

2022

GESCHÄFTS- BERICHT



**125 Jahre
MITEINANDER**

ebv[®]
MITEINANDER WOHNEN

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS JAHR 2022

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



125 Jahre MITEINANDER

MITEINANDER DIE ZUKUNFT GESTALTEN.

Während wir im Jahr 2023 unser 125-jähriges Jubiläum begehen, blicken wir auf ein turbulentes Geschäftsjahr 2022 zurück.

Im vergangenen Jahr stand die Hoffnung im Vordergrund, dass die Wirtschaft sich nach den starken Einschränkungen durch Corona wieder erholen würde. In der Tat hat die Pandemie nicht die extreme Rezession mit sich gebracht, die zunächst erwartet wurde. Die Erholungsphase wurde jedoch durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine abrupt beendet. Nun waren plötzlich nicht nur Fachkräftemangel, Baukostensteigerung und Materialengpässe Thema, sondern auch das Kriegsgeschehen und dessen Konsequenzen für die Weltwirtschaft und die Energieversorgung. Durch den Überfall auf die Ukraine war ein Krieg plötzlich in Deutschland so nah spürbar wie lange nicht mehr. Dass Menschen aus einem europäischen Land aus Angst vor einem Krieg ihre Heimat verlassen mussten, hat uns alle betroffen gemacht. Radio Wuppertal berichtete am 10. Juni 2022: „4.400 Geflüchtete aus der Ukraine sind bis heute in Wuppertal registriert worden.“¹ Auch die ebv konnte bei der Unterbringung unterstützen.

Die seit 2020 präsenten Krisenthemen wurden seither durch die kriegsbedingten Entwicklungen teilweise verschärft und bekamen gesamtpolitisch eine neue Gewichtung. Die Gasmangel- lage hat in der Industrie zu Kostensteigerungen in der Produktion geführt. In der Wohnungswirtschaft war deutlich spürbar, dass die Menschen Sorge hatten, im Winter 2022/2023 nicht genügend Wärme zu haben bzw. Kostensteigerungen nicht bewältigen zu können.

Neben den genannten Krisen und der Inflation sind aktuell der Klimaschutz und die daraus resultierenden Bemühungen in Richtung Klimaneutralität eine globale Herausforderung, der sich leider nicht alle Nationen stellen. Deutschland möchte jedoch bis 2045 klimaneutral sein, wie in dem Abschlussbericht der dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“² festgehalten wurde.

Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Prof. Dr. Uwe Schneidewind, hat in seinem 100-Tage-Programm das Ziel ausgegeben, die Stadt bis 2035 auf den Weg Richtung Klimaneutralität zu bringen.³

Mit unserem aktuellen Bauvorhaben, der Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“, wollen wir Mieter*innen eine zukunftsorientierte und klimaneutrale Wohnperspektive in Wuppertal bieten. Dieser Wohnraum wird auch die Belange der Menschen erfüllen, für die ein barrierearmes Ambiente wichtig ist. Wir sehen uns mit diesem Projekt auf dem richtigen Weg in die richtige Richtung für weitere erfolgreiche 125 Jahre. Dennoch ist der Weg arbeits- und kostenintensiv und wird aus dem Blickwinkel der Wohnungswirtschaft länger dauern, als es der Politik lieb ist.⁴

¹ Radio Wuppertal: <https://www.radiowuppertal.de/artikel/4400-ukraine-gefluechtete-in-wuppertal-1337583.html>

² Abschlussbericht der dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“.

³ Stadt Wuppertal: Wuppertal klimaneutral 2035 | Klimaschutz Wuppertal.

⁴ GdW kompakt: Was genau wird gebraucht, damit es beim Klimaschutz im Gebäudesektor vorangeht?

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Genossenschaft Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG (ebv) wurde am 26. September 1898 gegründet und hat ihren Sitz in Wuppertal. Der Hauptzweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Hauptzweck der Genossenschaft ist das Bewirtschaften, Errichten, Erwerben, Vermitteln und Betreuen von Gebäuden aller Nutzungsformen. Das Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung, Instandsetzung, Neuerstellung und Vermietung von Wohnraum. Sie 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. Nach den aktuellen Anforderungen zur Erreichung der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes steht die Genossenschaft über das Kerngeschäft hinaus in der Verantwortung, langfristig nachhaltigen und zeitgemäßen Wohnraum im Sinne der Unternehmenszielsetzung bereitstellen zu können und ihre Handlungsstrategien darauf auszurichten.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechterten sich 2022 in weiten Teilen aufgrund der Auswirkungen und Konsequenzen der diversen Kriseneinflüsse. Die sich abschwächende Weltkonjunktur, u. a. bedingt durch den Ukrainekrieg, prägt auch den europäischen Raum und nimmt somit Einfluss auf die deutsche Marktwirtschaft. Ähnlich wie im Vorjahr waren die Auswirkungen je nach Branchen und Regionen jedoch unterschiedlich zu bewerten.

Durch den Ukrainekrieg kamen zu den ohnehin schlecht funktionierenden Lieferketten, Materialengpässen und dem Fachkräftemangel nun noch erhöhte Energieprobleme auf die Wirtschaft zu. Die Gasmangellage und die Konsequenzen aus den politischen Entwicklungen und Sanktionen gegen Russland haben die Preise im Energiebereich explodieren lassen, was sich preisstärkend auf die Produktion auswirkte. Zudem haben die Preisschwankungen stark zugenommen, so dass jede Form einer zuverlässigen Kostenplanung immer schwieriger wurde.

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig. Vor allem Dienstleistungsbereiche, die sich von den Einschränkungen der Coronakrise erholen konnten, gewannen an Stabilität. Obwohl die Energiepreise kontinuierlich stiegen und auch auf die Kund*innen umgelegt werden mussten, nahm u. a. die Reise-

bereitschaft offensichtlich durch großen Nachholbedarf nach der Coronakrise wieder Fahrt auf.

Im Euroraum stieg die Inflation besonders stark an und liegt seit dem Sommer auf über 9 %. Die Fachwelt geht davon aus, dass in den europäischen Ländern im nächsten Jahr die Inflation hoch bleibt und erst im Jahr 2024 wieder spürbar rückläufig sein wird.¹

Hierauf reagierte die EZB zur Jahresmitte mit der kontinuierlichen Anhebung der Leitzinsen. Die ebenfalls schnell steigenden Bauzinsen führen neben den stark steigenden Baukosten zu neuen Herausforderungen im Bausektor, die die Investitionen deutlich einbremsen.

WIRTSCHAFTSSITUATION IN DEUTSCHLAND

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Nicht nur die hochgeschwellten Gaspreise, sondern auch die Strompreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen durch die Inflation mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Coronakrise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb auch in Deutschland, der bereits während der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Die große Befürchtung, dass eine reduzierte Energie- bzw. Gasversorgung die produzierenden Industriebetriebe lahmlegen könnte, wenn es aufgrund der erhöhten Gasnachfrage der Privathaushalte in den Wintermonaten zu einer Gasmangellage käme, hat sich nicht bestätigt.

Die Anforderungen der Regierung an die Bau- und Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Erreichung der Klimaschutzziele tragen ihren Teil zu einer schlechten Wirtschaftsprognose bei. Um die CO₂-Emissionen zu verringern, sind fossile Brennstoffe langfristig aus der Anlagentechnik zu verbannen. Mit dem Einläuten des Zeitalters der Wärme- und Energiewende wird der Materialmarkt noch mehr gefordert, weil die alternativen Versorgungsanlagen wie Wärmepumpen noch nicht ausreichend verfügbar sind.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresmittel um 1,9 % gestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

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



In der Krummacherstraße gewannen die Gebäude durch die Sanierung von Balkonen und Dächern an Attraktivität. Foto: © ebv.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem erwarten die meisten Wirtschaftsinstitute für das BIP 2023 eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

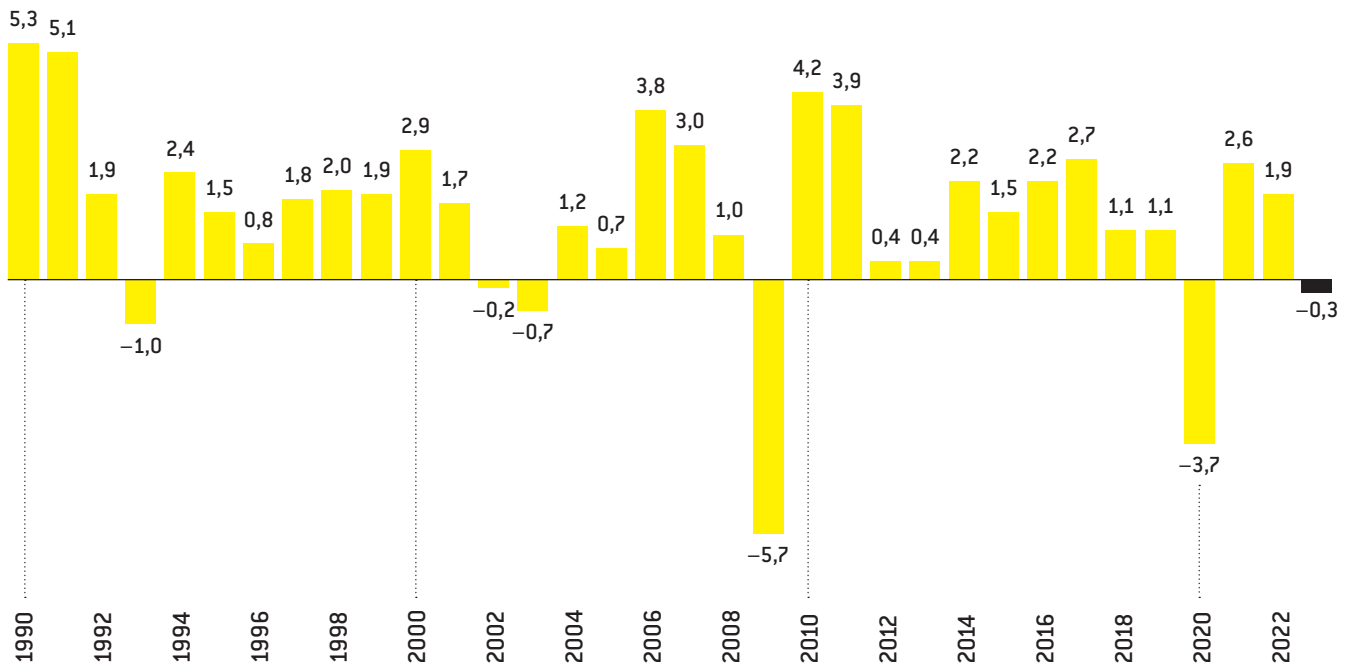
Die konjunkturelle Entwicklung wird vom Arbeitsmarkt gestärkt. Theoretisch könnte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften

angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen, jedoch sind die Unternehmen angesichts des bestehenden Fachkräftemangels und der demographischen Entwicklung bestrebt, die Größe des Personalbestandes zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.¹

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft gehört zu den größten Branchen in Deutschland. Ihr Beitrag zur gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug im Jahr 2021 346 Mrd. €, was einen Anteil

ABB. 1: WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2023 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; 2023: Schätzung auf Grundlage von Berechnungen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

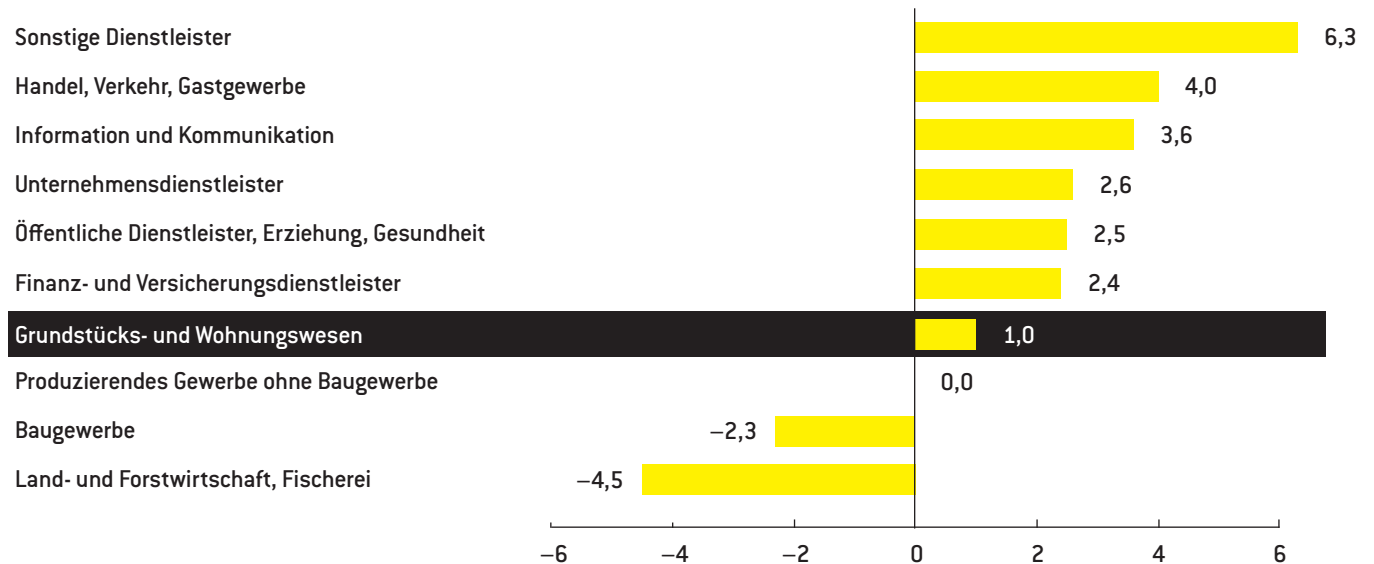
¹ VdW „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung“, Stand 17. Januar 2023.

² IHK Bergische Industrie- und Handelskammer: konjunkturlagebericht-herbst-2022-data.pdf

³ https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/index.php

ABB. 2: BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2022 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



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

von 11 % bedeutet – damit übertrifft sie den Einzelhandel und die Automobilindustrie. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Durch die Baukostensteigerung steht hinter der Investition eine geringere Bauleistung als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 256 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 % den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

WIRTSCHAFTS- UND VERMIETUNGSSITUATION WUPPERTAL

Laut Konjunkturbericht der Bergischen IHK für den Herbst 2022² berichten die Unternehmen der Region von einer konjunkturellen Eintrübung und gehen von einer weiteren Verschlechterung aus. Während Teile der Industrie noch über komfortable Auftragspolster verfügen, sind die Produktionskapazitäten bei 30 % der Industriebetriebe unterdurchschnittlich ausgelastet. Über die Wirtschaftszweige hinweg werden hohe Kostensteigerungen und Kaufkraftverluste als Gründe für eine weitere Eintrübung der Konjunkturerwartung gesehen.

Der Arbeitsmarkt hat sich ebenfalls verschlechtert. Die Arbeitslosenquote der Stadt Wuppertal³ ist im Jahr 2022 auf 9,8 % gestiegen. Am Jahresende standen 16.925 Arbeitslosen (Vorjahr: 15.792) nur noch 1.157 (Vorjahr: 1.481) offene Stellen gegenüber.

Auch die Anzahl der Transferleistungsbeziehenden ist wieder angestiegen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Wuppertal ist 2022 wieder angestiegen. Ein positiver Wanderungssaldo von 6.176 Personen überstieg den Sterbeüberschuss von –1.454 Personen deutlich, so dass die Gesamtzahl auf 365.958 Einwohner*innen anwuchs. Dieses Bevölkerungswachstum ist stark durch Flüchtlingsbewegungen getrieben und sorgt für zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen. Die Stadt Wuppertal geht in ihrer Bevölkerungsprognose für die kommenden Jahre von weiterhin positiven Wanderungssalden aus, die für einen weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen sorgen.

Dieser steigenden Nachfrage stehen zu wenige fertiggestellte Wohnungen gegenüber. Im Saldo stieg die Zahl der Wohneinheiten in Wuppertal 2022 um 147 auf 199.900 (Vorjahr: 199.753). Da auch die Zahl der Wohnungsleerstände bei gut 10.000 Wohnungen stagniert, sorgt die steigende Nachfrage für weitere Dynamik bei den Angebotsmieten. Laut ImmoScout24 sind die Mieten in Wuppertal im Jahr 2022 um 4,6 % auf durchschnittlich 7,07 €/m² angestiegen. Die unverändert hohen Leerstände lassen vermuten, dass ein Großteil dieser Wohnungen nicht marktgerecht ist oder aus anderen Gründen dem Markt entzogen ist. Das Marktumfeld für die Vermietung zeitgemäßen Wohnraums ist weiterhin positiv und erlaubt die Durchsetzung steigender Neuvertragsmieten.

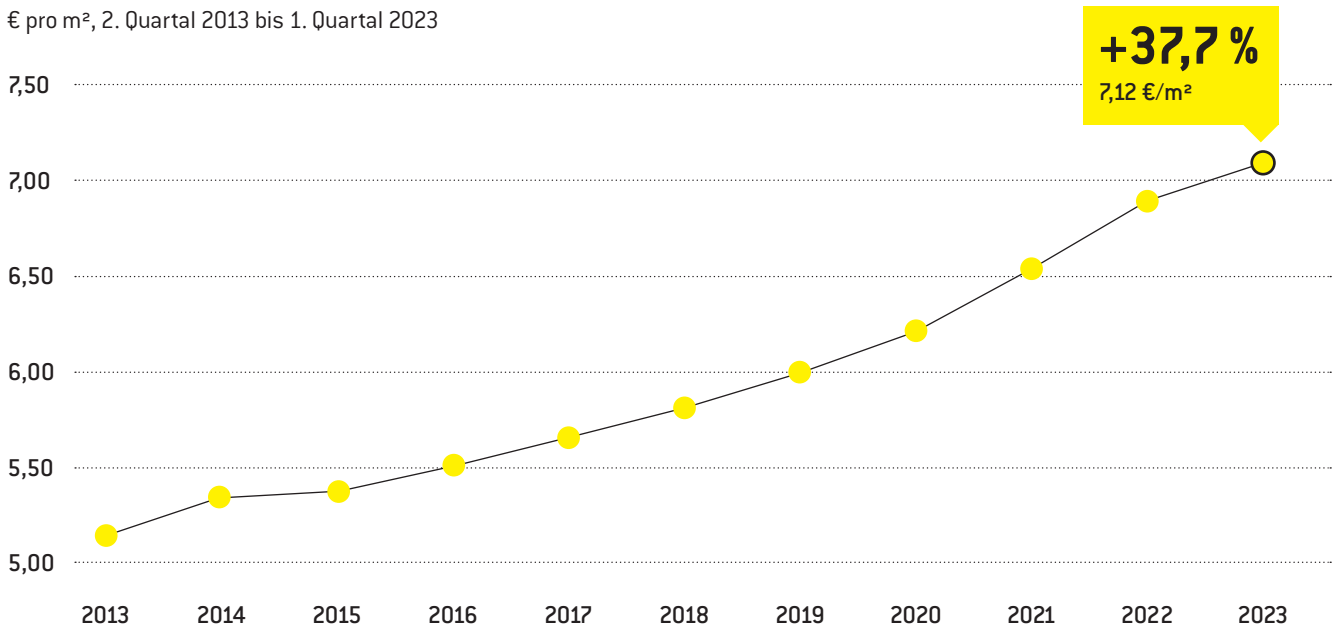
LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



Mit den neuen Gebäuden im Bireneichen haben wir das Portfolio um ein wunderschönes Gebäudeensemble bereichert. Foto: © ebv.

ABB. 1: ENTWICKLUNG DER MIETPREISE DER LETZTEN 10 JAHRE

€ pro m², 2. Quartal 2013 bis 1. Quartal 2023



Quelle: ImmoScout24

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage bei gleichzeitig hoher Inflation und damit einhergehendem Kaufkraftverlust sorgt bei einer wachsenden Bevölkerungsgruppe für hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Da die Anzahl der vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen weiter rückläufig ist und der Neubau durch hohe Zinsen, steigende Kosten und zunehmende Regulatorik wenig neue Alternativen schafft, bleibt den Betroffenen häufig nur Konsumverzicht. 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 ist, um so für mehr neuen preisgebundenen Wohnraum zu sorgen. Die aktuelle Förderlandschaft macht es Investoren bei den steigenden Baukosten allerdings nicht möglich, klimaneutralen, zeitgemäßen, barrierearmen und bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich zu erstellen.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Bestand am 31.12.2021	Zugang 2022	Abgang 2022	Bestand am 31.12.2022	Davon im Erbbaurecht
Häuser	349	9		358	66
Wohnungen	2.303	35		2.338	482
Gewerbeeinheiten	3			3	0
Garagen/TG-Stellplätze	674	5		679	79
Außenstellplätze	533	9	-1	541	144

Für eine Eigentümergemeinschaft verwaltet das Unternehmen auf dem Grundstück Wichernweg 1, 3, 5 insgesamt 21 Wohnungen, davon 17 im eigenen Bestand.

Der Belegungsbindung unterliegen am Bilanzstichtag 412 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die im Vorjahr erworbenen vier Häuser Bireneichen 22 – 28 mit 20 Wohnungen wurden mit wirtschaftlichem Übergang zum

01.01.2022 in den Bestand übernommen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Grundstücke mit den Mehrfamilienhäusern Fliederstraße 1 – 9 in Haan-Gruiten angekauft. Der wirtschaftliche Übergang der fünf Häuser mit 14 Wohnungen erfolgte zum 01.10.2022.

Am 22.11.2022 wurde eine Eigentumswohnung im Wichernweg 1 in 42115 Wuppertal angekauft. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 01.04.2023.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

NEUBAUTÄTIGKEIT

Die ebv plant bereits seit 2017, in Wuppertal-Vohwinkel die Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“ mit ca. 104 Wohnungen inkl. Tiefgarage zu errichten. Die Neubaumaßnahme ist in drei Bauabschnitten geplant, in denen Ersatzbauten für die im Vorfeld abzubrechenden Altbestände errichtet werden. Um das stadt-bildprägende historische Gesamtbild in der Memeler Straße zu erhalten, werden die dortigen Gebäude entsprechend des alten Erscheinungsbildes neu errichtet. Während der langen Bearbeitungszeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bereits viele vorbereitende Planungsleistungen durch das gesamte Planungsteam erfolgt. Mitte 2022 konnte endlich der Bauantrag gestellt werden, der bis heute noch nicht genehmigt wurde. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, werden die Abbrucharbeiten im ersten und zweiten Bauabschnitt, die schon einige Jahre nicht mehr bewohnt werden, beginnen. Da der Terminplan von der Baugenehmigung abhängt, kann ein Fertigstellungstermin noch nicht genannt werden.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG

Das Quartier am Eskesberg wurde in den 1980/1990er Jahren durch die ebv erbaut. Die Flachdächer der Objekte werden zunehmend undicht und sorgen für erhebliche Feuchtigkeitsschäden auch in den Wohnungen. In den vergangenen Jahren hat die ebv bereits mehrere energetische Flachdachsanierungen durchgeführt. 2022 wurden die Dächer Wichernweg 11, 13 und Krummacherstr. 194, 196 energetisch saniert und es wurde ein Fassadenanstrich durchgeführt. Bei der Krummacherstr. 194, 196 wurden auch die Balkone instandgesetzt und neu eingedichtet.

Die Gerstenstr. 12 und die Hopfenstr. 13 stellen mit zwei Eingängen einen Gebäudekörper in geschlossener Bauweise dar. Als zweiter Rettungsweg wurde seitens der Bauordnung für die Gerstenstraße gefordert, dass eine Rettungstreppe rückseitig angebaut wird. Im Vorfeld der dadurch erforderlichen baulichen Maßnahme hat die ebv den Gebäudekörper Gersten- und Hopfenstraße auf den energetischen Prüfstand gestellt, um den zeitgemäßen Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden. Das aktuelle Energiekonzept sieht nun vor, die Gebäudehülle durch Dämmung und Fenstereinbau energetisch zu ertüchtigen. Parallel wird die Anlagentechnik von Einzelthermen auf eine zentrale hybride Heizungsanlage umgerüstet. Es ist geplant, den Hauptwärmebedarf durch Wärmepumpen abzudecken, während die Spitzenlast durch einen Gasbrennwertkessel abgedeckt wird. 2022 sind hier die bauvorbereitenden Planungen seitens des Planungsteams durchgeführt worden. 2023 und 2024 ist die Umsetzung der baulichen Maßnahmen im Wirtschaftsplan vorgesehen. Für diese Maßnahmen werden Fördermittel beantragt.

In der Hospitalstr. 9 sind im Jahr 2022 ebenfalls planungsvorbereitende Maßnahmen für eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss als Maisonettewohnung durchgeführt worden.

Der Bauantrag wurde eingereicht und genehmigt. Ähnlich wie bei der Gersten-/Hopfenstraße sind auch hier die Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Erneuerung der Anlagentechnik zu einer zentralen hybriden Heizungsanlage geplant.

Für die Egenstr. 39, 41 ist durch einen umfangreichen Dachausbau auch eine Wohnraumverdichtung durch zusätzliche drei Wohnungen mit Dachterrasse geplant. Da sich in diesem Gebäude noch eine Ölheizung befindet, ist auch hier ein hybrides Heizsystem mit Wärmepumpen und Gasheizung, einhergehend mit einer energetischen Sanierung der gesamten Gebäudehülle, vorgesehen.

In der Ravensberger Straße wurden 2022 Treppenhäuser der Ravensberger Str. 133 und 135 saniert. Am Oberen Griffenberg wurde das Treppenhaus der Hausnummer 131 gestrichen und mit neuen Bodenbelägen und einer neuen Haustür versehen.

Aufgrund eines Treppenhausbrandes in der Cronenberger Str. 104 war es auch hier erforderlich, das gesamte Treppenhaus zu sanieren und die Fenster auszuwechseln. In den Wohnungen gab es nur geringfügige Schäden, die beseitigt werden mussten.

Neben den geplanten Maßnahmen werden jährlich Wohnungsmodernisierungen mit unterschiedlichem Aufwand durchgeführt. Der Gebäudebestand ist sehr heterogen, so dass unterschiedliche bauliche Maßnahmen erforderlich sind, um die Wohnungen wieder vermietbar zu machen. 2022 wurden im Zuge von Mieterwechseln 60 Wohnungen modernisiert.

VERMIETUNG

Die Fluktuationsquote lag im Jahr 2022 bei 8,4% (Vorjahr: 8,0%) des Wohnungsbestandes. Die Anzahl der Neuvermietungen stieg auf 197 (Vorjahr: 184), während die Anzahl der Kündigungen auf 177 (Vorjahr: 180) gesunken ist. In drei Fällen wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen.

Zum Bilanzstichtag waren 74 Wohnungen (Vorjahr: 84) unvermietet. Die Leerstandsquote sank auf 3,2%. Die Leerstände beruhen überwiegend auf laufenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die im Zuge des Mieterwechsels durchgeführt werden, um die Wohnungen wieder in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, der eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet.

Die monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen betrug zum 31.12.2022 durchschnittlich 423,98 € (Vorjahr: 417,79 €) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70,23 m². Die durchschnittliche Kaltmiete ist auf 6,04 €/m² (Vorjahr: 5,95 €/m²) angestiegen.

Die Vorauszahlungen für Wohnungen mit Zentralheizungen wurden in der Neuvermietung bereits im Laufe des Jahres 2022 angehoben, um der erwarteten Kostensteigerung beim Energiebezug vorzugreifen. Sowohl gestiegene Kaltmieten als auch erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Nachfrage.



Sanierungsarbeiten im Treppenhaus machen den Charme des Altbaus sichtbar. Foto: © ebv.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

ERTRAGSLAGE

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	16.058	15.509	549
Andere aktivierte Eigenleistungen	80	64	16
GESAMTLEISTUNG	16.138	15.573	565
Andere betriebliche Erträge	258	223	35
BETRIEBSLEISTUNG	16.396	15.796	600
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.398	9.787	-389
Personalaufwand	1.856	2.025	-169
Abschreibungen	2.194	2.186	8
Andere betriebliche Aufwendungen	900	921	-21
Zinsaufwand	123	140	-17
Gewinnunabhängige Steuern	496	495	1
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	14.967	15.554	-587
BETRIEBSERGEBNIS	1.429	242	1.187
FINANZERGEBNIS	-39	-65	26
NEUTRALES ERGEBNIS	71	-53	124
ERGEBNIS VOR STEUERN	1.461	124	1.337
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7	6	-13
JAHRESÜBERSCHUSS	1.468	118	1.350

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2022 in Höhe von 1.468 T€ hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 118 T€ um 1.350 T€ erhöht.

Die Erhöhung des Ergebnisses ist überwiegend auf niedrigere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung im Bereich der Bestandsinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung

sowie auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 1.429 T€ haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.467	269	1.198
Neubautätigkeit	-70	-61	-9
Sonstiger betrieblicher Bereich	32	34	-2
BETRIEBSERGEBNIS	1.429	242	1.187

Die Steigerung des Betriebsergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und abgerechneten Umlagen bei gesunkenen Erlösschmälerungen sowie gesunkenen Aufwendungen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Die Sollmieten erhöhten sich durch vereinbarte Staffelmieten und die ganzjährige Auswirkung der Vorjahreserhöhungen sowie durch Wegfall der öffentlichen Förderung und daraufhin durchgeführte Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete. Außerdem haben der Ankauf neuer Objekte und Mieterwechsel deutlich zur gesamten Erhöhung um 367 T€ auf 12.261 T€ beigetragen.

Die durch die Corona-Auswirkungen im Vorjahr stark gestiegenen Erlösschmälerungen durch Leerstand konnten im Berichtsjahr wieder um 88 T€ auf 313 T€ reduziert werden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Bereich der Betriebskosten um 126 T€ gestiegen, während die, mit 5.271 T€ um 525 T€ niedrigeren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie um 169 T€ (davon 158 T€ Altersversorgung) gesunkene Personalkosten das Betriebsergebnis positiv beeinflussten.

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



Die neue Spiel- und Gartenanlage in der Briefstraße und Elsasser Straße lädt die Mieterschaft nicht nur bei Sonne ein. Foto: © ebv.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen (langfristig)					
Immaterielle Vermögensgegenstände	93	0,1	131	0,2	-38
Sachanlagen	60.637	78,9	59.949	78,6	688
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0
	60.734	79,0	60.084	78,8	650
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	11	0,0	11	0,0	0
Kurzfristig	16.151	21,0	16.185	21,2	-34
	16.162	21,0	16.196	21,2	-34
Gesamtvermögen	76.896	100,0	76.280	100,0	616
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital (langfristig)					
Geschäftsguthaben	1.320	1,7	1.277	1,7	43
Ergebnisrücklagen	60.854	79,1	59.555	78,1	1.299
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	185	0,3	68	0,1	117
	62.359	81,1	60.900	79,9	1.459
Rückstellungen					
Langfristig	3.160	4,1	3.226	4,2	-66
Kurzfristig	105	0,1	103	0,1	2
	3.265	4,2	3.329	4,3	-64
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	6.113	8,0	7.055	9,2	-942
Kurzfristig (einschließlich Dividende)	5.159	6,7	4.996	6,6	163
	11.272	14,7	12.051	15,8	-779
Gesamtkapital	76.896	100,0	76.280	100,0	616

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 616 T€ (= 0,81 %) auf 76.896 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen stehen Zugängen von 2.839 T€ planmäßige Abschreibungen von 2.152 T€ gegenüber. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 80 T€ enthalten.

Die Zugänge entfallen auf:

	T€
Ankäufe	1.828
Kauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Lizenzen	113
Bauvorbereitungskosten	886
Geleistete Anzahlungen	12
	2.839

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 3.876 T€ mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4.469 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.459 T€ auf 62.359 T€. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 81,1 % (Vorjahr: 79,9 %).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 942 T€ resultiert aus planmäßiger Tilgung in Höhe von 944 T€ und der Erhöhung des Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von 2 T€.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	60.745	60.095	650
Finanzierungsmittel	71.632	71.181	451
ÜBERDECKUNG	10.887	11.086	-199
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	11.558	11.944	-386
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	4.593	4.241	352
	16.151	16.185	-34
Kurzfristige Verpflichtungen	5.264	5.099	165
STICHTAGSLIQUIDITÄT (NETTOGELDVERMÖGEN)	10.887	11.086	-199

Am 31.12.2021 waren die langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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:

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	81,1	79,9	78,7	77,7	73,9
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	7,9	9,2	10,3	11,6	12,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	0,2	2,2	5,4	3,7
Cashflow	T€	3.516	2.368	3.589	5.443	4.154
Durchschnittsmiete Wohnraum	€/m ²	6,04	5,95	5,87	5,78	5,69
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	T€	5.271	5.796	4.528	4.056	4.200
Fluktuationsquote	%	8,4	8,0	7,8	8,9	9,7
Leerstandsquote	%	3,2	3,6	3,3	3,1	3,5

Zum Bilanzstichtag beschäftigt das Unternehmen zwölf Frauen und sechs Männer. Insgesamt werden somit 18 Mitarbeitende beschäftigt, darunter eine Auszubildende. Der kaufmännische Bereich wird im Wesentlichen von Immobilienkaufleuten sowie Betriebswirten geprägt. Im technischen Bereich werden Techniker beschäftigt.

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

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem

Im Rahmen der Digitalisierung hat die ebv verschiedene Softwareprogramme wie avestategy 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 erforderliche Liquiditätsbedarfe zu berücksichtigen. Für das Risikomanagementsystem stellt diese Vorgehensweise eine Weiterentwicklung dar, weil so ein Abgleich zwischen dem Plan und dem Ist-Stand der Unternehmensdaten im laufenden Jahr stattfinden kann und somit eine Beurteilung der Zahlungsfähigkeit gegeben ist. 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 internen Reaktionen 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 ist die ebv durch diese digitalen Instrumente in der Lage, mögliche Konsequenzen von Risiken

für das Unternehmen zu erkennen, um daraus ggf. erforderliche unternehmerische Strategien besser ableiten zu können.

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

Risikoanalyse

Die Risikoanalyse erfolgt zum einen auf Grundlage der Unternehmensdaten des Berichtswesens; 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 die Bewertungskriterien durch die energetischen Anforderungen verändert haben, um die Klimaziele und die CO₂-Neutralität zu erreichen, muss der Moder-



Neue Rettungswege in der Gerstenstraße bieten gleichzeitig die Chance auf einen Balkon. Foto: © ebv.

nisierungsbedarf zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen neu bewertet werden, und die zur Verfügung stehenden Mittel müssen im Hinblick auf ihre Energieeffizienzsteigerungs- und Ertragspotenziale priorisiert werden.

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

Der Fachkräftemangel 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 sorgt für zusätzliche Kosten und erhöhten Verwaltungsaufwand.

Seit Beginn des Angriffskrieges in der Ukraine im Februar 2022 kamen 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. Insbesondere die Energiekosten haben sich durch die Notwendigkeit, auf alternative Gas- und Öllieferstaaten zurückzugreifen, auf einem deutlich höheren Niveau eingependelt, wobei die zukünftige Kostenentwicklung schwer einschätzbar ist. Der Entwicklung der Energiepreise wurde durch eine Anpassung der Vorauszahlungen im Bereich der Heizkosten entgegengewirkt. Diese Maßnahme soll bewirken, dass sehr hohe Nachzahlungen abgemildert werden und damit einhergehende Forderungsausfallrisiken verringert werden. Aufgrund steigender Inflation und sinkender Kaufkraft erhöht sich insgesamt das Risiko von Forderungsausfällen.

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Sicher ist es richtig, die bestehenden Risiken, die den Wirtschaftsmarkt und den Immobilienmarkt betreffen, umfassend zu erläutern. Genauso wichtig ist es jedoch, 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 die ebv besteht nach wie vor kein Zweifel daran, dass das Unternehmen 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 ist auch unser großes Projekt Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“ von all diesen Krisen betroffen. Seit Beginn der Planung bis heute sind die Baukosten um mindestens 20 % gestiegen. Aufgrund unserer wirtschaftlichen Situation wollen wir trotz dieser Krisen und Probleme das Projekt umsetzen und

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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, bestandersetzender Neubau umgesetzt wird. Wir haben in der Projektentwicklung zur Baurechtschaffung nicht nur Erfahrung, sondern auch die Ausdauer und die finanziellen Möglichkeiten, dies nachhaltig umzusetzen.

Eine Kompetenz, die leider nicht oft zur Sprache kommt, ist, dass ein Unternehmen nur so gut sein kann wie seine Mitarbeitenden. 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 für weitere Effizienzsteigerungen.

Prognosebericht

Die Genossenschaft plant in den Jahren 2022 bis 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 neuen 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 fertiggestellt sind. Nach Verabschiedung des Bebauungsplans im April 2022 ist die Bauantragstellung im Sommer 2022 erfolgt. Die Baugenehmigung wird im Jahr 2023 erwartet.

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

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

Im Rahmen der Gebäudesanierung soll im Jahr 2023 an den Häusern Fliednerweg 7, 9 eine energetische Dachsanierung zur Energieeinsparung durchgeführt werden.

Die Gebäude Gerstenstr. 12 und Hopfenstr. 13 sollen in den Jahren 2023 und 2024 energetisch modernisiert werden und weitere Balkone in Verbindung mit einer erforderlichen Rettungstreppe erhalten. Zur Senkung der CO₂-Emissionen werden die Fenster erneuert, die Gebäudehülle wird gedämmt und die Heizungsanlagen werden zentralisiert und erneuert.

Die hohen geplanten Investitionen werden zur Neuaufnahme von langfristigen Darlehen führen, um Objekte im Neubau zu finanzieren. Wann und in welchem Umfang diese erfolgen und wie sich die Fremdfinanzierung auf die Eigenkapitalquote auswirken wird, hängt vom Baubeginn ab und steht derzeit noch nicht fest. Für das Jahr 2023 ist noch keine Fremdfinanzierung geplant. Durch die massive Entschuldungspolitik der vergangenen Jahre wurden ausreichend Beleihungspotenziale geschaffen. Die Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll weiterhin mit Eigenmitteln erfolgen.

Ab dem Jahr 2023 wird mit einer Steigerung der Energiekosten um ca. 500 T€ gerechnet. Ab dem Jahr 2024 wird sich diese Steigerung dann auch in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung darstellen.

Für die Jahre 2023 und 2024 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 2023 und 2024 eingeplant. Der tatsächliche Zeitpunkt der Kostenentstehung kann aufgrund des Fortgangs des Baugenehmigungsverfahrens variieren.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sind für das Jahr 2023 mit 5.053 T€ leicht unter Vorjahresniveau geplant.

Auf dieser Grundlage planen wir für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 736 T€ und für das Jahr 2024 mit 959 T€.

AUSGEFÜHRTE MASSNAHMEN IM JAHR 2022

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Wichernweg 11 – 13 Dachsanierung, Fassadenanstrich	
- Krummacherstr. 194, 196 Dachsanierung, Fassadenanstrich	
- Oberer Griffenberg 131 Treppenhaussanierung	
- Ravensberger Str. 133, 135 Treppenhaussanierungen	
Kosten:	1.154.047,22 €

NICHT PLANBARE MASSNAHMEN

- Verkehrssicherungspflicht	
- Schönheitsreparaturen in neu zu vermietenden Wohnungen	
- Modernisierung in neu zu vermietenden Wohnungen	
- Teilmodernisierung von bewohnten Wohnungen	
- Allgemeine Reparaturmaßnahmen und Instandhaltung	
- Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen	
Kosten:	4.116.713,45 €
Gesamtaufwendung:	5.270.760,67 €

VORGESEHENE MASSNAHMEN FÜR DAS JAHR 2023

GEPLANTE MASSNAHMEN

- Fliednerweg 7 – 9 Dachsanierung, Fassadenanstrich	
- Gerstenstr. 12 / Hopfenstr. 13 Rettungstreppe, energetische Sanierung Gebäudehülle und Anlagentechnik, Balkonanbauten	
- Bauvorbereitung Hospitalstr. 9 Energetische Sanierung Gebäudehülle, Dachgeschossausbau, Treppenhaussanierung	
- Oberer Griffenberg 125 Treppenhaussanierung	
- Hospitalstr. 12 Treppenhaussanierung	
- Dorfweise 13 a und 13 c Treppenhaussanierungen	
Veranschlagte Kosten:	1.400.000,00 €

NICHT PLANBARE MASSNAHMEN

- Verkehrssicherungspflicht	
- Schönheitsreparaturen in neu zu vermietenden Wohnungen	
- Modernisierung in neu zu vermietenden Wohnungen	
- Teilmodernisierung von bewohnten Wohnungen	
- Allgemeine Reparaturmaßnahmen und Instandhaltung	
- Maßnahmen an Außen- und Grünanlagen	
Veranschlagte Kosten:	4.333.000,00 €
Gesamtsumme der veranschlagten Kosten:	5.733.000,00 €

RÜCKBAU (2023/24)

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

NEUBAU (2023)

Bauvorbereitungskosten Memeler Str., Nathrather Str.	660.000,00 €
--	--------------

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		93.233,00	130.599,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.543.020,12		56.879.509,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.451,47		306.923,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.403,33		152.403,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.923,00		194.405,00
Bauvorbereitungskosten	1.480.354,57		594.505,72
Geleistete Anzahlungen	11.851,08	60.637.003,57	1.822.485,68
FINANZANLAGEN			
Sonstige Ausleihungen	3.858,90		4.483,33
Anderer Finanzanlagen	1,00	3.859,90	1,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		60.734.096,47	60.085.316,01
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	3.875.788,17		3.783.526,00
Anderer Vorräte	256.048,67	4.131.836,84	172.125,26
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	48.590,10		25.460,76
Sonstige Vermögensgegenstände	355.564,05	404.154,15	248.714,83
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.558.511,27		11.943.909,39
Bausparguthaben	8.796,48	11.567.307,75	8.717,57
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		58.863,26	12.718,33
BILANZSUMME		76.896.258,47	76.280.488,15

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.000,00		50.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.319.869,72		1.276.952,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.358.869,72	0,00
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	47.500.000,00	60.854.139,66	46.200.325,99
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	1.468.110,98		117.755,27
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.231.940,20	236.170,78	0,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		62.449.180,16	60.999.573,86
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	3.160.083,00		3.226.230,00
Sonstige Rückstellungen	104.952,00	3.265.035,00	103.154,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.538.420,63		6.347.928,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	608.559,46		656.051,18
Erhaltene Anzahlungen	4.469.389,80		4.329.909,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.183,07		99.288,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.376,61		410.150,24
Sonstige Verbindlichkeiten	70.848,74	11.128.778,31	56.882,02
davon aus Steuern	53.412,32 €		(48.042,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.526,36 €		(2.855,14)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		53.265,00	51.320,00
BILANZSUMME		76.896.258,47	76.280.488,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.924.991,18		15.327.154,16
b) aus Betreuungstätigkeit	858,96		858,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.235,72	15.967.085,86	44.411,06
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		92.262,17	136.887,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.815,21	63.737,72
Sonstige betriebliche Erträge		283.205,35	238.106,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.398.916,36	9.787.580,85
ROHERGEBNIS		7.023.452,23	6.023.575,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.509.102,75		1.523.138,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	347.169,63	1.856.272,38	501.708,94
davon für Altersversorgung	52.944,77 €		(211.342,29)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.194.650,62	2.186.075,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		916.452,81	985.808,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,02		44,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.277,84	15.328,86	221,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		176.777,41	204.582,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-7.155,23	6.615,76
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.901.783,10	615.910,82
Sonstige Steuern		433.672,12	498.155,55
JAHRESÜBERSCHUSS		1.468.110,98	117.755,27
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.231.940,20	0,00
BILANZGEWINN		236.170,78	117.755,27

EBV IN ZAHLEN

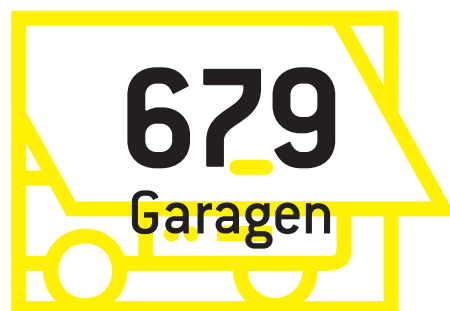


482

Wohnungen
auf

21

Grundstücken im Erbbaurecht
(Bundeseisenbahnvermögen)



21

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

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 Genossenschaft gemäß § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 1 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 79.815,21 € angesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

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

Bei den Altbauten (bis 20.06.1948 errichtet) liegt den Abschreibungen eine 10-jährige Restnutzungsdauer ab 1984, bei den Neubauten (nach dem 20.06.1948 errichtet) eine 60-jährige Restnutzungsdauer zugrunde. Die in 1996, 1998, 2000 und 2008 erworbenen Erbbaurechte mit Wohnbauten und in 2001 und 2002 erworbenen Wohnbauten werden über eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2022 erworbenen Wohnbauten werden über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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 3.294.613,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz beträgt 134.530,00 €. 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 2022

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

BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AK/HK 31.12.2022 €
	AK/HK 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	247.563,62	5.438,30	0,00	0,00	253.001,92
	247.563,62	5.438,30	0,00	0,00	253.001,92
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	114.881.499,01	1.827.996,46	0,00	1.822.485,68	118.531.981,15
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 Geschäftsaus- stattung	767.203,95	112.920,82	30.648,93	0,00	849.475,84
Bauvorbereitungskosten	594.505,72	885.848,85	0,00	0,00	1.480.354,57
Geleistete Anzahlungen	1.822.485,68	11.851,08	0,00	-1.822.485,68	11.851,08
	120.075.119,36	2.838.617,21	30.648,93	0,00	122.883.087,64
FINANZANLAGEN					
Sonstige Ausleihungen	5.438,29	0,00	874,92	0,00	4.563,37
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	5.490,29	0,00	874,92	0,00	4.615,37
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	120.328.173,27	2.844.055,51	31.523,85	0,00	123.140.704,93

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 €	ABSCHREIBUNGEN			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	BUCHWERTE	
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschreibungen €		Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
	€	€	€		€	€
116.964,62	42.804,30	0,00	0,00	159.768,92	93.233,00	130.599,00
116.964,62	42.804,30	0,00	0,00	159.768,92	93.233,00	130.599,00
58.001.989,53	1.986.971,50	0,00	0,00	59.988.961,03	58.543.020,12	56.879.509,48
1.550.098,20	81.472,00	0,00	0,00	1.631.570,20	225.451,47	306.923,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.403,33	152.403,33
572.798,95	83.402,82	30.648,93	0,00	625.552,84	223.923,00	194.405,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.480.354,57	594.505,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.851,08	1.822.485,68
60.124.886,68	2.151.846,32	30.648,93	0,00	62.246.084,07	60.637.003,57	59.950.232,68
954,96	0,00	0,00	250,49	704,47	3.858,90	4.483,33
51,00	0,00	0,00	0,00	51,00	1,00	1,00
1.005,96	0,00	0,00	250,49	755,47	3.858,90	4.484,33
60.242.857,26	2.194.650,62	30.648,93	250,49	62.406.608,46	60.734.096,47	60.085.316,01

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 3.875.788,17 € (Vorjahr: 3.783.526,00 €) 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	48.590,10 (25.460,76)	1.590,00 (1.626,12)
Sonstige Vermögensgegenstände	355.564,05 (248.714,83)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	404.154,15 (274.175,59)	1.590,00 (1.626,12)

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	6.854.139,66	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	45.200.325,99	67.733,81	1.231.940,20	47.500.000,00

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 61.500,00 €

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.

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT € (Vorjahr)	DAVON RESTLAUFZEIT				GESICHERT	
		Unter 1 Jahr € (Vorjahr)	Über 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	Über 5 Jahre € (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.538.420,63 (6.347.928,94)	1.000.147,03 (897.006,74)	4.538.273,60 (5.450.922,20)	3.812.540,03 (3.747.197,01)	725.733,57 (1.703.725,19)	5.450.922,20 (6.347.928,94)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	608.559,46 (656.051,18)	49.005,46 (47.491,72)	559.554,00 (608.559,46)	212.147,75 (205.594,61)	347.406,25 (402.964,85)	608.559,46 (656.051,18)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.469.389,80 (4.329.909,03)	4.469.389,80 (4.329.909,03)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.183,07 (99.288,88)	116.183,07 (99.288,88)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.376,61 (410.150,24)	325.376,61 (410.150,24)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.848,74 (56.882,02)	70.848,74 (56.882,02)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	11.128.778,31 (11.900.210,29)	6.030.950,71 (5.840.728,63)	5.097.827,60 (6.059.481,66)	4.024.687,78 (3.952.791,62)	1.073.139,82 (2.106.690,04)	6.059.481,66 (7.003.980,12)	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von 19.431,79 €.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 53.661,00 €.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 31.12.2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 1.753 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bauverpflichtungen	1.375
Bestellobligo gepl. Instandhaltung/Modernisierung	242
Leasingverpflichtungen	136
	<u>1.753</u>

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

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	10	2
Technische Mitarbeiter*innen	5	0
Hausbetreuer*innen, Winterdienst etc.	0	19
	<u>15</u>	<u>21</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Mitglieder	mit [] Anteilen
01.01.2022	3.214	4.257
Zugänge	199	310
Abgänge	148	167
31.12.2022	<u>3.265</u>	<u>4.400</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 42.916,78 €.

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 haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.468.110,98 € einen Betrag von 1.231.940,20 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor den Bilanzgewinn in Höhe von 236.170,78 € wie folgt zu verwenden:

	T€
Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	50.922,12
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	185.248,66
Bilanzgewinn 2022	236.170,78

Wuppertal, den 28. April 2023

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG
Der Vorstand

Anette Gericke Bernd Brochhagen Bernd Kleinschmidt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 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 den gemeinsamen Sitzungen umfangreich und zeitnah über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage und beteiligte ihn an den wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen. So wurde wiederholt über die Auswirkungen der geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau diskutiert. Themen wie steigende Energiekosten, steigende Baupreise, Grundstücksknappheit, Materialknappheit und Zinsentwicklung sind hier nur beispielhaft genannt. Weiterhin wurde natürlich über den Brand in der Cronenberger Straße, über die Auswirkungen der Inflation auf die Nebenkosten – hier insbesondere die Kosten für Energie – und über die Energieeinsparverordnung – hier insbesondere die energetische Ertüchtigung unseres Bestandes – berichtet und diskutiert.

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 2021 ordnungsgemäß nachgekommen sind, wurde mit Prüfungsbericht vom 22.02.2023 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) erneut bestätigt. Ausdrücklich positiv für die Zukunft der ebv wurden die Kaufentscheidungen für die Häuser Bireneichen (Elberfeld) und Fliederweg (Gruiten) vom Verbandsprüfer beurteilt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss sowie den Bericht zur Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und einstimmig die Zustimmung erteilt.

Auch dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 (4 % Dividende und Zuweisung des Restbetrages in andere Ergebnisrücklagen) hat der Aufsichtsrat einstimmig seine Zustimmung erteilt.

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

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

Den Vertreter*innen, allen ehrenamtlich wirkenden Hausbetreuer*innen, den Mitarbeiter*innen der ebv und dem Vorstand danken wir für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022. Sie haben die weiterhin positive Entwicklung der ebv entscheidend mitgestaltet.

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

Wuppertal, Mai 2023

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	2025
Bettina Appler		Prüfungsausschuss	2025
Olaf Dettmar		Prüfungsausschuss	2024
Stefanie Thoms		Bauausschuss	2023
Jürgen Ranke		Bauausschuss	2024
Stefan Erbslöher		Bauausschuss	2023
Sven Marks		Bauausschuss	2025

VERTRETERVERSAMMLUNG AM 22. JUNI 2023 IM 2. JAHR DER 12. WAHLPERIODE (65 VERTRETER)

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

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 2022 VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Blech, Annita	Janz, Alexandra	Nagel, Klaus
Braun, Martha	Kaluza, Adelheid	Nitsch, Gerrit
Cremer, Hannelore	Klewer, Edmund	Poweleit, Hermann
Cygan, Hannelore	Klich, Helga	Rämer, Werner
Daug, Ilse	Kone, Hannelore	Redlin, Editha
Enskat, Renate	Köpp, Günter	Reicharz, Sieglinde
Erzurum, Özgür	Krause, Horst	Reuter, Renate
Feige, Barbara	Krause, Jürgen	Röhrig, Klaus
Glauner, Jürgen	Legge, Klaus-Heiner	Schmidt, Horst Dieter
Grineisen, Hans	Libuda, Holger	Schönfeld, Volker
Haus, Lisa	Lucke, Lisbeth	Schulik, Bernd
Heinzmann, Elisabeth	Moog, Helma	Schwucht, Werner
Heuring, Theodor	Mühlhausen, Günther	Wiechmann, Hans-Achim
Jäger, Harald	Müller, Friedel	Wittke, Horst

EBV AUF EINEN BLICK

		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	in Mio. €	76,9	76,3	77,2	76,5	76,0	72,8	72,9	70,6
Wohnungen		2.337	2.302	2.303	2.308	2.367	2.381	2.359	2.359
Mitglieder		3.265	3.214	3.208	3.194	3.171	3.128	3.136	3.190
Anteile		4.400	4.257	4.180	4.144	4.068	3.977	3.975	3.960
Geschäftsguthaben	in T€	1.320	1.277	1.253	1.243	1.218	1.190	1.190	1.183
Rücklagen	in Mio. €	60,9	59,6	59,4	58,0	54,9	52,8	51,4	49,1
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	in Mio. €	15,9	15,4	15,3	15,1	15,1	15,5	14,2	14,5
Nicht aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsfremdkosten	in Mio. €	5,3	5,8	4,5	4,1	4,2	4,3	3,6	3,7
Jahresüberschuss	in T€	1.468	118	1.360	3.041	2.067	1.441	2.393	2.165

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

ebv[®]
MIT EINANDER WOHNEN