



Gern in Wuppertal mieten.



# GESCHÄFTSBERICHT

# 2019

## Inhalt

- 03** \_ Information zur Mitgliederversammlung
- 04** \_ Struktur des Unternehmens
- 05** \_ Bericht über das Geschäftsjahr 2019
- 13** \_ Wirtschaftliche Lage
- 18** \_ Bilanz
- 20** \_ Gewinn- und Verlustrechnung
- 21** \_ Anhang zum Jahresabschluss
- 28** \_ Bericht des Aufsichtsrates
- 32** \_ Nachruf
- 35** \_ Impressum

Sehr geehrte Mitglieder,

Normalerweise erhalten Sie an dieser Stelle des Geschäftsberichtes unsere Einladung zur diesjährigen Mitgliederversammlung.

Aufgrund der aktuellen Situation zur Corona Thematik ist die Einladung zu einer Veranstaltung, bei der ca. 1.800 Mitglieder eingeladen werden, zur Zeit nicht zulässig.

Diese Einladung ist nach aktueller Rechtslage vorerst bis zum 31.08.2020 nicht möglich. Die sich hierdurch ergebene Überschreitung der gesetzlichen Frist (§ 48 Abs. 1 Satz 3 GenG) hat in diesem Jahr keine Sanktionen zur Folge. Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür hat der Gesetzgeber beschlossen.

Da die ausgeschiedenen Mitglieder einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens binnen sechs Monaten nach Ausscheiden haben (§ 73 Abs. 2 GenG), ist die Feststellung des Jahresabschlusses dennoch erforderlich. Die Konkretisierung des Auseinandersetzungsanspruchs der Höhe nach, setzt grundsätzlich die Feststellung des Jahresabschlusses voraus.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht räumt in § 3 Abs. 3 die Möglichkeit einer Feststellung durch den Aufsichtsrat ein. Abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes kann die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat vor Durchführung der Mitgliederversammlung erfolgen.

Entsprechend kann eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens anschließend erfolgen.

Aktuell planen wir die Verlegung des Termins für die Mitgliederversammlung auf den 28. September 2020.

Wir würden die Einladung dann voraussichtlich Ende August gesondert an Sie versenden. Sollte die Entwicklung der COVID-19-Pandemie die Durchführung der Mitgliederversammlung dann nicht ermöglichen, würde eine Verschiebung in 2021 vorgenommen.

DER AUFSICHTSRAT  
Rolf Puller  
Vorsitzender

## **Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens**

<b>Aufsichtsrat</b>	Rolf Puller	(Vorsitzender)
	Mario-Ralf Maschuff	(stellv. Vorsitzender)
	Heidmarie Eversberg	(stellv. Schriftführerin)
	Florian Kunert	(Schriftführer)
	Klaus Günter Straßburger	

<b>Vorstand</b>	Christine Dransfeld
	Lars Geldmacher
	Lutz Müller

Aus dem Aufsichtsrat gebildete Ausschüsse

<b>Revisionsausschuss</b>	Heidmarie Eversberg
	Florian Kunert
	Rolf Puller

<b>Bauausschuss</b>	Heidmarie Eversberg
	Florian Kunert
	Mario-Ralf Maschuff
	Rolf Puller
	Klaus Günter Straßburger

### **Mitgliederversammlung**

2019 Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27.06.2019 statt. Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden. Der Jahresabschluss 2018 wurde durch die Mitglieder genehmigt. Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

2020 Frau Eversberg, Herr Kunert und Herr Puller scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Alle kandidieren erneut für ein Aufsichtsratsmandat und bitten für eine weitere Wahlperiode um Ihr Vertrauen und die Stimmen in der Mitgliederversammlung. Bis zu einer später durchzuführenden Mitgliederversammlung bleiben diese Aufsichtsratsmitglieder geschäftsführend im Amt.

## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden.

Das aktuelle Klimapaket umfasst ein Gesamtvolumen von 54 Mrd. € bis 2023. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. € und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. € angesetzt.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf 54 % im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60 % fallen.

### Arbeitsmarkt

Arbeitslose im Dezember 2019: 2.267.000 (= - 73.000 gegenüber 2018)

Arbeitslosenquote in 2019: 5,0 % (2018: 5,2 %)

Erwerbstätige in 2019: 45.256.000 (+ 140.000 gegenüber 2018)

### Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

### Immobilienmarkt Deutschland

326 Mrd. € betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Der Zuwachs war mit 2,8 % leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. € Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. €.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen wurden allerdings nur 80 % aus Sicht des GdW errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.

Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf ein Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen aber wieder zu.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 €/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 €/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietpiegel in Deutschland von 6,92 €/m<sup>2</sup>. Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32 %).

## **Wuppertal**

Der durchschnittliche Mietpreis in Wuppertal liegt aktuell bei 6,92 €/m<sup>2</sup> für Neuvermietungen. Die Kaltmiete einer modernisierten Wohnung der GWM beträgt bei Neuvermietung zur Zeit 5,60 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 20 % unter dem marktüblichen Preis. Die Durchschnittsmiete aller GWM Wohnungen beträgt 4,80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,78 €/m<sup>2</sup>).

Der weiterhin merkliche Aufwärtstrend bei den durchschnittlichen Mietpreisen ist auf das sich verknappende Wohnungsangebot zurückzuführen. Bei weiter steigenden Einwohnerzahlen (Stand 31.12.2019: 362.463 / + 1.199 zum Vorjahr) bleibt das Angebot an vermietbaren Wohnungen fast gleich. Neubauwohnungen, welche ausschließlich zur Vermietung vorgesehen waren, wurden lediglich in sehr geringer Anzahl gebaut. Der Hauptanteil lag in der Erstellung von Eigentumswohnungen und dem Bau von Einfamilienhäusern.

Das Angebot an verfügbaren Grundstücken zur Erstellung eben dieser Mietwohnungen ist nicht vorhanden und damit werden sich die Mietpreise aufgrund steigender Nachfrage noch erhöhen.

Ebenso stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime merklich. Dennoch sind die Verkaufspreise von Neubau aber auch bei Wiederverkäufen gerade einmal etwas über dem Niveau von 1995.

## **COVID-19**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand wie folgt:

	Gebäude	Wohn- Einheiten	Andere Räume	Garagen
Bestand am 31.12.2018	268	1555	8	241
Abgänge im Geschäftsjahr durch Zusammenlegungen Rückbau oder Abriss	-	-	-	-
Bestand am 31.12.2019	268	1555	8	241

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen lag Ende 2019 bei 102.834,16 m<sup>2</sup> und die Fläche der Anderen Räume bei 805,15 m<sup>2</sup>.

Mietwohnungen nach Flächen und Räumen:

m <sup>2</sup>	Wohneinheiten	Räume	Wohneinheiten
bis 39	51		
40 – 49	167	1-Raum	108
50 – 59	410	2-Raum	710
60 – 69	400	3-Raum	616
70 – 79	195	4-Raum	113
80 – 89	220	5-Raum	7
90 – 99	53	6-Raum	1
über 100	59		
<b>insgesamt</b>	<b>1.555</b>	<b>insgesamt</b>	<b>1.555</b>

Während des Geschäftsjahres waren 114 Mieterwechsel zu verzeichnen. 30 Wohnungsaufgaben erfolgten davon altersbedingt.

Die Zahl der Kündigungen blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 118 (115) auf gleichem Niveau.

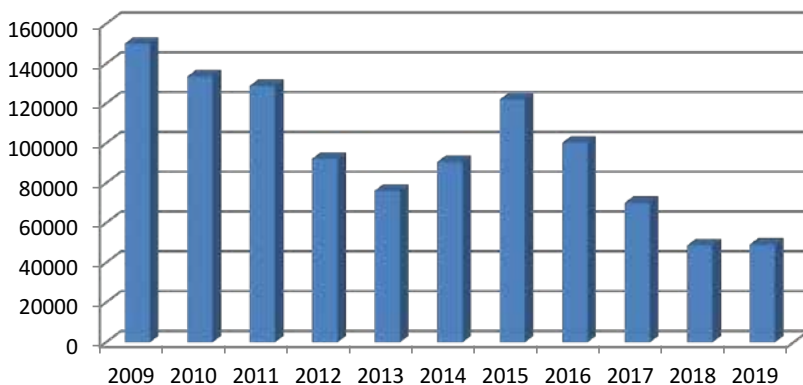
Es zeichnet sich im laufenden Geschäftsjahr 2020 eine sinkende Fluktuation (ca. 6,1 % oder ca. 95 Kündigungen) ab, welche für Wuppertaler Marktverhältnisse nach wie vor als gering zu bewerten ist.

Durch Wohnungsmodernisierungen und Anschlussvermietungen waren Leerstände zu verzeichnen. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in vermietungsfähigem Zustand ist weiterhin sehr niedrig. Die Leerstandsquote (einschließlich modernisierungsbedingter Leerstände) entsprach zum Ende des Jahres 2019 in etwa dem Wert des Vorjahres: 1,09 % oder 17 Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen blieben fast unverändert. Der Wert lag in 2019 bei 49.128,57 € (Vorjahr: 48.678,82 €).



## Erlösschmälerungen



Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,33 %. Diese Mietpreissteigerung ergab sich aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie Anpassungen der Mieten an den Mietpreisspiegel der Stadt Wuppertal bei Neuvermietungen.

Mahnverfahren erfolgten während des Geschäftsjahres, hervorgerufen durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühren. Von den 1.555 Mietwohnungen unterliegen 117 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 7,5 %).



## Bautätigkeit

- A) Im Geschäftsjahr wurden 18 Wohneinheiten modernisiert und erhielten einen kompletten Innenausbau einschließlich Heizung in Verbindung mit Grundrissänderungen.

Bussardweg 20	2 WE
Frankenplatz 13, 15	2 WE
Frankenstraße 6, 16	2 WE
Friedrich-Storck-Weg 5, 10	2 WE
Friesenstraße 2, 12, 14	3 WE
Katernberger Schulweg 23	1 WE
Kronprinzenallee 75	1 WE
Nüllerstraße 75	1 WE
Ravensberger Straße 154	1 WE
Schwabenweg 10, 14	2 WE
Teutonenstraße 39	1 WE

Zusätzlich wurden 28 Wohnungen teilmodernisiert und mit modernen Heizungen und/oder mit neuen Bädern ausgestattet.

Engelshöhe 79, 83, 91	3 WE
Frankenstraße 11, 20	2 WE
Friesenstraße 22, 30	2 WE
Hainstraße 12, 14, 16	10 WE
Hans-Böckler-Straße 173	1 WE
Höhe 90	1 WE
In der Ossenbeck 6, 8	3 WE
Kurt-Schumacher-Straße 187, 195	3 WE
Kurvenstraße 3, 5	2 WE
Möbeck 3	1 WE

Weitere Wohnungen des Bestandes wurden vor Neuvermietung im sanitären und elektrotechnischen Bereich instand gesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen mit GWM-Heizungen wurde in 2019 auf 89 % (Vorjahr 88 %) erhöht. Die restlichen Wohnungen sind bisher noch mit mieter eigenen Heizgeräten ausgestattet.



B) An größeren Um- und Ausbau- sowie Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr durchgeführt:

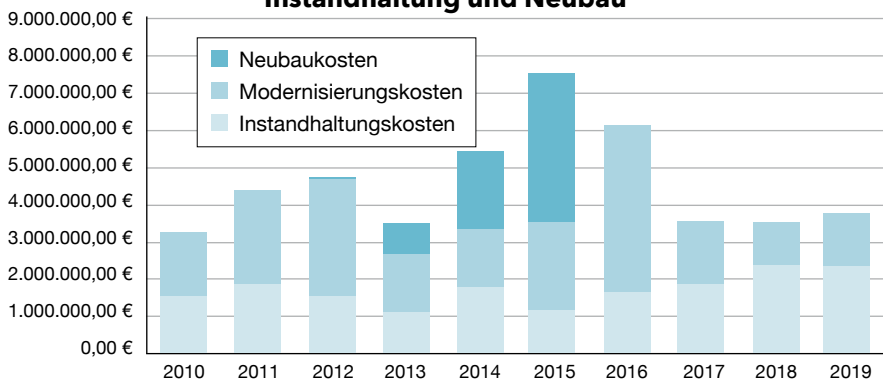
<b>Straße</b>	<b>Hausnummer</b>	<b>Maßnahme</b>
Creceliusstraße	50	Grünflächenneugestaltung
Frankenplatz	3-13, 17, 19, 6, 8	Kellerdeckendämmungen
Frankenplatz	3, 11, 15	Waschküchensanierungen
Frankenplatz	6, 8	Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung
Frankenstraße	20	Treppenhausrenovierung
Freiheitstraße	15	Sanierung der Heizkesselanlage
Friedrich-Storck-Weg	8	Waschküchensanierung
Hainstraße	14	Komplette Erneuerung der Aufzugsanlage inkl. Vergrößerung der Fahrkabine
Kronprinzenallee	99	Sanierung der Gas- und Wasserzuleitung
Kurt-Schumacher-Straße		Erneuerung von ca. 180 m Zaun
Kurt-Schumacher-Straße	191 - 197	Treppenhausanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze
Möbeck	1 - 13 2 - 14	Treppenhausanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze
Möbeck	1	Erstellung von drei Abstellplätzen
Möbeck	7	Erneuerung des Zentralheizungs Brenners
Otto-Hausmann-Ring	13 - 23	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung Dämmung der Kellerdecken
Ravensberger Straße	154, 156	Waschküchensanierungen
Schwabenweg	12, 14	Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung
Teutonenstraße	26, 28	Zuwegungen erneuert, Geländer erneuert
Teutonenstraße	30	Waschküchensanierung
Teutonenstraße	36	Erneuerung einer Stützmauer im Außenbereich
Teutonenstraße	43, 45, 51	Stahlträgerunterzüge im Kellergeschoss erneuert
Vogelsangstraße	89	Erstellung einer Fahrradgarage
Vogelsangstraße	107, 109	Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung

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	2.395.937,88 €
Modernisierungen	1.442.220,29 €

### Entwicklung der Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltung und Neubau



Die durchschnittlichen Investitionen der letzten 5 Jahre: 4,95 Mio. € jährlich.

### Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2019 8 (Vorjahr 8) aktive kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Zusammenfassend ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:

	2019 (T€)	2018 (T€)	Veränderung (T€)
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	8.422	8.317	+105
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	143	162	-19
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.655	4.670	-15
Personalaufwand	976	919	+57
Abschreibungen	1.678	1.765	-87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	204	178	+26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen einschl. Aufzinsung	532	542	-10
Sonstige Steuern	293	294	-1
Jahresüberschuss	227	111	+116
Gewinnvortrag	41	0	+41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	230	70	+160
Bilanzgewinn	38	41	-3

Der Jahresüberschuss beträgt 227.077,09 € und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung blieben auf unverändert hohem Niveau. Nach wie vor ist dies auf niedrigere aktivierungsfähige Modernisierungskosten zurückzuführen.

Im Bereich Personalaufwand ist der Anstieg (+57 T€) im Wesentlichen auf die gegenüber dem Vorjahr um 50 T€ gestiegene Zuführung zur Pensionsrückstellung zurückzuführen.

Durch die weiter gesunkene Aktivierung von Modernisierungen wirkt sich dies auch auf die Abschreibungen aus, welche in 2019 um 87 T€ auf 1.678 T€ gesunken sind.

Der Bilanzgewinn beträgt 37.778,39 €.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	46,71 %	45,89 %	45,14 %
Durchschnittskaltmiete/m <sup>2</sup>	4,80 €	4,78 €	4,72 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>	23,12 €	23,56 €	17,70 €
Modernisierungskosten/m <sup>2</sup>	13,92 €	10,54 €	16,39 €
Fluktuationsquote	7,6 %	7,4 %	7,13 %
Leerstandsquote zum 31.12. (vermietungsfähig)	0,00 %	0,26 %	0,06 %
Erlösschmälerungen	49 T€	49 T€	70 T€
Fremdkapitalzinsen (T€)	472 T€	481 T€	504 T€

## Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
<b>Vermögen</b>				
Anlagevermögen	45.692	97,2	45.972	97,1
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsab- grenzungsposten	1.293	2,8	1.351	2,9
<b>Gesamtvermögen</b>	46.985	100	47.323	100
<b>Kapital</b>				
Eigenkapital	21.948	46,7	21.718	45,9
Langfristiges Fremdkapital	23.612	50,3	23.977	50,7
Kurzfristige Verpflichtungen	1.425	3,0	1.627	3,4
<b>Gesamtkapital</b>	46.985	100	47.323	100

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind zu 99,7 % durch langfristiges Fremdkapital und Eigenkapital gedeckt.

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

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

## **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Nachfrage nach Wohnungen der GWM ist nach wie vor sehr gut.

Die hohe Qualität, welche sowohl bei den Wohnungsmodernisierungen, als auch bei den Gebäudesanierungen als Standard gesetzt ist, wird honoriert. Da die Vermietung der Wohnungen zu niedrigeren Preisen erfolgt, als auf dem Wohnungsmarkt üblich, ist auch weiterhin mit einer annähernden Vollvermietung zu rechnen. Wohnungsbewerber müssen heute teilweise mit Wartezeiten rechnen.

Der Bau von neuen Wohnungen rückt mit immer weiter steigenden Einwohnerzahlen mehr und mehr in den Fokus. Die Bauvorbereitungen für die neuen Wohnungen in der Heinrich-Böll-Straße / Karl-Barth-Straße laufen gut an. Wir rechnen spätestens im Frühjahr 2021 mit dem Baubeginn.

Bei der Beschaffung weiterer geeigneter Baugrundstücke ist nach wie vor kein Angebot vorhanden oder die vorhandenen Grundstücke werden zu nicht akzeptablen Bedingungen angeboten.

Der Fachkräftemangel in der Handwerksbranche hält an. Die Preise für Handwerkerleistungen steigen kontinuierlich.

Die Investitionen der GWM wurden im vergangenen Jahr erneut gesteigert. Die Liquidität der GWM bleibt geplant niedrig.

Da alle Kosten in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind und auch weiter steigen werden, muss nach der letzten Mietanpassung zum 01.01.2010 über eine generelle Mietanpassung der Mieten diskutiert werden.

Die Aufnahme von Darlehen wird voraussichtlich erst bei der nächsten Neubautätigkeit in Anspruch genommen.

Weitere Bestandsmodernisierungen sind eingeplant. Der langfristige Investitionsplan kann fortgeführt werden.

Zusammenfassend sind für die nächsten Jahre keine Risiken erkennbar, welche die Entwicklung der GWM gravierend beeinflussen könnten.

## **Finanzinstrumente**

Im Jahr 2019 wurde ein weiteres Darlehen umgeschuldet. Bedingt durch die niedrige Zinssituation konnte bei annähernd gleicher Annuität eine deutlich geringere Restlaufzeit erreicht werden.

In 2019 konnten die laufenden Investitionen aus eigenen Mitteln bezahlt werden.

Gleichzeitig erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 937 T€. In den nächsten 5 Jahren sind weitere planmäßige Tilgungen in Höhe von ca. 4,7 Mio. € vorgesehen.

## **Prognosebericht**

Der aktuelle Wirtschaftsplan für 2020 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 400 T€.

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, 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 zuverlässig und mit Tatkraft die anstehenden Aufgaben bewältigt.

42107 Wuppertal, 24.04.2020

Christine Dransfeld

Lars Geldmacher

Lutz Müller



JAHRESABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

**1. BILANZ**

**2. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG**

**3. ANHANG**

DER  
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
WUPPERTAL-MITTE EG  
WUPPERTAL

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		1.364,00	2.059,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.308.941,04		45.596.857,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4,08		4,08
Grundstücke ohne Bauten	314.606,36		314.606,36
Technische Anlagen und Maschinen	976,00		2.967,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.827,00		55.339,00
Geleistete Anzahlungen	16.217,15	45.690.571,63	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		45.691.935,63	45.971.832,49
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.002.039,64		1.018.162,82
Andere Vorräte	40.119,28	1.042.158,92	39.154,67
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	28.083,48		38.345,15
Sonstige Vermögensgegenstände	13.347,15	41.430,63	20.440,36
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		201.754,35	233.703,03
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.104,55	938,47
		46.985.384,08	47.322.576,99

## Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.860,00		43.670,00
der verbleibenden Mitglieder	845.650,00	887.510,00	841.600,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 910,--			(2.070,--)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.426.000,00		3.403.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.553.000,00		7.449.500,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.043.506,62	21.022.506,62	9.940.006,62
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	227.077,09		110.701,30
Gewinnvortrag	40.701,30		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	230.000,00	37.778,39	70.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		21.947.795,01	21.718.477,92
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.166.020,00		1.899.821,00
Sonstige Rückstellungen	50.980,00	2.217.000,00	50.980,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.440.900,52		22.077.610,09
Erhaltene Anzahlungen	1.114.209,00		1.166.995,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.358,27		69.745,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.523,99		318.372,85
Sonstige Verbindlichkeiten	18.357,29	22.815.349,07	15.131,61
davon aus Steuern: Euro 10.319,20			(9.546,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 3.438,09			(1.444,95)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		5.240,00	5.443,00
		46.985.384,08	47.322.576,99

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.438.000,50		8.295.551,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111,81	8.438.112,31	94,76
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.123,18	20.915,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.375,87	40.255,75
Sonstige betriebliche Erträge		105.258,85	121.976,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.655.011,03	4.670.093,92
<b>Rohergebnis</b>		3.909.612,82	3.808.699,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	575.834,57		569.794,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	400.034,23	975.868,80	349.704,36
- davon für Altersversorgung			
Euro 284.704,07 €			(238.599,86 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.677.755,57	1.764.968,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		204.183,03	178.147,92
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		531.832,17	541.746,40
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung			
59.916,00 €			(62.403,00 €)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		519.973,25	404.337,99
Sonstige Steuern		292.896,16	293.636,69
<b>Jahresüberschuss</b>		227.077,09	110.701,30
Gewinnvortrag		40.701,30	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		230.000,00	70.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		37.778,39	40.701,30

# 3. Anhang zum Jahresabschluß 2019

der  
Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft  
Wuppertal-Mitte e.G.  
Wuppertal

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer GenR 205 AG Wuppertal eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss 2019 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte e.G. ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

## 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 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen in Höhe von 37.375,87 € 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 50 bzw. 80 Jahren, freistehende Garagen mit 6 % abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Objekten mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 4 Jahren wurde nach erfolgter Einzelmodernisierung im Rahmen eines Modernisierungsprogramms um 10 Jahre verlängert.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden mit 20 % abgeschrieben.

## **Andere Vorräte**

Es handelt sich um die zu Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestände.

## **Unfertige Leistungen**

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages wegen Leerstandes.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.002.039,64 € 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 von 20 % (Vorjahr: 20 %) gebildet, die aktivisch abgesetzt wurde.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## **Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

## **Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiv)**

Es handelt sich um abgegrenzte Versicherungsbeiträge, im Voraus bezahlte Kosten der Hausbewirtschaftung und andere Verwaltungskosten.

## **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.

## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres  €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres  €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres  €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres  €
Gesetzliche Rücklage	3.403.000,00	0,00	23.000,00	3.426.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.449.500,00	0,00	103.500,00	7.553.000,00
Andere Ergebn isrücklagen	9.940.006,62	0,00	103.500,00	10.043.506,62
Insgesamt	20.792.506,62	0,00	230.000,00	21.022.506,62

### 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 2,71 % unter Berücksichtigung zukünftiger Gehaltsanpassungen in Höhe von 2 % und Rentenanpassungen in Höhe von 1 % zugrunde.

Die Bewertung erfolgte nach den Richttafeln 2018 G.

Durch die Neuregelung der Abzinsung von Pensionsrückstellungen nach §253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde der Ermittlungszeitraum für den durchschnittlichen Marktzinssatz von 7-Jahres- auf 10-Jahres-Durchschnitt verlängert. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatzes und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatzes beträgt 322.406,00 €. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrages - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

### Sonstige Rückstellungen

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

Es sind sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten 2019	19.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	10.000,00 €

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. 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

#### verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten €€	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.19 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Engellich erworbene Rechte an EDV-Programmen	52.553,04	0,00	0,00	0,00	0,00	51.189,04	1.364,00	695,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	82.120.804,67	1.442.220,29	65.413,69	0,00	0,00	38.188.670,23	45.308.941,04	1.664.722,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	114.201,99	0,00	0,00	0,00	0,00	114.197,91	4,08	0,00
Grundstücke ohne Bauten	314.606,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.606,36	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	101.455,99	0,00	0,00	0,00	0,00	100.479,99	976,00	1.991,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.686,13	4.834,96	1.019,62	0,00	0,00	113.674,47	49.827,00	10.346,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	16.217,15	0,00	0,00	0,00	0,00	16.217,15	0,00
	82.810.755,14	1.463.272,40	66.433,31	0,00	0,00	38.517.022,60	45.690.571,63	1.677.060,57
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	82.863.306,18	1.463.272,40	66.433,31	0,00	0,00	38.588.211,64	45.691.935,63	1.677.755,57



**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 €	Restlaufzeit		davon		gesichert €	Art der Sicherung* €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	21.440.900,52 (22.077.610,09)	1.251.442,92 (933.100,67)	20.189.457,60 (21.144.509,42)	3.804.457,23 (3.783.652,23)	16.385.000,37 (17.360.857,19)	21.440.900,52 (22.077.610,09)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.114.209,00 (1.166.995,00)	1.114.209,00 € (1.166.995,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.358,27 (69.745,52)	79.358,27 (69.745,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.523,99 (318.372,85)	162.523,99 (318.372,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.357,29 (15.131,61)	18.357,29 (15.131,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	22.815.349,07 (23.647.855,07)	2.625.891,47 (2.503.345,65)	20.189.457,60 (21.144.509,42)	3.804.457,23 (3.783.652,23)	16.385.000,37 (17.360.857,19)	21.440.900,52 (22.077.610,09)	

\*GPR = Grundpfandrecht

## Andere Rechnungsabgrenzungsposten (Passiv)

Es handelt sich um vorgeflossene Aufwendungszuschüsse.

## 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.

Am 31.12.2019 bestehen wesentliche nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 530 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bestellobligo Modernisierungsmaßnahmen	506
Kumulierte Leasingraten bis Laufzeitende	24
Gesamt	530

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit Eigenmitteln finanziert.

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	4	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	10
	<u>7</u>	<u>11</u>

Mitgliederbewegung:	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	1.836	3.674
Zugang 2019	108	216
Abgang 2019	104	208
Ende 2019	1.840	3.682

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.050,00 € erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihrem Geschäftsguthaben. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## **Ergebnisverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 227.077,09 € sowie vom Gewinnvortrag in Höhe von 40.701,30 € (insgesamt: 267.778,39 €) einen Betrag von 230.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 37.778,39 € in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

### **Nachtragsbericht**

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 nicht eingetreten.

### **Mitglieder des Vorstandes:**

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

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Rolf Puller	Schulleiter, Wuppertal, Vorsitzender
Mario-Ralf Maschuff	kfm. Angestellter, stellvertr. Vorsitzender
Heidmarie Eversberg	Dipl.-Verwaltungswirtin, Wuppertal
Florian Kunert	Rechtsanwalt, Wuppertal
Klaus Günter Straßburger	Elektrotechnikermeister, Wuppertal

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

Wuppertal, den 24. April 2019

DER VORSTAND

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2019

„GWM - Gern in Wuppertal mieten“ ist der Slogan, der seit 2019 Bestandteil der Außerdarstellung unserer Wohnungsgenossenschaft ist. Das Wortspiel mit dem ersten Buchstaben der Abkürzung für unsere „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG“, die Verbindung zwischen „gemeinnützig“ und „gern“, hebt auf die Attraktivität des Wohnens in dieser Form ab:

Was es bedeutet, in den Häusern einer demokratisch verfassten Genossenschaft zu wohnen, in der die Nutzer gleichberechtigt zumindest indirekt an den wesentlichen Entscheidungen teilhaben, wird uns Genossenschaftsmitgliedern jährlich an dieser Stelle bewusst. Wir bilden eine Genossenschaft, deren Aufgabe laut Satzung es ist, ihre Mitglieder mit angemessenem Wohnraum zu versorgen; und das - unserem eigenen Verständnis nach - preisgünstig und in guten Lagen. Wir entrichten nicht Miete an einen Vermieter oder ein gewinnorientiertes Immobilienunternehmen, in dem möglichst große Erträge bei möglichst geringen Aufwendungen für die Geschäftspolitik bestimmend sind. Als Genossenschaftler sind wir verantwortlich für den Gesamtbestand aller Wohnungen, gleichsam als „Miteigentümer auf Lebenszeit“, und gehen dieser Verantwortung mit der Teilnahme an der Mitgliederversammlung und bei den Entscheidungen darin nach.

An dieser Stelle - in den Zeiten der COVID-19-Pandemie schon lange vor der Mitgliederversammlung - gibt der Aufsichtsrat den Genossenschaftsmitgliedern Rechenschaft über die Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben. Dabei fungiert der Aufsichtsrat als „Mittler“ zwischen der Mitgliederversammlung und dem Vorstand. Von den Mitgliedern bestimmt, überwacht er die Geschäftsführung, berät in den grundlegenden Fragen der geschäftlichen Entwicklung und fördert die Arbeit des Vorstandes.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 geschah dies ganz konkret in fünf gemeinsamen Sitzungen, in den sieben Sitzungen des Revisionsausschusses und des Bauausschusses und in drei Sitzungen des Aufsichtsrates selbst. Gesetzliche Aufgabe des Aufsichtsrates ist es zu prüfen, ob die finanziellen Mittel der Wohnungsgenossenschaft angemessen und verantwortlich zur Sicherung und Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes eingesetzt worden sind.

In den gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand die Aufsichtsratsmitglieder über die grundsätzlichen Fragen der Geschäftsführung, über Chancen und Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung und die sich daraus ergebende Finanzplanung sowie über die beabsichtigten Baumaßnahmen.

Einer der Schwerpunkte der Beratungen waren im Jahr 2019 neben der Erörterung von geplanten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und der zugehörigen Ausschreibungen auch die vorbereitenden Planungen der Neubaumaßnahme Karl-Barth-Straße. Diese Baumaßnahme wird vom Aufsichtsrat ausdrücklich unterstützt; mit ihr leistet unsere Genossenschaft einen Beitrag zur Versorgung der

Stadt Wuppertal mit qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum. Gerade in dieser Stadt ist die Suche nach preiswerten Mietwohnungen für die Wohnungssuchenden oft schwierig.

Über die Bauplanung des Grundstücks Karl-Barth-Straße hinaus haben sich der Aufsichtsrat und der Vorstand in einigen Sitzungen mit der Frage beschäftigt, ob die GWM Grundstücke erwerben soll, für die die Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden kann. Anhand einer Beispielrechnung verglichen die Gremien, ob eine freie Finanzierung mithilfe von Krediten oder eine Förderung durch öffentliche Gelder wirtschaftlicher wäre - im Falle einer Förderung durch die öffentliche Hand bestünde eine länger währende Verpflichtung, diese Wohnungen nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. In Übereinstimmung mit der Sichtweise des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland - Westfalen e. V., unseres Prüfungsverbands, gelangten Aufsichtsrat und Vorstand einmütig zu der Überzeugung, dass in der derzeitigen Niedrigzinsphase eine freie Finanzierung die bessere Alternative sei als die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Da unsere Genossenschaft über eine gesicherte Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verfügt und somit wirtschaftlich gut aufgestellt ist, stellt der Verzicht auf die Wohnungsbauförderung keinerlei Risiko dar. Dabei ebenso betrachtet werden muss, dass die Kaltmiete für eine modernisierte Wohnung in der GWM etwa 20 % unter dem marktüblichen Preis liegt und unsere Genossenschaft damit der Verantwortung zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums deutlich erkennbar nachgeht.

Weiterer Inhalt der gemeinsamen Sitzungen waren auch Überlegungen, inwieweit sich unsere Genossenschaft klimabewusst und nachhaltig verhalten kann. Bei der Planung von Heizungssanierungen wird diesem Ansinnen schon in besonderer Weise entsprochen. Daneben berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat mehrfach von den Aktivitäten, die nach der Mitgliederversammlung 2018 im Sinne des Prüfauftrags, ob in den Quartieren ein Bedarf an Fahrradgaragen bestehe, unternommen wurden - realisiert wurde dabei der Umbau eines Kellerraums zu einer solchen „Sammelgarage“. Für den Aufsichtsrat ist nachvollziehbar, dass aufgrund des nur sehr vereinzelt Interesses und der nur anteiligen Vermietung dieser Fahrradgarage erst einmal von weiteren Maßnahmen dieser Art abgesehen werden muss.

Weitere Überlegungen, ob Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden im Besitz der GWM als Beitrag zum Klimaschutz montiert werden könnten, haben beide Gremien nach gemeinschaftlicher Erörterung solange hintenangestellt, bis die Steuergesetzgebung dahingehend geändert wird, dass das Einspeisen überschüssigen Stroms in das Netz lokaler Stromanbieter nicht mehr zu einer Steuerpflicht und damit zu einer evtl. Aufhebung unserer Gemeinnützigkeit führen würde.

Schließlich sind die Satzungsänderungen, die die Mitgliederversammlung am 27.06.2019 beschlossen hat, in den gemeinsamen Sitzungen zuvor beraten und zur Beschlussfassung empfohlen worden. Den Feststellungen des Aufsichtsrates nach traf der Vorstand alle Entscheidungen begründet, verantwortungsvoll und nachvollziehbar.

Der Aufsichtsrat tagte auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse:

In den Sitzungen des Bauausschusses wurden die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beraten und zur Beschlussfassung empfohlen. Diese Empfehlungen geschahen in Kenntnis der vom Vorstand vorgelegten und sachangemessen begründeten Planungen für das Geschäftsjahr 2019 und die folgenden Jahre, die sich an den baulichen Notwendigkeiten einerseits und an den durch die kurz- und mittelfristige Finanzplanung gesetzten Rahmenbedingungen andererseits orientierten bzw. orientieren werden.

Der Revisionsausschuss, der alle Buchungen auf Ordnungsmäßigkeit zu prüfen hat, hat dieses in seinen alle zwei Monate stattfindenden Sitzungen im vergangenen Jahr getan. Die Buchführung wurde stets rechtmäßig und plausibel vorgenommen.

Seit vielen Jahren besuchen die Gremienmitglieder die Infotage für Ehrenamtliche in Wohnungsgenossenschaften des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland - Westfalen e. V. und bilden sich dort fort. Im Jahr 2019 haben die Aufsichtsratsmitglieder viele Impulse zu neueren Entwicklungen in der Architektur, zum Bilanzrecht und zu weiteren Geschäftsfeldern von Wohnungsgenossenschaften für die eigene Gremienarbeit mitgenommen.

Dem Schriftführer des Aufsichtsrates Herrn Kunert sei ein herzliches Dankeschön gesagt - er hat alle Sitzungen der Gremien angemessen und sehr fachkundig protokolliert!

Von unserem Prüfungsverband kontrolliert wurde der von der letzten Mitgliederversammlung genehmigte Jahresabschluss 2018 nach den gesetzlichen Vorgaben. Wie in allen Jahren zuvor ist Ergebnis dieser Prüfung, dass die Geschäftstätigkeit der GWM und die Arbeitsweise ihrer Gremien ordnungsgemäß waren. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird im Prüfungsbericht als gut bewertet.

Der hier mit dem Geschäftsbericht vorgelegte Jahresabschluss 2019 ( - mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - ) mit einem Bilanzvolumen von 46.985.384,08 € und einem Jahresüberschuss von 227.077,09 € lag dem Aufsichtsrat fristgerecht vor und wurde den Verpflichtungen nach Recht und Gesetz entsprechend geprüft und für ordnungsgemäß befunden. Auf der Grundlage der Satzungsregelungen, die eine gemeinsame Beschlussempfehlung an die Mitgliederversammlung

vorsieht, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, von dem oben genannten Jahresüberschuss in Höhe von 227.077,09 € sowie vom Gewinnvortrag in Höhe von 40.701,30 € (insgesamt: 267.778,39 €) einen Betrag von 230.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird ebenso vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 37.778,39 € in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Die GWM ist wirtschaftlich gesund und für die Herausforderungen der kommenden Jahre, die der Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019 beschreibt, gut aufgestellt. Dem genannten Bericht stimmt der Aufsichtsrat zu. Die Entlastung des Vorstands wird daher der Mitgliederversammlung empfohlen.

Unsere Genossenschaft lebt von den Menschen, die sie gestalten! Der Aufsichtsrat freut sich in diesem Zusammenhang besonders, dass Herr Geldmacher als geschäftsführendes Vorstandsmitglied in den Genossenschaftsausschuss des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland - Westfalen e. V. gewählt und daneben in den Vorstand der Wohnungsunternehmen Bergisches Land berufen wurde. Herzlichen Glückwunsch! Und für das, was hauptamtlich Beschäftigte, nebenberuflich tätige Vorstandsmitglieder und ehrenamtlich wirkende Aufsichtsratsmitglieder im letzten Geschäftsjahr geleistet habe, möchte ich an dieser Stelle von ganzem Herzen Dank sagen!

Wuppertal, im April 2020

Der Aufsichtsrat  
Rolf Puller  
(Vorsitzender)

# Nachruf

## **Wir gedenken unserer im Jahre 2019 verstorbenen Mitglieder.**

Böttner, Klaus

Butschkus, Marlies

Ehlenbeck, Eva-Maria

Heer, Gundula

Hendrick, Marianne

Hoffmann, Bärbel

Hoppe, Anneliese

Kavajin, Vladimir

Konetzki, Rudolf

Krey, Hans

Küch, Hannelore

Leitl, Gisela

Müller, Karl-Heinz

Piernikorz, Helmut

Plümacher, Richarda

Schmal, Wolfgang

Schroeder, Helmut

Seelheim, Karl-Heinz

Tosin, Hans-Gert

Unterkeller, Hans-Peter

Vogl, Hans-Peter

Weidlich, Wolfgang

Werner, Karin

Wiese, Hans

Wiese, Rosemarie

Zibrowius, Holger



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notizen



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Impressum

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Wuppertal-Mitte eG  
Friedrich-Storck-Weg 11  
42107 Wuppertal

Telefon: 0202 245 15-0  
E-Mail: [info@gwm-wuppertal.de](mailto:info@gwm-wuppertal.de)

Vertreter:  
Lars Geldmacher - Geschäftsführ. Vorstand  
Christine Dransfeld - Vorstand  
Lutz Müller - Vorstand

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Rolf Puller

Registernummer:  
GenR 205 AG Wuppertal

Druck:  
Druckerei BAAK  
Linderhauser 60  
42279 Wuppertal



Gern in Wuppertal mieten.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Wuppertal-Mitte eG  
Friedrich-Storck-Weg 11  
42107 Wuppertal

Fon 0202 245 15-0  
Fax 0202 245 15-20  
Mail [info@gwm-wuppertal.de](mailto:info@gwm-wuppertal.de)

[www.gwm-wuppertal.de](http://www.gwm-wuppertal.de)