebnisrücklagen) hat der Aufsichtsrat 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 Vertreter*innen und allen ehrenamtlich wirkenden Hausbetreuer*innen danken wir für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Allen Mitarbeiter*innen danken wir für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2021. Sie haben die positive Entwicklung der ebv entscheidend mitgestaltet.

Wuppertal, Mai 2022

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	2023
Jürgen van Ellen	Stellv. Vorsitzender	Prüfungsausschuss	2024
Brigitte Lamberti	Schriftführerin	Prüfungsausschuss	2022
Bettina Appler		Prüfungsausschuss	2022
Olaf Dettmar		Bauausschuss	2024
Stefanie Thoms		Bauausschuss	2023
Jürgen Ranke		Bauausschuss	2024
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2023
Sven Marks		Bauausschuss	2022

VERTRETERVERSAMMLUNG AM 23. JUNI 2022 IM 1. JAHR DER 12. WAHLPERIODE (65 VERTRETER)

Appler, Julian
Backeshoff, Helma
Baltrusch, Dietmar
Bauer, Margarete
Becker, Gerlinde
Bellgardt, Erich
Benner, Thomas
Bro, Ulrike
Busch, Klaus
Clemens, Joachim
Deich, Martina
Dohmen, Heinz
Drescher, Anke
Dybski, Axel
Eichholz, Ingrid
Engemann, Andreas
Engemann, Laura
Engemann, Norbert
Engemann, Petra
Erlemann, Felix
Esser, Johann
Finke, Jennifer
Franke, Christiane
Gehrke, Willi
Giroup, Sandra
Gümüstekin, Marita
Heimann, Almut
Heuser, Gerd-Michael
Hölscher, Dagmar
Jung, Martina
Karp, Gerda
Karp, Manfred
Kasten, Heinz-Harald
Khaloua, Hanaa
Kleinschmidt, Heike
Kniefeld, Doris
Kögler, Rainer
Krey-Meyer, Susanne
Kromberg, Heinz-Jürgen
Kromberg, Olaf
Krotofiel, Klaus-Wolf
Langendorf, Udo
Leikauf, Jochem
Meinert, Markus
Mentrop, Klaus
Müller, Dagmar
Nestler, Heribert
Neumann, Gerhard
Osterhues, Hans-Günther
Otto, Anneliese
Papadopulos, Kiriakos
Pique, Kurt
Ranke, Brigitte
Rinow, Doris
Schmidt, Ralf
Theodorou, Evangelia
Thoms, Günter
Vaubel, Horst
Voigt, Olaf
Wein, Klaus-Dieter
Weustermann, Renate
Wiegard, Alfons
Wiemers, Katharina
Zahn, Carsten
Zimny, Dieter

RÜCKBLICK

LEGENDE

Gründung am 26. September 1898
Einträge in das Genossenschaftsregister am

- 26. September 1898 unter Nr. 32 des Altgenossenschafts-registers 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 Wohnungsbaugenossen-schaften und -gesellschaften) seit 1950
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. seit 1951
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossen-schaften 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 2021 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Bigler, Alma
Demir, Elif
Eickholz, Hartmut
Ender, Willibald
Entz, Else
Fuchs, Rolf
Gödde, Werner
Grams, Bernd
Grothe, Anneliese
Gruchmann, Johann
Hansen, Alfred
Heinhaus, Elisabeth
Herchenbach, Christel
Herrchen, Horst
Hohmann, Ute
John, Marianne
Klapper, Gerhard
Klatt, Heinz
Koch, Ursula
Laina, Florenia
Liedtke, Klaus
Loges, Bernd
Otto, Werner
Pieper, Brigitte
Prante, Heinrich
Röhre, Norbert
Rohrmann, Christa
Rose, Horst
Siebel, Brigitte
Simon, Inge
Slumski, Siegfried
Tupputi, Bartolomeo
Urban, Elisabeth
Wegner, Franz
Wickendick, Helene
Wohlert, Jürgen
Zschach, Siegfried

EBV AUF EINEN BLICK

		2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	in Mio. €	76,3	77,2	76,5	76,0	72,8	72,9	70,6	70,3
Wohnungen		2.302	2.303	2.308	2.367	2.381	2.359	2.359	2.360
Mitglieder		3.214	3.208	3.194	3.171	3.128	3.136	3.190	3.165
Anteile		4.257	4.180	4.144	4.068	3.977	3.975	3.960	3.855
Geschäftsguthaben	in T€	1.277	1.253	1.243	1.218	1.190	1.190	1.183	1.153
Rücklagen	in Mio. €	59,6	59,4	58,0	54,9	52,8	51,4	49,1	47,0
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	in Mio. €	15,4	15,3	15,1	15,1	15,5	14,2	14,5	14,4
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten	in Mio. €	5,8	4,5	4,1	4,2	4,3	3,6	3,7	3,4
Jahresüberschuss	in T€	118	1.360	3.041	2.067	1.441	2.393	2.165	2.161

1933.0622/agentur-bemberg.de

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.