GWM
wir wohnen bei uns

100 Jahre

GESCHÄFTSBERICHT 2010

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WUPPERTAL - MITTE EG

E I N L A D U N G

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag,
16. Juni 2011, **18.00 Uhr**, Einlass ab 17.00 Uhr, im Johann-Gregor-Breuer-Saal,
Auer-Schulstraße 9, 42103 Wuppertal - Elberfeld.

T a g e s o r d n u n g

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2009
4. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang)
5. Verteilung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. Verschiedenes

Zu Punkt 8 der Tagesordnung sind Fragen bis 08.06.2011 schriftlich in unserem Büro einzureichen.

Diese Einladung gilt in Verbindung mit dem Personalausweis zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung.

Im Anschluss an die Versammlung stehen Ihnen die Mitarbeiter, der Vorstand sowie der Aufsichtsrat noch für weitere Fragen im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

DER AUFSICHTSRAT
Rolf Puller
Vorsitzender

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Aufsichtsrat

Rolf Puller	(Vorsitzender)
Mario-Ralf Maschuff	(stellv. Vorsitzender)
Cornelia Dittner	(Schriftführerin)
Heidemarie Eversberg	(stellv. Schriftführerin)

Vorstand

Christine Dransfeld
Lars Geldmacher
Lutz Müller

Aus dem Aufsichtsrat gebildete Ausschüsse

Revisionsausschuss

Heidemarie Eversberg
Cornelia Dittner
Rolf Puller

Bauausschuss

Mario-Ralf Maschuff
Rolf Puller
Cornelia Dittner

Mitgliederversammlung

2010 - Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 24.06.2010 statt. Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden. Der Jahresabschluss 2009 wurde durch die Mitglieder genehmigt. Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2008 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

2011 - Die nach Satzung der GWM § 24 (1) erforderliche Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern ist bisher erfüllt. Der Aufsichtsrat ist mit vier Mitgliedern ordnungsgemäß besetzt; dieses haben die Mitgliederversammlungen 2009 und 2010 durch Beschlüsse festgestellt, auch wenn die Mitgliederversammlung 2004 fünf Aufsichtsratsmitglieder als reguläre Besetzung festgesetzt hatte.

Frau Eversberg und Herr Puller scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Sie kandidieren erneut für ein Aufsichtsratsmandat und bitten für eine weitere Wahlperiode um Ihr Vertrauen und die Stimmen in der Mitgliederversammlung.

Die Mitgliederversammlung muss also Neuwahlen durchführen und kann demnach bis zu drei Plätze neu besetzen.

Lagebericht 2010

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.

Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten. Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin ungleichmäßig entwickeln. Angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit stehen weitere Reformen an, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen werden.
Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme der Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismen durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich dennoch im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 fortsetzt. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden.

Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl von unter 3 Mio. - erstmals seit 1992.

Arbeitslose im Dezember 2010: 3.016.000 (= - 260.000 gegenüber Dezember 2009)

Im Verlauf des Jahres 2010 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite (< 1 Mio. Euro) zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %.

Auf dem Immobilienmarkt wurde von Januar bis November 2010 in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 € /m² (+2,8%). Die Nettokaltmieten der GWM liegen mit durchschnittlich 4,19 € /m² (2011) nach wie vor sowohl unterhalb des Bundesdurchschnittes als auch unterhalb des Wuppertaler Durchschnittes.

Bereits im Geschäftsbericht 2009 konnte festgestellt werden, dass sich der Bevölkerungsrückgang in Wuppertal von 2008 (-3.647 Personen) zu 2009 (-2.655 Personen) verlangsamte. Für das Jahr 2010 kann festgestellt werden, dass zwar immer noch ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist (-1.442 Personen), dieser aber geringer ausfiel, als erwartet. Statistisch gesehen ist dies der niedrigste Rückgang der Bevölkerung in Wuppertal seit 2003. Ob dies eine Trendwende darstellt und die befürchteten Wuppertaler Bevölkerungsprognosen für die Jahre bis 2020 nicht eintreffen lässt, kann man heute noch nicht sagen, es ist aber zumindest zu hoffen. Es bleibt abzuwarten, ob es in 2011 oder 2012 zu einem Stillstand des Bevölkerungsrückgangs kommt.

Auf die GWM bezogen kann erneut festgestellt werden, dass in 2010 kein Rückgang der in GWM Wohnungen lebenden Personen zu verzeichnen ist.

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in Wuppertal ist unverändert durch einen Angebotsüberhang bestimmt.

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt fiel moderat aus. Ab dem 13.07.2010 gilt ein neuer qualifizierter Mietspiegel für Wuppertal. Die Mieten haben sich im Vergleich zu den Mieten aus dem Mietspiegel 2006 (unverändert seit 2004) uneinheitlich entwickelt. So wurden die Mieten der älteren Gebäude größtenteils vor allem im Bereich der Untergrenzen erhöht und die Mieten neuerer Gebäude gesenkt.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand wie folgt:

	Gebäude	Wohneinh.	And. Räume	Garagen
Bestand am 1.1.2010	254	1472	13	153
Abgang im Geschäftsjahr				
1.durch Zusammenlegung	0	-6	0	0
2.durch Verkauf	0	0	0	0
3.durch Stillegung	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2010	**254**	**1466**	**13**	**153**

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen lag Ende 2010 bei 94.237,72 m².

Mietwohnungen nach Flächen und Räumen:

m²	Wohneinheiten
bis 39	69
40 – 49	179
50 – 59	404
60 – 69	389
70 – 79	145
80 – 89	199
90 – 99	40
über 100	41
insgesamt	**1.466**

Räume	Wohneinheiten
1-Raum	126
2-Raum	708
3-Raum	532
4-Raum	91
5-Raum	8
6-Raum	1
insgesamt	**1.466**

Während des Geschäftsjahres waren 143 Mieterwechsel zu verzeichnen.
Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,75 % (Vorjahr: 8,56 %).

35 Wohnungsaufgaben davon erfolgten altersbedingt.

Die Zahl der Kündigungen stieg in 2010 auf 139.

Es zeichnet sich im laufenden Geschäftsjahr 2011 eine gleichbleibende Fluktuation ab.

Durch Wohnungsmodernisierungen und Anschlussvermietungen waren Leerstände zu verzeichnen. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in vermietungsfähigem Zustand ist zur Zeit geringfügig. Die Leerstandsquote (einschließlich modernisierungsbedingter Leerstände) sank zum Ende des Jahres auf 2,86 % (Vorjahr 3,67 %).

Die Erlösschmälerungen betrugen 133.484,24 € (Vorjahr: 150.045,70 €) und verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 16.561,46 €.

Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5,78 %. Diese Mietpreissteigerung ist hauptsächlich bedingt durch die Mietanpassungen zum 01.01.2010, desweiteren durch Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Anpassungen bei Neuvermietungen an den Mietpreisspiegel der Stadt Wuppertal.

Mahnverfahren erfolgten während des Geschäftsjahres, hervorgerufen durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühren.

In 199 von 254 Häusern erfolgt bislang keine Betriebskostenabrechnung. Alle Betriebskosten bis auf Allgemeinstrom und Kosten für Wasser sind in der Miete enthalten. Dies stellt für die Mieter aufgrund von geringen Verwaltungskosten und einer risikofreien Planbarkeit der zu erwartenden Kosten nach wie vor einen großen Vorteil dar.

Die Kosten hierfür betragen zur Zeit ca. 1,- €/m² Wohnfläche monatlich.

Von den 1.466 Mietwohnungen unterliegen 141 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 9,62 %).

Bautätigkeit

A) Im Geschäftsjahr wurden 47 Wohneinheiten modernisiert und erhielten einen kompletten Innenausbau einschließlich Heizung in Verbindung mit Grundrissänderungen. Bedingt durch Zusammenlegungen entstanden so 42 Wohneinheiten.

Bussardweg 9, 12	3 WE (jetzt 2 WE)
Florastraße 6	2 WE (jetzt 1 WE)
Frankenplatz 10, 13, 15, 17	4 WE
Frankenstraße 15, 17, 17a, 18, 19	6 WE (jetzt 5 WE)
Friedrich-Storck-Weg 3, 5, 7, 9	4 WE
Friesenstraße 6, 24, 27, 33, 43	8 WE (jetzt 7 WE)
Gotenstraße 9	1 WE
Kellerstraße 5, 11	2 WE
Kronprinzenallee 99	1 WE
Neuenteich 38	1 WE
Nüllerstraße 79	1 WE
Otto-Hausmann-Ring 17, 35	2 WE
Schwabenweg 14	1 WE
Teutonenstraße 30, 32, 42, 44, 49	7 WE (jetzt 6 WE)
Vogelsangstraße 71, 87, 99. 109	4 WE

Zusätzlich wurden 22 Wohnungen teilmodernisiert und mit modernen Heizungen und/oder mit neuen Bädern ausgestattet.

Am Opphof 28	1 WE
Frankenplatz 13	1 WE
Frankenstraße 6, 13	2 WE
Friedrich-Storck-Weg 13	1 WE
Friesenstraße 10, 28, 31	4 WE
Hainstraße 12, 16	2 WE
Kurt-Schumacher-Str. 191, 195, 197	3 WE
Möbeck 9, 11, 12	4 WE
Otto-Hausmann-Ring 27	1 WE
Schwabenweg 14	1 WE
Teutonenstraße 42, 44	2 WE

Weitere Wohnungen des Bestandes wurden vor Neuvermietung im sanitären und elektrotechnischen Bereich instandgesetzt einschließlich der Erneuerung der Türen und Bodenbeläge.

Die Anzahl der Wohnungen mit GWM-Heizungen konnte in 2010 auf fast 70 % erhöht werden. Die restlichen Wohnungen sind bisher noch mit privaten Heizgeräten ausgestattet. Bis Ende 2018 ist die vollständige Versorgung mit Heizungen der GWM geplant.

B) An größeren Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr durchgeführt:

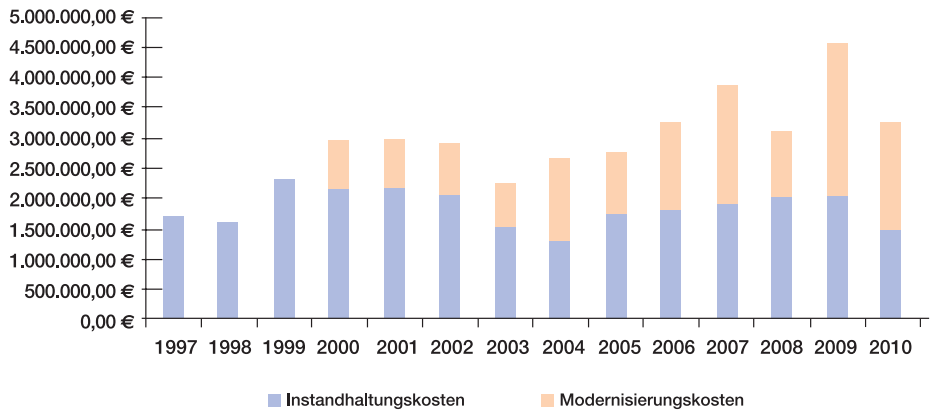
Straße, Haus-Nr.	**Maßnahme**
Am Opphof 28	Teil-Dachneueindeckung
Bussardweg 9	Kellerdeckendämmung
Florastraße10	Kellerwandsanierung
Frankenplatz 15	Waschküchensanierung
Frankenstraße 5, 7	Kellerdeckendämmung
Friesenstraße 20	Treppenhaussanierung einschließlich Erneuerung der Elektroanlage und der Zählerplätze
Kronprinzenallee 99	Kellerdeckendämmung
Kurt-Schumacher-Str. 187-197	Erneuerung und Modernisierung der Heizungsanlage, Erneuerung der Ölzuleitungen
Möbeck 7-11	Erneuerung der Ölzuleitungen
Nüllerstraße 73, 75	Teil-Dachneueindeckung
Otto-Hausmann-Ring 19	Kellerdeckendämmung
Teutonenstraße 3	Teil-Dachneueindeckung, Balkonsanierung, Anbringung einer Wärmedämmung an der Rückfront
Vogelsangstraße 71-113	Erstellung von Regenwasserkanälen

Reparaturen, Wartungen und Erneuerungen von Zentralheizungen und Einzelheizungen, Elektroleitungen, Schließanlagen, Briefkästen, Außenanlagen, Waschmaschinen und Trocknern, Aufzügen, Beseitigung von Mauer- und Putzschäden, Dachreparaturen und Beseitigung von Verstopfungen der Abwasserleitungen sowie die laufende Überprüfung und Sanierung von Gasleitungen im Gesamtbestand.

Aufgrund der im Geschäftsjahr durchgeführten plan- und außerplanmäßigen Arbeiten im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich beträgt der Gesamtaufwand:

Instandhaltungen	1.513.664,30 €
Rückstellungen für die Sanierung von Abwasserleitungen	132.392,00 €
Modernisierungen	1.763.068,01 €
Versicherungsschäden	153.862,57 €

Entwicklung der Aufwendungen für Modernisierungen und Instandsetzungen seit 1997



Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2010 7 (Vorjahr 7) aktive kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Vergütungen richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 768.723,21€ und resultiert überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung und den gesunkenen Instandhaltungskosten. Gemindert wurde der Jahresüberschuss auch dieses Jahr durch die zu bildenden Rückstellungen für die Sanierung der Abwasserleitungen.

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 263 T€ erhöht.

Die sonstigen Erträge stiegen um 114 T€. Die Abschreibungen stiegen um 124 T€. Die Aufwendungen für Zinsen erhöhten sich durch die Neuaufnahme von Darlehen um 13 T€.

Der Bilanzgewinn beträgt 38.756,82 €

Vor Ausweisung des Bilanzgewinns und nach Abzug des aus dem Vorjahr übertragenen Jahresfehlbetrages wurden gemäß gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat 200.000,- € den Bauerneuerungsrücklagen, 315.000,- € den anderen Ergebnisrücklagen und mind. 10 % (65.000,- €) satzungsgemäß den gesetzlichen Rücklagen zugeführt.

Um den hohen Instandhaltungsaufwand weiterführen zu können, bitten wir die Mitglieder unser Bemühen zu unterstützen und schlagen vor, auf Auszahlung der Dividende (ca. 34 T€ oder 9,20 € je Anteil) zu verzichten und den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
Vermögen	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	28.887	95,7	28.373	94,4
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten	1.283	4,3	1.697	5,6
Gesamtvermögen	30.170	100	30.070	100
Kapital				
Eigenkapital	15.166	50,3	14.406	47,9
Langfristiges Fremdkapital	13.346	44,2	14.039	46,7
Kurzfristige Verpflichtungen	1.658	5,5	1.625	5,4
Gesamtkapital	30.170	100	30.070	100

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte insbesondere Sachanlagen sind zu 98,7 % durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Genossenschaft hat alle finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Liquiditätsengpässe bestanden nicht.

Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind unter Einbeziehung des Wirtschaftsplans für das laufende Geschäftsjahr gesichert.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Die in der Zeit vom 01.12.2010 bis 28.01.2011 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 gemäß § 53 GenG ergab keine Beanstandungen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die konsequente Umsetzung der Modernisierungsplanung zeigt, dass die Vermietbarkeit der fertiggestellten Wohnungen durch einen hohen qualitativen Standard trotz der schlechten demografischen Entwicklung in Wuppertal gut ist.

Bei Mieterwechsel der modernisierten Wohnungen ist die Nachfrage, auch aufgrund der günstigen Mieten im Vergleich zum freien Markt, ungebrochen hoch. Der Leerstand der vermietungsfähigen Wohnungen liegt z. Zt. bei 0,1 %.

In den vergangenen 10 Jahren konnten 470 Wohnungen zeitgerecht modernisiert werden. Dem stehen noch 810 Wohnungen oder eine Investitionssumme von ca. 24 Mio. € gegenüber, die noch umgebaut werden müssen. Dies entspricht einer Investitionssumme von ca. 78 % des gesamten Bilanzwertes.

Der Modernisierungsbedarf in unserem Wohnungsbestand beträgt zur Zeit ca. 45 % der gekündigten Wohnungen und wird sich unserer Einschätzung nach künftig noch erhöhen.

Erst wenn die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen jährlich auf unter 20 sinkt (2011: 47 WE), ist evtl. wieder die Möglichkeit gegeben, andere Großbaustellen aus eigener Kraft, d.h. ohne Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren.

Finanzinstrumente

Im vergangenen Jahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen.

Gleichzeitig erfolgten in 2010 planmäßige Tilgungen in Höhe von 687 T€. In den nächsten 5 Jahren sind weitere planmäßige Tilgungen in Höhe von ca. 3 Mio. € vorgesehen.

Um die beabsichtigten Großmodernisierungen im Bereich Energieeinsparung weiterzuführen und die von der Bundesregierung gesetzten Klimaziele umsetzen zu können, wird die Neuaufnahme weiterer Darlehen in den kommenden Jahren erfolgen.

In 2011 wird für umfassende Modernisierungen im Bereich Fassadendämmung und Ausbau von Zentralheizungen ein zinsgünstiges Darlehen der KfW in Höhe von 1,1 Mio. € aufgenommen.

Bei den bestehenden Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen von 10 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Prognosebericht

Die Vermietungssituation in Wuppertal ist unverändert schwierig. Mit Interesse wird die im Lagebericht beschriebene Bevölkerungsentwicklung Wuppertals für Ende 2011 erwartet.

Der im vergangenen Jahr erwähnte Ankauf von Bestandsimmobilien zur Entwicklung des Anlagevermögens konnte bislang nicht realisiert werden. Eine weitere Forcierung ist beabsichtigt.

Für das laufende Jahr wird trotz der zu bildenden Rückstellungen für die Sanierung von Abwasserleitungen mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklungen und Geschäftsrisiken regelmäßig informiert. Gravierende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Tätigkeit der Organe

Vorstand und Aufsichtsrat mit Revisions- und Bauausschuss haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und erforderlichenfalls hierzu Beschlüsse gefasst. Alle Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Hause und den Hauswarten gelten Dank und Anerkennung für ihren persönlichen Einsatz. Sie haben auch in diesem Jahr mit Tatkraft die anstehenden Aufgaben bewältigt.

42107 Wuppertal, 29.04.2011

Christine Dransfeld

Lars Geldmacher

Lutz Müller

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

1. BILANZ

2. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

3. ANHANG

DER
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
WUPPERTAL-MITTE EG
WUPPERTAL

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		17.760,01	25.267,05
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	28.448.829,43		27.922.660,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5,10		5,10
Grundstücke ohne Bauten	408.505,98		408.505,98
Technische Anlagen und Maschinen	808,00		1.330,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.146,11	28.887.294,62	40.183,24
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		200,00	200,00
Anlagevermögen insgesamt		28.905.254,63	28.398.151,63
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	715.712,33		725.194,35
Andere Vorräte	52.444,98	768.157,31	39.756,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.216,80		30.289,27
Sonstige Vermögens-gegenstände	24.549,71	47.766,51	13.074,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		415.030,89	809.371,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungsposten	33.557,00		48.471,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	388,60	33.945,60	2.160,51
		30.170.154,94	30.066.469,17

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.940,00		64.100,00
der verbleibenden Mitglieder	782.335,00	846.275,00	790.500,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.045,-- €			(2.080,--)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.735.000,00		2.670.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.690.000,00		4.490.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.856.050,50	14.281.050,50	6.541.050,50
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Verlustvortrag	149.966,39		0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	768.723,21		-149.966,39
Einstellung in Ergebnisrücklagen	580.000,00	38.756,82	0,00
Eigenkapital insgesamt		15.166.082,32	14.405.684,11
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.121.252,00		1.123.949,00
Sonstige Rückstellungen	586.417,00	1.707.669,00	424.861,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.922.883,33		10.337.521,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.361.998,84		2.634.774,54
Erhaltene Anzahlungen	778.403,00		754.530,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.084,08		24.902,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.942,34		336.644,38
Sonstige Verbindlichkeiten	14.507,37	13.288.818,96	13.874,49
davon aus Steuern: 6.627,54 €			(10.679,86)
Rechnungsabgrenzungsposten		7.584,66	9.726,32
		30.170.154,94	30.066.469,17

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.330.413,81	6.066.925,47
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.482,02	24.316,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		68.181,79	71.695,80
Sonstige betriebliche Erträge		191.036,76	76.870,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.221.889,07	3.881.887,47
Rohergebnis		3.358.261,27	2.309.287,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	412.165,37		429.234,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	100.825,92	512.991,29	155.487,62
davon für Altersversorgung 7.808,30 €			(57.907,45)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.259.148,76	1.135.342,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		252.481,72	214.832,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.551,49	5.754,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		397.714,69	327.597,77
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 57.367,00 €			(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		967.476,30	52.547,37
Steuern vom Einkommen	0,00		0,00
Sonstige Steuern	198.753,09	198.753,09	202.513,76
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		768.723,21	-149.966,39
Verlustvortrag		149.966,39	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		580.000,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		38.756,82	-149.966,39

3. Anhang zum Jahresabschluss 2010
der
Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft
Wuppertal-Mitte e. G.
Wuppertal

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Änderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (Software) wurden zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Planmäßige Abschreibungen

Die Software wird linear nach Maßgabe der Nutzungsdauer von 5 Jahren mit 20 % p.r.t. abgeschrieben.

Sachanlagen

Für Sachanlagenzugänge in 2010 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne des § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Die Gebäude wurden linear nach Maßgabe einer Nutzungsdauer von 80 Jahren, freistehende Garagen mit 6% abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer von Objekten mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 4 Jahren wurde nach erfolgter Modernisierung auf 10 Jahre verlängert.

Technische Anlagen, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 7,7% und 33 1/3 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit 20% abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Andere Finanzanlagen

Die Geschäftsanteile an einer Genossenschaft sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Andere Vorräte

Es handelt sich um die zu Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestände.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiv)

Es handelt sich um abgegrenzte Versicherungsbeiträge und andere Verwaltungskosten sowie um ein Disagio, welches über die Zinslaufzeit von 10 Jahren abgeschrieben wird.

Latente Steuern

Es ergeben sich im Saldo aktive latente Steuern. Sie betreffen den Immobilienbestand. Die Genossenschaft hat das Wahlrecht des § 274 HGB ausgeübt und auf die Aktivierung verzichtet.

Rückstellung für Pensionen

Der Bildung dieses Postens liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Projected Unit Credit-Verfahren mit angenommener Restlaufzeit von 15 Jahren und einem Rechnungszinsfuß von 5,15 % unter Berücksichtigung zukünftiger Gehaltsanpassungen in Höhe von 2 % und Rentenanpassungen in Höhe von 1% zugrunde.
Die Bewertung erfolgte nach den Richttafeln 2005 G.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine Auflösung in Höhe von 800 € .
Die höhere Rückstellung wurde entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB beibehalten.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Es sind Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Kosten Instandhaltung Abwasserleitungen	€	433.542,00
Kosten der Altersteilzeit	€	89.201,00

Die Rückstellung für Kosten der Instandhaltung der Abwasserleitungen wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Durch erstmalige Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine Auflösung in Höhe von 52 T€.

Die höhere Rückstellung wurde entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB beibehalten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten (Passiv)

Es handelt sich um vorgeflossene Aufwendungszuschüsse.

Unfertige Leistungen

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages wegen Leerstandes.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 715.712,33 € enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit Nominalwerten bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde bei den Forderungen aus Vermietung eine pauschale Wertberichtigung gebildet, die aktivisch abgesetzt wurde.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet keine größeren Beträge, die erst nach Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	€ 23.216,80	€ 0,00
Sonst. Vermögensgegenstände	€ 24.549,71	€ 3.924,90
	€ 47.766,51	€ 3.924,90

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.670.000,00	0,00	65.000,00	2.735.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.490.000,00	0,00	200.000,00	4.690.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.541.050,50	0,00	315.000,00	6.856.050,50

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-Herstellungs-kosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen (+ / -) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Anlagen	71.822,35	1.184,05	0,00	0,00	0,00	55.246,39	17.760,01	8.691,09
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	47.911.225,30	1.763.068,01	0,00	0,00	0,00	23.976.179,98	28.448.829,43	1.236.898,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	123.766,79	0,00	0,00	0,00	0,00	123.761,69	5,10	0,00
Grundstücke ohne Bauten	408.505,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.505,98	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	101.000,33	0,00	0,00	0,00	0,00	100.192,33	808,00	522,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.031,40	1.999,70	249,00	0,00	0,00	120.635,99	29.146,11	13.036,83
	48.692.529,80	1.765.067,71	249,00	0,00	0,00	24.320.769,99	28.887.294,62	1.250.457,67
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00
	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	48.764.552,15	1.766.251,76	249,00	0,00	0,00	24.376.016,38	28.905.254,63	1.259.148,76

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Angaben des Vorjahres in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon					
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			Art der Sicherung*
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.922.883,33 (10.337.521,87)	510.037,89 (468.985,26)	1.768.693,06 (1.849.411,89)	7.644.152,38 (8.019.124,72)	9.922.883,33 (10.337.521,87)		GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.361.998,84 (2.634.774,54)	284.243,82 (260.641,18)	1.037.524,10 (1.176.241,40)	1.040.230,92 (1.197.891,96)	2.361.998,84 (2.634.774,54)		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	778.403,00 (754.530,00)	778.403,00 (754.530,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.084,08 (24.902,86)	31.084,08 (24.903,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.942,34 (336.644,38)	179.942,34 (336.644,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	14.507,37 (13.874,49)	14.507,37 (13.874,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	13.288.818,96 (14.102.248,14)	1.798.218,50 (1.859.579,17)	2.806.217,16 (3.025.653,29)	8.684.383,30 (9.217.016,68)	12.284.882,17 (12.972.296,41)		

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasing- und Besserungsscheinverpflichtungen), bestehen nicht.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	9
	6	10

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2010	1.705	3.446
Zugang 2010	126	252
Abgang 2010	128	292
Ende 2010	1.703	3.406

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.165,00 € vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl. Ing. Christine Dransfeld, Wuppertal
Lutz Müller, Wuppertal
Lars Geldmacher, Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rolf Puller, Lehrer, Wuppertal, Vorsitzender
Mario-Ralf Machuff, kfm. Angestellter, stellvertr. Vorsitzender
Heidemarie Eversberg, Dipl.-Verwaltungswirtin, Wuppertal
Cornelia Dittner, Finanzbeamtin, Wuppertal

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

Wuppertal, den 29. April 2011
DER VORSTAND

Vorliegender Jahresabschluß wurde mit Hilfe des DATEV-Buchführungs- und Jahresabschlußprogramms Kanzlei-Rechnungswesen erstellt.

Die Ordnungsmäßigkeit des DATEV-Buchführungs- und Jahresabschlußprogramms Kanzlei-Rechnungswesen wurde zuletzt durch Einzelsystemprüfung der Ernst & Young Deutsche Allgemeine Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in München, am 04.08.2010 bestätigt.

Eine sachgemäße Anwendung des geprüften Systems lag vor.

Die Aufbereitung des Jahresabschlusses erfolgte mit einer kanzleieigenen EDV-Anlage, ASP-Server, Betriebssystem Windows 2003 Server, Speicherkapazität 140 GB.

Die Wartung der Anlage erfolgt in regelmäßigen Abständen durch einen DATEV-Systempartner.

Wuppertal, den 29. April 2011

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2010

Nachrichten wie solche, dass mit dem der Genossenschaft anvertrauten Kapital nicht sorgsam genug umgegangen würde und dadurch möglicherweise eine wirtschaftliche Schieflage entstünde, weil Spekulationen das Handeln der Verantwortlichen bestimmten – so wie diese während der Immobilien- und Finanzkrise immer wieder zu hören waren –, muss der Leser dieses Aufsichtsratsberichts hier n i e m a l s fürchten. Anders als andere, an kurzfristigen oder gar spekulativen Gewinnmitnahmen interessierte Kapitalgeber von Investmentgesellschaften sind wir Anteilseigner unserer Genossenschaft nahezu immer auch Nutzer der Wohnungen der GWM und schon von daher an einem nachhaltigen Wirtschaften mit unserem Kapital, dem Wohnungsbestand, interessiert. Nicht als Versammlung von Aktionären, wohl aber von „Miteigentümern“ am Gesamtbestand findet die jährliche ordentliche Mitgliederversammlung statt, der gegenüber der Aufsichtsrat verantwortlich ist und über seine Aufgabe der Förderung und Überwachung des Vorstandes in seiner Geschäftsführung zu berichten hat. Diese Verantwortung ist nicht bloß eine formale Pflicht, sondern in der Tätigkeit über das Geschäftsjahr hinweg immer wieder mit Leben zu füllen.

Im Geschäftsjahr 2010 geschah das in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, vier weiteren eigenen Sitzungen und in den Zusammenkünften des Revisionsausschusses und des Bauausschusses. Sowohl über die aktuelle geschäftliche Entwicklung, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftsführung, die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als auch über eventuelle Risiken künftiger Entwicklungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend informiert. Die geplanten baulichen Maßnahmen (Instandhaltungen und Modernisierungen), die Ergebnisse der verschiedenen Ausschreibungen und die beabsichtigten Auftragsvergaben wurden transparent gemacht und konnten in gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand erörtert werden. Wenn es notwendig erschien, gab der Aufsichtsrat weitere Empfehlungen ab. Die sachbezogene, konstruktive und einander wertschätzende Arbeitsatmosphäre im Miteinander der Gremien unterstützte die Erfüllung dieser satzungsgemäßen Aufgaben dabei wesentlich.

Einzelne Angelegenheiten waren Beratungsschwerpunkte mehrerer gemeinsamer Sitzungen des vergangenen Geschäftsjahres. So wurden dort das Für und Wider und die Bedingungen eines möglichen Ankaufs geeigneter Wohnhäuser in Wuppertal beraten, die den Immobilienbestand der GWM abrunden und auch um solche Wohnungsgrößen ergänzen könnten, die die GWM bisher nicht zur Vermietung anbieten kann. Die Überlegung des Vorstands, dass eine solche Erweiterung neben der Modernisierungstätigkeit im Bestand grundsätzlich sinnvoll ist, erscheint dem Aufsichtsrat plausibel. Eingebettet ist sie in perspektivische Betrachtungen, wie sich unsere Genossenschaft zukunftssicher und in dem von einem Angebotsüberhang bestimmten Wohnungsmarkt aufstellen muss und dabei garantieren kann, die Mitglieder mit qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

In den verschiedenen Erörterungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand bestand Einigkeit darüber, dass das 100-jährige Jubiläum der GWM dem Anlass angemessen und dennoch verantwortungsvoll im Umgang mit den dafür notwendigen Aufwendungen gestaltet werden sollte. Dass die gemeinsam beschlossene Gestaltung der Feierlichkeit auf Zustimmung unter den Mitgliedern stieß, haben die Besucher, Mitarbeiter und Gremienmitglieder der Geschäftsstelle am 19.11.2010 feststellen können. Die Mitgliederzeitung „wir wohnen bei uns“ wird in der nächsten Ausgabe darüber berichten.

Für die verantwortliche Tätigkeit in den Gremien der GWM ist es wichtig, „über den eigenen Tellerrand hinaus zu schauen“ – d. h. sich fortzubilden, sich über die eigene Tätigkeit mit Gremienmitgliedern anderer Genossenschaften auszutauschen und Anregungen für das eigene Handeln aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Die Infotage für Ehrenamtliche in Wohnungsgenossenschaften, an denen die Aufsichtsratsmitglieder seit einigen Jahren regelmäßig teilnehmen, boten auch 2010 wieder ein Forum dafür. Veranstaltungen zur Novellierung des Bilanzrechts, aber auch Workshops zu den besonderen Wohnbedürfnissen einzelner Nutzergruppen sowie zur Öffentlichkeitsarbeit beinhalteten Anregungen für die weitere Arbeit in den Gremien der GWM.

Als Fachausschuss des Aufsichtsrates hat der Bauausschuss die für 2010 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beraten, zur Beschlussfassung empfohlen und deren Ausführung kontrolliert. An einem Beispiel lässt sich dieses verdeutlichen: Der Einbau einer neuen, in der energetischen Bewirtschaftung optimierten Heizungsanlage in einen Wohngebäudekomplex wurde von der Ausschreibung der vorzunehmenden Arbeiten und der anzuschaffenden Heizungstechnik über die Auftragserteilung, die Überwachung der Einbauten und bis hin zur Qualitätskontrolle nach Beendigung der Arbeiten in der Ausschusssitzung dokumentiert und unter der Fragestellung, ob die eingesetzten Mittel nachvollziehbar verwendet wurden, überprüft. Das konnte dabei für diese Maßnahme – und auch für andere Bauvorhaben – ausdrücklich bejaht werden.

Der Revisionsausschuss als weiterer Fachausschuss des Aufsichtsrates prüfte die Belege und Buchungen des Geschäftsjahres 2010 und konnte sich davon überzeugen, dass ordnungsgemäß gearbeitet wurde. Wie in den Vorjahren waren weder Auffälligkeiten noch Fehler zu beanstanden.

Die Schriftführerin des Aufsichtsrates Frau Dittner hat alle Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse zeitnah und angemessen protokolliert. Für die Erledigung dieser mitunter recht aufwändigen Aufgabe gebührt ihr ein herzlicher Dank!

Wie es das Genossenschaftsgesetz vorschreibt, hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. den Jahresabschluss 2009, den die Mitgliederversammlung am 24.6.2010 genehmigt hatte, geprüft. Der zuständige Prüfer hat in der gemeinsamen Sitzung zu Beginn dieses Jahres vorab berichtet, dass er keine Beanstandung vorzunehmen hatte; die Geschäftstätigkeit der GWM und die Arbeitsweise

des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden als ordnungsgemäß bewertet.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2010 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemäß den gesetzlichen Verpflichtungen geprüft. Das Gremium stimmt dem Lagebericht zu.

Nach dem durch höher als erwartete Rückstellungen (für die zu sanierenden Abwasserleitungen) bedingten Jahresfehlbetrag im Jahr 2009 ist für das Jubiläumsjahr 2010 ein deutlicher Jahresüberschuss zu vermelden, der an die Tradition der Vorjahre anknüpft bzw. die vorherigen Ergebnisse sogar noch übertrifft, so dass die Einschätzung des Aufsichtsrates, die wirtschaftliche Lage sowie die Vermögens- und Finanzlage der GWM seien gut, begründet erscheint. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2010 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

In der Verantwortung der Mitgliederversammlung steht es, über die Verwendung des nach Einstellung in die Rücklagen verbleibenden Bilanzgewinns zu entscheiden. Aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet gibt es sowohl Gründe für als auch gegen die Auszahlung des Bilanzgewinns als Dividende von 9,20 € je Anteil, d. h. etwa 6,39 € nach Steuerabzug. In Anbetracht des im Geschäftsbericht des Vorstands ausgeführten erwarteten Modernisierungsbedarfs von etwa 45 % der gekündigten Wohnungen empfiehlt der Aufsichtsrat aber mehrheitlich, dass die Mitgliederversammlung auf die Auszahlung verzichten und den Bilanzgewinn in die freien Rücklagen einstellen möge, damit die notwendigen Modernisierungen auch im kommenden Jahr in gewohntem Ausmaß fortgeführt werden können. Auf diese Weise käme das gute Geschäftsergebnis des Jubiläumsjahres dem gesamten Wohnungsbestand zugute!

Nach dem 100. Jahr ihres Bestehens kann die GWM auf eine Erfolgsgeschichte zurückblicken. Geschichte wird immer von Menschen geschrieben; sie gestalten sie, indem sie Einfluss auf das nehmen, was sie vorfinden. Im Kleinen und im Großen geschieht dies auch in der alltäglichen Arbeit in der und für die GWM. Allen Menschen, die im vergangenen Jahr daran Anteil hatten, sage ich dafür herzlichen Dank!

Wuppertal, im Mai 2011

Der Aufsichtsrat
Rolf Puller (Vorsitzender)

NACHRUF

Wir gedenken

unserer im Jahre 2010 verstorbenen Mitglieder

Alberts, Hannelore

Al-Midani, Mohamed

Becker, Hans-Günter

Berengolts, Boris

Brauner, Hartmut

Drewniak, Wolfgang

Ehlenbeck, Marianne

Emde, Heike

Emmert, Helga

Federhenn, Theresia

Friedewald, Arno

Friedrich, Klaus

Globig, Charlotte

Hess, Udo

Kannebäcker, Helene

Karbach, Karl-Otto

Krause, Klaus

Kronenberg, Karl-Friedrich

Mandt, Jürgen

Mikolaytschik, Waltraud

Mral, Margret

Nix, Artur

Roclawski, Siegfried

Schmitz, Margarete

Schröder, Helmut

Tacke, Gerhard

Tacke, Walter

Völlger, Marianne

Vollmer, Wera

Wiegand, Marga

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WUPPERTAL-MITTE E.G.
FRIEDRICH-STORCK-WEG 11, 42107 WUPPERTAL

TEL.: 0202-24515-0, FAX: 0202-24515-20,
mail: info@gwm-wuppertal.de, http: www.gwm-wuppertal.de