



Gern in Wuppertal mieten.



GESCHÄFTSBERICHT

2021

Inhalt

- 03** _ Einladung zur Mitgliederversammlung
- 04** _ Anfahrt zur Mitgliederversammlung
- 05** _ Struktur des Unternehmens
- 06** _ Bericht über das Geschäftsjahr 2021
- 15** _ Wirtschaftliche Lage
- 22** _ Bilanz
- 24** _ Gewinn- und Verlustrechnung
- 25** _ Anhang zum Jahresabschluss
- 32** _ Bericht des Aufsichtsrates
- 37** _ Nachruf
- 39** _ Impressum

EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag,
13. Juni 2022, 18.00 Uhr, Einlass ab 17.00 Uhr.

Unsere Mitgliederversammlung findet im Tageszentrum „Auf dem heiligen Berg“ statt.

Internationales Evangelisches Tagungszentrum Wuppertal GmbH
Missionsstraße 9 · 42285 Wuppertal
www.aufdemheiligenberg.de

Auf der folgenden Seite finden Sie die Anfahrtsbeschreibung.

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

1. Bericht über das Geschäftsjahr
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
4. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang)
5. Verteilung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
7. Wahl zum Aufsichtsrat
8. Verschiedenes

Zu Punkt 8. der Tagesordnung sind Fragen, welche die Interessen aller Mitglieder betreffen, bis 03.06.2022 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

Mit Bahn und Bus:

Hauptbahnhof Wuppertal: Die Linie 643 Richtung „Kirchliche Hochschule“ verkehrt ab neuem Busbahnhof Bussteig 1.

Alternativ: „Wall/Museum“ Haltestelle 2 vor Haus Fahrenkamp. Mit der Linie 643 in Richtung „Kirchliche Hochschule“ fahren Sie bis zur Endhaltestelle (ca. 10 Min.). Die Endhaltestelle des Busses befindet sich auf dem Gelände des Tagungshauses.

Mit dem PKW:

A46, Ausfahrt 34 Elberfeld, nach der Ausfahrt aus Düsseldorf kommend: rechts, vom Kreuz Wuppertal-Nord kommend: links, Richtung Elberfeld, dann sofort links einordnen. An der Ampel links abbiegen und direkt auf die linke Spur einordnen. Der Straße (Schwesterstraße) folgen, bis Sie rechts an eine Tankstelle kommen, dann links einordnen und an der Ampel links in die Rudolfstraße abbiegen. Über die nächste Ampel geradeaus fahren, dahinter rechts abbiegen in die Gottfried-Gurland-Straße (Wegweiser „Internationales Evangelisches Tagungszentrum Wuppertal“). Folgen Sie der Straße und der scharfen Rechtskehre weiter oben. Nach ca. 300 Meter erreichen Sie den Parkplatz.



Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Aufsichtsrat	Rolf Puller	(Vorsitzender)
	Florian Kunert	(stellv. Vorsitzender, Schriftführer)
	Heidemarie Eversberg	(stellv. Schriftführerin)
	Mario-Ralf Maschuff	
	Ralf Müller	(ab 13.09.2021)
	Klaus Günter Straßburger	(bis 13.09.2021)

Vorstand	Christine Dransfeld
	Lars Geldmacher
	Lutz Müller

Aus dem Aufsichtsrat gebildete Ausschüsse

Revisionsausschuss	Heidemarie Eversberg
	Florian Kunert
	Rolf Puller

Bauausschuss	Heidemarie Eversberg	
	Florian Kunert	
	Mario-Ralf Maschuff	
	Ralf Müller	(ab 13.09.2021)
	Rolf Puller	
	Klaus Günter Straßburger	(bis 13.09.2021)

Mitgliederversammlung

- 2021 Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 13.09.2021 statt. Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden. Der Jahresabschluss 2020 wurde durch die Mitglieder genehmigt. Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2019 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.
- 2022 Das Aufsichtsratsmandat von Herrn Maschuff endet turnusgemäß am 13.06.2022. Herr Maschuff kandidiert nicht für eine Wiederwahl. Die nach Satzung der GWM § 24 (1) erforderliche Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern ist weiterhin erfüllt. Um die von der Mitgliederversammlung beschlossene reguläre Besetzung von fünf Aufsichtsratsmitgliedern zu erreichen, muss in diesem Jahr eine Neuwahl durchgeführt werden.

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Die Lage der Weltwirtschaft ¹

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo.

Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5% und stagniert seither.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.

Die Lage in der Europäischen Union ²

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ³

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,7 % (Vorjahr -4,6 %)

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Arbeitsmarkt ⁴

Ende 2021 gab es 2.613.000 Arbeitslose (= - 82.000 gegenüber 2020). Die Arbeitslosenquote sank auf 5,7% (2020: 5,9%). Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg um 479.000 auf 33.802.000 gegenüber zum Vorjahr.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose - Krise wird allmählich überwunden - Handeln am geringen Wachstum ausrichten - Herbst 2021

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose - Krise wird allmählich überwunden - Handeln am geringen Wachstum ausrichten - Herbst 2021

3 GdW Information 163 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland - Kurzbericht

4 Destatis - Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, vom 4. Januar 2022

Kapitalmarkt⁵

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Immobilienmarkt Deutschland⁶

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauminvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

5 Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

6 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

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 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).



Gern in Wuppertal mieten.

Wuppertal

Die Mietpreise haben sich in 2021 nochmals erhöht. Durchschnittlich wurden Wohnungen in Wuppertal zu 7,46 €/m² Wohnfläche neu vermietet.

Die GWM vermietet modernisierte Altbauwohnungen nach wie vor zu 6,10 €/m² Wohnfläche. Die Durchschnittsmiete aller GWM Wohnungen beträgt 4,99 €/m² (Vorjahr 4,87 €/m²).

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Neubau findet aktuell zum überwiegenden Teil in Form von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen statt.

Der reine Mietwohnungsbau ist fast zum Erliegen gekommen. Der Neubau der GWM mit 18 Mietwohnungen ist inzwischen die Ausnahme geworden.

Das Angebot nach weiteren Baugrundstücken, welche bezahlbar sind und nicht mit einer Vielzahl von Wünschen seitens der Stadt Wuppertal verknüpft sind, ist nicht vorhanden.

Gerade das Angebot an Wohnraum für junge Familien in Wuppertal ist völlig unzureichend. Die Ausweisung zukünftiger Baugebiete kommt nur schlecht voran. Bereits 2018 hat sich die Stadtverwaltung das Ziel gesetzt, mehr Baugrundstücke für die Wohnbebauung auszuweisen. Seitdem hat sich spürbar nichts verändert.

Die Chance zur Schaffung entsprechender Angebote, welche die Stadt aufgrund des beispielsweise überlasteten Wohnungsmarktes in Düsseldorf bieten könnte, wird nicht genutzt.

In 2021 war die Einwohnerzahl nochmals leicht rückläufig.

Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand wie folgt:

	Gebäude	Wohn- Einheiten	Andere Räume	Garagen
Bestand am 31.12.2020	268	1556	8	241
Abgänge im Geschäftsjahr durch Zusammenlegungen und Rückbau		- 3		
Bestand am 31.12.2021	268	1553	8	241

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen lag Ende 2021 bei 102.882,78 m² und die Fläche der Anderen Räume bei 891,45 m².

Mietwohnungen nach Flächen und Räumen:

m ²	Wohneinheiten	Räume	Wohneinheiten
bis 39	49		
40 – 49	166	1-Raum	106
50 – 59	408	2-Raum	707
60 – 69	401	3-Raum	616
70 – 79	196	4-Raum	116
80 – 89	218	5-Raum	7
90 – 99	55	6-Raum	1
über 100	60		
insgesamt	1.553	insgesamt	1.553

Während des Geschäftsjahres waren 129 Mieterwechsel zu verzeichnen. 43 Wohnungsaufgaben erfolgten davon altersbedingt.

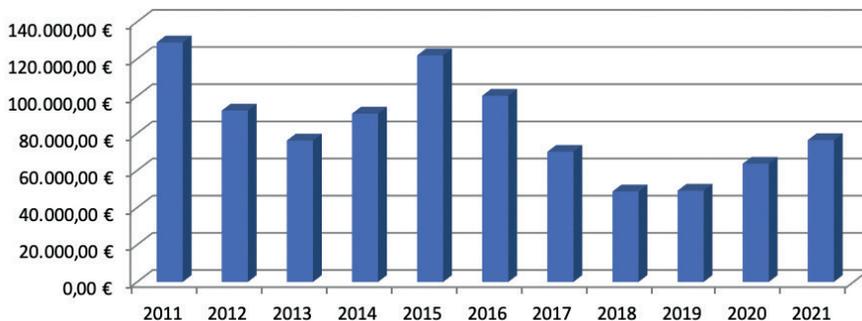
Die Zahl der Kündigungen stieg im Vergleich zum Vorjahr und dem deutlichen Absinken der Kündigungen in 2020 nun in 2021 um 36 auf 133. Nimmt man die Werte aus 2020 und 2021 zusammen, entspricht dieser den durchschnittlichen Werten der letzten Jahre. Es ist davon auszugehen, dass die Veränderungen in den beiden letzten Jahren Corona bedingt beeinflusst waren.

Im aktuellen Geschäftsjahr zeichnet sich eine niedrige Fluktuation ab (ca. 7 %). Dies entspricht dem langfristigen Trend und ist mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Wuppertal zu erklären.

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) blieb mit 1,87 % zum Ende des Jahres 2021 fast unverändert (Vorjahr: 1,86 %). Die Leerstände betreffen fast ausschließlich modernisierungsbedingten Leerstand.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich auf 76.343,23 €.

Erlösschmälerungen



Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,19 %. 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 1.553 Mietwohnungen unterliegen 117 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 7,5 %).



Bautätigkeit

- A) Im Geschäftsjahr wurden 25 Wohneinheiten modernisiert und erhielten einen kompletten Innenausbau einschließlich Heizung in Verbindung mit Grundrissänderungen.

Straße	Hausnummer	Wohneinheiten
Bredter Straße	10	1 WE
Burgunderstraße	3	2 WE
Florastraße	4	1 WE
Frankenplatz	5	1 WE
Frankenstraße	12	1 WE
Friedrich-Storck-Weg	4	1 WE
Friesenstraße	8, 22, 35	3 WE
Gotenstraße	9, 11	2 WE
Katernberger Schulweg	25	1 WE
Kellerstraße	5	1 WE
Kruppstraße	149	1 WE
Nüller Straße	75	1 WE
Otto-Hausmann-Ring	29	1 WE
Ravensberger Straße	154, 156	3 WE
Schuckertstraße	2, 51	2 WE
Siemensstraße	8	1 WE
Teutonenstraße	25	1 WE
Vogelsangstraße	113	1 WE

Zusätzlich wurden 20 Wohnungen teilmodernisiert und mit modernen Heizungen und/oder mit neuen Bädern ausgestattet.

Engelshöhe	77, 81, 85, 87, 91	5 WE
Frankenstraße	11, 20, 22	4 WE
Friedrich-Storck-Weg	12	1 WE
Hainstraße	12	2 WE
In der Ossenbeck	14	1 WE
Kellerstraße	7	1 WE
Möbeck	1, 4, 7, 10, 14	6 WE

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

Die Anzahl der Wohnungen mit GWM-Heizungen wurde in 2021 auf 91 % (Vorjahr 90 %) erhöht. Die restlichen Wohnungen sind bisher noch mit mieter eigenen Heizgeräten ausgestattet.



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

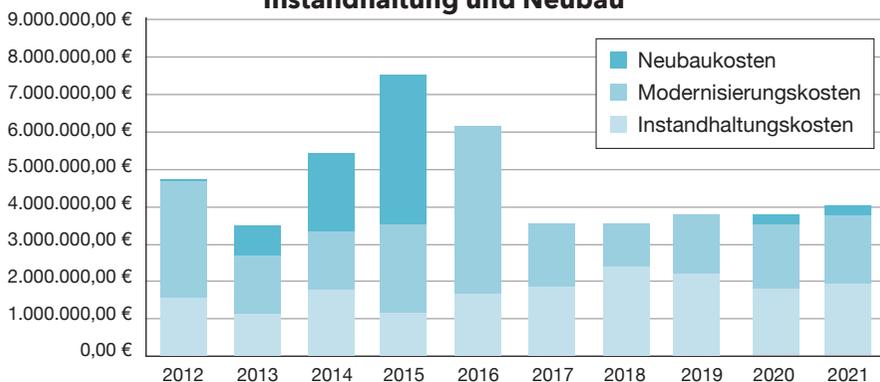
Straße	Hausnummer	Maßnahmen
Dorfweg	22	Waschküchensanierung
Engelshöhe	77	Waschküchensanierung
Frankenplatz	5	Waschküchensanierung
Frankenstraße	20	Erneuerung der Zentralheizung
Friedrich-Storck-Weg	10, 12	Kellerdeckendämmung
Friesenstraße	2, 4, 6, 8, 10	Kellerdeckendämmung
Friesenstraße	12, 14, 20, 22	Treppenhaussanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze
Friesenstraße	16, 18	Dacherneuerung einschließlich Teilwärmedämmung Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem
Hainstraße	16	Komplette Erneuerung der Aufzugsanlage inkl. Vergrößerung der Fahrkabine
Kruppstraße	149	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung Treppenhaussanierung einschließlich Erneuerung der Elektroanlage und der Zählerplätze Dämmung der Kellerdecke, Waschküchensanierung
Kurt-Schumacher-Straße	187 - 197	Fassadenanstrich, Reparaturen und Ergänzungen des Wärmedämmverbundsystemes, Reparatur der Dachbahnen an den Häusern 195 und 197
Kurt-Schumacher-Straße	195, 197	Neuerstellung von 9 PKW Stellplätzen
Möbeck	1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 14	Waschküchensanierung
Otto-Hausmann-Ring	27	Waschküchensanierung
Reiterstraße	9, 11	Kellerdeckendämmung
Siemensstraße	8	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung Treppenhaussanierung einschließlich Erneuerung der Elektroanlage und der Zählerplätze Dämmung der Kellerdecke, Waschküchensanierung
Vogelsangstraße	71	Kellerdeckendämmung

Reparaturen, Wartungen und Erneuerungen von Zentralheizungen und Einzelheizungen, Elektroleitungen, Schließenanlagen, 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 für 2021:

Neubau	210.114,90 €
Instandhaltungen	1.979.511,66 €
Modernisierungen	1.851.529,50 €

Entwicklung der Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltung und Neubau



Die durchschnittlichen Investitionen der letzten 5 Jahre betragen 3,75 Mio. € jährlich.

Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2021 8 (Vorjahr 7) 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:

	2021 (T€)	2020 (T€)	Veränderung (T€)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	8.614	8.438	+176
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	265	178	+87
Aufwendungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.336	4.143	+193
Personalaufwand	696	686	+10
Abschreibungen	1.854	1.785	+69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	182	150	+32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen einschl. Aufzinsung	480	506	-26
Sonstige Steuern	277	289	-12
Jahresüberschuss	597	850	-253
Gewinnvortrag	0	0	0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	560	809	-249
Bilanzgewinn	37	41	-4

Der Jahresüberschuss beträgt 596.842,89 € und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich einmalig durch eine buchungs-technische Neuberechnung der Pensionsrückstellungen um +87 T€.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen um 193 T€. Dies ist auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Auch die Modernisierungsausgaben lagen in 2021 über den Kosten des Vorjahres (+ 96 T€). Durch diese weiteren Aktivierungen erhöhte sich auch der Abschreibungswert um + 69 T€.

Der Bilanzgewinn beträgt 36.842,89 €.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	46,98 %	48,47 %	46,71 %
Durchschnittskaltmiete/m ²	4,99 €	4,87 €	4,80 €
Instandhaltungskosten/m ²	19,08 €	18,45 €	23,12 €
Modernisierungskosten/m ²	17,84 €	17,06 €	13,92 €
Fluktuationsquote	8,6 %	6,2 %	7,6 %
Leerstandsquote zum 31.12. (vermietungsfähig)	0,13 %	0,00 %	0,00 %
Erlösschmälerungen	76 T€	64 T€	49 T€
Fremdkapitalzinsen (T€)	427 T€	448 T€	472 T€

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	46.035	92,4	45.822	97,4
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsab- grenzungsposten	3.778	7,6	1.206	2,6
Gesamtvermögen	49.813	100	47.028	100
Kapital				
Eigenkapital	23.402	47,0	22.796	48,5
Langfristiges Fremdkapital	24.891	50,0	22.653	48,2
Kurzfristige Verpflichtungen	1.520	3,0	1.579	3,3
Gesamtkapital	49.813	100	47.028	100

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag in voller Höhe durch Eigenkapital und 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.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die GWM bzw. die gesamte Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren vor einer Reihe von Herausforderungen; gerade im Bereich der Energieversorgung.

Die Vermietungssituation der GWM ist und bleibt nach aktueller Einschätzung gut und stabil.

Die Baugenehmigung für den Neubau in der Karl-Barth-Straße liegt inzwischen vor. Die größeren Aufträge wurden vergeben und die Bauarbeiten konnten beginnen.

Sofern es gelingt, den Rohbau bis zum Herbst dieses Jahres fertig zu stellen, ist mit einem Bezug der Wohnungen Mitte 2023 zu rechnen.

Die stark steigenden Baukosten werden die geplanten Investitionen vermutlich etwas erhöhen.

Ein Teil der Finanzierung des Neubauprojektes wurde in 2021 zu äußerst günstigen Konditionen aufgenommen. Die restliche Finanzierung wird mit Baufortschritt erfolgen. Die aktuell stark steigenden Zinsen für die Aufnahme von Darlehen wird die Gesamtkosten etwas erhöhen.

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

Die weiteren Investitionen der GWM im Bereich Instandhaltung und auch Modernisierungen stiegen in 2021 etwas an. Die Liquidität der GWM bleibt geplant niedrig.

Die für 2022 geplanten Bestandsmodernisierungen befinden sich bereits in der Umsetzung. Der langfristige Investitionsplan wird fortgeführt.

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

Wohnungspolitische Themen

Die EU-Kommission hat am 14. Juli 2021 ihr neues Paket Fit-for-55 vorgestellt. Ziel ist die Umsetzung des europäischen Green Deal und 55 % Emissionsreduktion (Referenzjahr ist 1990). Bis zum Jahr 2030 soll eine Gesamtheit von Regelungen geschaffen werden, welche die EU bis 2050 klimaneutral machen sollen. Die Einsparziele sollen erheblich verschärft werden.

Der Anteil erneuerbarer Energien am europäischen Energiemix soll bis 2030 von derzeit rund 20 % auf 40 % erhöht werden. Gebäude sollen zukünftig einen Anteil von 49% erneuerbaren Energien nutzen.

Die GWM wird in diesem Zusammenhang im ersten Schritt den Wert für das Jahr 1990 ermitteln und in den kommenden Jahren den Klimapfad bis zur CO₂ Neutralität entwerfen.

Um langfristig aber CO₂-neutral oder unabhängig von Gas zu werden, bedarf es in den kommenden Jahren neuer Technologien oder einer deutlichen Diversifizierung der Energiequellen einschließlich des Ausbaus erneuerbarer Energien. Die GWM kann sich aktuell nur auf mögliche kommende alternative Heizmöglichkeiten vorbereiten und wird in den nächsten Jahren die Zentralisierung von Heizungen verstärkt in den Fokus nehmen.

Das sich durch die Ukraine Krise weiter verknappende Angebot an Gas führt aktuell zu einem Preisanstieg von 83 % für Haushalte in Mehrfamilienhäusern im Vergleich Januar 2022 zu 2021. Ein Verbleib dieses hohen Preisniveaus ist zu erwarten.

Sollte es tatsächlich zu einem Lieferstopp von russischem Gas kommen, würde dies in erster Linie die Industrie mit massiven Sekundäreffekten treffen; langfristig könnte dies aber auch die Wohnungswirtschaft beeinflussen.

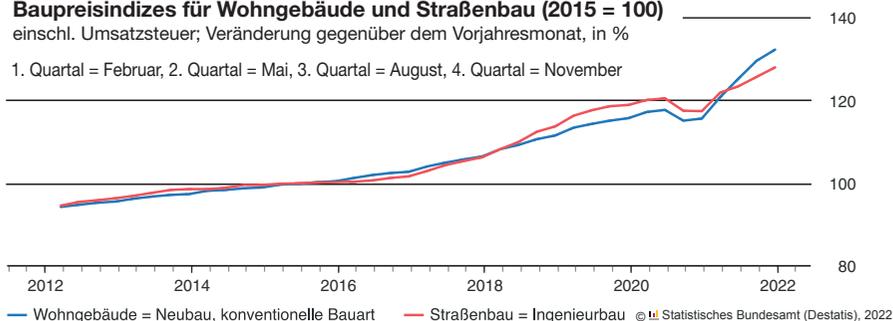
Es ist damit zu rechnen, dass es bei den Heizkostenabrechnungen für 2022 und auch 2023 zu deutlichen Nachbelastungen für unsere Mitglieder kommen wird. Dies kann unter Umständen auch zu Zahlungsausfällen führen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind seit November 2020 bis November 2021 um 14,4% angestiegen. Dies ist der höchste Baupreisanstieg seit 1970.

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %

1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November



Die Preise für Baumaterialien erfuhren bei einzelnen Baumaterialien sogar den stärksten Preisanstieg seit Erhebungsbeginn in 1949.

In 2021 stiegen z.B. folgende Materialien: Konstruktionsvollholz + 77 %, Dachlatten + 65 %, Betonstahl + 53 %, Dämmplatten + 21 %, Bitumen + 36 %.

Die Bauleistungen im Allgemeinen haben sich ebenfalls um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert.

Finanzinstrumente

In 2021 wurde aufgrund der günstigen Zinssituation ein Darlehen in Höhe von 3 Mio. € zur Teilfinanzierung des in 2022 anstehenden Neubaus in der Karl-Barth-Straße gesichert. Alle weiteren Investitionen wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Gleichzeitig erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.006 T€. In den nächsten 5 Jahren sind weitere planmäßige Tilgungen in Höhe von ca. 5,1 Mio. € vorgesehen.

Bei den bestehenden Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen von 10 - 15 Jahren. Die Entwicklung der Zinsaufwendungen wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Prognosebericht

Der aktuelle Wirtschaftsplan für 2022 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 780 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, 29.04.2022

Christine Dransfeld

Lars Geldmacher

Lutz Müller

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. BILANZ

2. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

3. ANHANG

DER
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
WUPPERTAL-MITTE EG
WUPPERTAL

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		2.911,00	2.351,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.300.932,42		45.291.583,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4,08		4,08
Grundstücke ohne Bauten	314.606,36		314.606,36
Technische Anlagen und Maschinen	2.192,00		3.088,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.749,00		41.247,00
Bauvorbereitungskosten	379.338,61		169.223,71
		46.031.822,47	
Anlagevermögen insgesamt		46.034.733,47	45.822.103,89
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.094.439,27		1.061.369,46
Andere Vorräte	67.902,60	1.162.341,87	49.062,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.184,81		28.661,73
Sonstige Vermögensgegenstände	17.130,83	49.315,64	27.675,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.562.248,59	33.449,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.004,19	6.102,14
		49.812.643,76	47.028.425,01

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.920,00		42.320,00
der verbleibenden Mitglieder	847.840,00	894.760,00	843.650,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 2.240,--			(1.170,--)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.571.000,00		3.511.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.165.000,00		7.915.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.734.639,51	22.470.639,51	10.443.285,01
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	596.842,89		850.354,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	560.000,00	36.842,89	809.000,00
Eigenkapital insgesamt		23.402.242,40	22.796.609,51
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.699.903,00		2.356.096,00
Steuerrückstellungen	3.800,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	62.000,00	2.765.703,00	45.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.181.077,44		20.287.143,94
Erhaltene Anzahlungen	1.255.612,00		1.269.385,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.833,96		54.896,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.987,23		188.985,93
Sonstige Verbindlichkeiten	17.098,73	23.634.609,36	19.734,11
davon aus Steuern: Euro 10.707,21			(10.191,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.711,52			(3.102,93)
Rechnungsabgrenzungsposten		10.089,00	10.074,00
		49.812.643,76	47.028.425,01

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.580.663,48		8.378.346,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111,81	8.580.775,29	104,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		33.069,81	59.329,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		55.024,20	48.623,77
Sonstige betriebliche Erträge		210.465,00	129.885,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.335.943,07	4.142.945,05
Rohergebnis		4.543.391,23	4.473.344,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	582.401,06		573.776,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	557.125,01	1.139.526,07	318.905,93
- davon für Altersversorgung			
Euro 443.587,13			(206.626,28)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.854.197,85	1.785.021,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		182.189,57	149.847,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		480.314,46	506.013,03
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung			
Euro 53.444,00			(57.798,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.802,07	0,00
Ergebnis nach Steuern		873.361,21	1.139.781,39
Sonstige Steuern		276.518,32	289.426,89
Jahresüberschuss		596.842,89	850.354,50
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		560.000,00	809.000,00
Bilanzgewinn		36.842,89	41.354,50

3. Anhang zum Jahresabschluß 2021

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 2021 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 16. Oktober 2020 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 2021 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen in Höhe von 55.024,20 € 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.

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.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiv)

Es handelt sich um abgegrenzte Leasingzahlungen, Versicherungsbeiträge 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.

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 1,87 % 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 314.072,00 €. 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.21 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	54.338,04	1.404,20	0,00	0,00	0,00	52.831,24	2.911,00	844,20
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	85.253.385,97	1.851.529,50	0,00	0,00	0,00	41.803.983,05	45.300.932,42	1.842.180,82
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	99.364,94	0,00	41.032,07	0,00	0,00	56.140,87	2.192,00	896,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.675,48	3.778,83	409,00	0,00	0,00	133.296,31	34.749,00	10.276,83
Bauvorbereitungskosten	169.223,71	210.114,90	0,00	0,00	0,00	0,00	379.338,61	0,00
	86.115.458,45	2.065.423,23	41.441,07	0,00	0,00	42.107.618,14	46.031.822,47	1.853.353,65
Anlagevermögen insgesamt	86.169.796,49	2.066.827,43	41.441,07	0,00	0,00	42.160.449,38	46.034.733,47	1.854.197,85

**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 unter 1 Jahr		Restlaufzeit über 1 Jahr		davon		gesichert		Art der Sicherung*
	€	€	€	€	€	€	1-5 Jahre	über 5 Jahre	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.181.077,44 (20.287.143,94)	983.110,88 (1.071.153,33)	21.197.966,56 (19.215.990,61)	4.143.554,07 (3.901.333,78)	17.054.412,49 (15.314.656,83)	22.181.077,44 (20.187.143,94)					GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.255.612,00 (1.269.385,00)	1.255.612,00 (1.269.385,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.833,96 (54.896,52)	58.833,96 (54.896,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.987,23 (188.985,93)	121.987,23 (188.985,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.098,73 (19.734,11)	17.098,73 (19.734,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	23.634.609,23 (21.820.145,50)	2.436.642,80 (2.604.154,89)	21.197.966,56 (19.215.990,61)	4.143.554,07 (3.901.333,78)	17.054.412,49 (15.314.656,83)	22.181.077,44 (20.187.143,94)					22.181.077,44 (20.187.143,94)

*GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten (Passiv)

Es handelt sich um vorgeflossene Aufwendungszuschüsse.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.094.439,27 € enthalten.

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.

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	3.511.000,00	0,00	60.000,00	3.571.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.915.000,00	0,00	250.000,00	8.165.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.443.285,01	41.354,50	250.000,00	10.734.639,51
Insgesamt	21.869.285,01	41.354,50	560.000,00	22.470.639,51

Prüfungskosten 2021 und 2020	38.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	10.000,00 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 68 T€, jedoch keine wesentlichen Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2021 bestehen wesentliche nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 8 T€, die aus kumulierten Leasingraten bis Laufzeitende bestehen

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
	<hr/>	<hr/>
	7	11
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Mitgliederbewegung:	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	1.836	3.674
Zugang 2021	120	240
Abgang 2021	109	218
Ende 2021	1.847	3.696

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 4.190,- € 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 596.842,89 € einen Betrag von 560.000,00 € 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 36.842,89 € in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Nachtragsbericht

Der Ende Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg belastet die gesamtwirtschaftliche Situation in bisher nicht bekannten Ausmaßen. Den bereits eingetretenen drastischen Erhöhungen der Energiekosten werden weitere Belastungen der einzelnen Wirtschaftssektoren folgen. Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2021 der Genossenschaft ist durch dieses Ereignis allerdings nicht betroffen.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2021 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

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
Heidemarie Eversberg	Dipl.-Verwaltungswirtin, Wuppertal
Florian Kunert	Rechtsanwalt, Wuppertal
Klaus Günter Straßburger	Elektrotechnikermeister, Wuppertal (bis 13.09.2021)
Ralf Müller	Maler und Lackierer, Wuppertal (ab 13.09.2021)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

Wuppertal, den 29. April 2022

DER VORSTAND

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2021

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG zeichnet aus, dass die Vermietung ihrer Wohnungen nicht davon bestimmt ist, den größtmöglichen Gewinn aus Mieteinnahmen zu erzielen. Stattdessen will sie die satzungsgemäße Aufgabe erfüllen, ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Der Immobilienbesitz ist dabei gemeinschaftlicher Besitz aller Genossenschaftsmitglieder – so sind wir eigentlich nicht Mieter, sondern Dauernutzer und Miteigentümer. Der Aufsichtsrat, der durch das Genossenschaftsgesetz mit einem Prüf- und Förderauftrag gegenüber dem Vorstand und der Geschäftsführung ausgestattet wurde, ist die Vertretung der Mitglieder nach Gesetz und Satzung der GWM. Er stellt deren Rechte in der Verfassung unserer Genossenschaft sicher. In dieser Funktion berichtet der Aufsichtsrat alljährlich an dieser Stelle und in der Mitgliederversammlung, auf welche Weise er dieser gesetzlichen Aufgabe nachgekommen ist und mit welchen Angelegenheiten im Einzelnen er sich dabei beschäftigt hat. So prüft der Aufsichtsrat, ob die finanziellen Mittel der Wohnungsgenossenschaft angemessen und verantwortlich zur Sicherung und Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes eingesetzt worden sind, und ebenso den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern.

Die genannten Aufgaben hat der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2021 den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben entsprechend erfüllt. In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, drei eigenen Sitzungen und fünf Sitzungen der beiden Fachausschüsse wurden die jeweiligen Angelegenheiten beraten, dazu Stellung genommen und Empfehlungen an den Vorstand gegeben. Bedingt durch die CoViD-19-Pandemie fanden diese Sitzungen meist als Videokonferenzen statt. Wie in den Jahren zuvor hat der Vorstand die gewählten Aufsichtsratsmitglieder über die grundsätzlichen Fragen der Geschäftsführung, die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, Chancen und Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung, die sich daraus ergebende Finanzplanung, die beabsichtigten Baumaßnahmen, die Ergebnisse der Ausschreibungen und die Auftragsvergabe sowie über den jeweiligen Stand der Umsetzung der Baumaßnahmen ausführlich informiert. Die Arbeit in den Gremien kann konstruktiv, sachbezogen und zukunftsorientiert erfolgen, da der Vorstand seine Geschäftsführung transparent und nachvollziehbar gestaltet.

Dabei wurde über grundsätzliche Weichenstellungen in der Geschäftspolitik genauso gesprochen wie über größere Vorhaben, für die die finanziellen Mittel der GWM verwendet werden.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr wurden in den gemeinsamen Sitzungen mehrfach der Fortschritt der Planungen und die Vorarbeiten zur Bebauung des Grundstücks Karl-Barth-Straße erörtert. Auch hinsichtlich der Verzögerungen im Jahr 2021 ist der Aufsichtsrat zu der Einschätzung gekommen, dass die Verzögerungen nicht durch die GWM verursacht wurden, sondern durch wechselnde Auflagen der Stadt Wuppertal.

In Kenntnis des Wuppertaler Mietspiegels von 2020 beraten wurde die aus der Sicht des Vorstands notwendige Erhöhung der Dauernutzungsgebühren. Kostensteigerungen in allen Bereichen machten auch nach Einschätzung des Aufsichtsrates eine Anpassung notwendig. Dass die GWM über den langen Zeitraum von fast 12 Jahren hinweg die Mietpreise für die Mitglieder, die in den genossenschaftseigenen Immobilien wohnen, trotz steigender Kosten konstant halten konnte, spricht für die verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und verdient die Anerkennung des Aufsichtsrates. Die Erhöhungen, die erst in diesem Jahr stattfanden, liegen dabei deutlich unter dem gesetzlich erlaubten Rahmen – dies schützt vor allem Mitglieder mit lange bestehenden Dauernutzungsverträgen vor unangemessenen Preissteigerungen. Eine solche Politik entspricht in besonderer Weise der Vorgabe der Satzung, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Raum nahm in den Sitzungen ebenfalls ein, wie unsere Wohnungsgenossenschaft nachhaltig wirken kann. Hier steht die GWM aus Sicht der Gremien in einer besonderen Verantwortung – auch den kommenden Generationen gegenüber. Beraten wurden hier Fragen zur Umweltverträglichkeit, zur Verarbeitungsfähigkeit und zur Haltbarkeit sowie zu den Kosten verschiedener Systeme der Wärmedämmung. Neben den Fragen zur Energieeinsparung beschäftigten sich die Gremien in den gemeinsamen Sitzungen auch mit Fragen der Mobilität im Quartier und der dazu notwendigen Infrastruktur, vor allem mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes und Rollatoren. Die vom Vorstand in die Wege geleitete Geschäftspartnerschaft mit dem Unternehmen Solarimo, die zu dem Pilotprojekt Mieterstrom führte, begrüßt der Aufsichtsrat: Sonnenlicht als erneuerbare Energie kann auf diese Weise zur Stromerzeugung „auf den Dächern“ genutzt werden.

Da aufgrund der Corona-Krise die Mitgliederversammlung 2021 nicht zum regulären Zeitpunkt stattfinden konnte, stellte der Aufsichtsrat am 30.04.2021 auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen

der CoViD-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ den Jahresabschluss für das Jahr 2020 anstelle der Mitgliederversammlung fest. Dieser Feststellungsbeschluss ermöglichte die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben in angemessener Zeit nach Beendigung von Mitgliedschaften.

Der Aufsichtsrat tagte jedoch nicht nur gemeinsam mit dem Vorstand, sondern auch als eigenes Gremium und in den Sitzungen seiner Ausschüsse.

Der Bauausschuss hat die für 2022 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beraten und zur Ausführung empfohlen. Diese Empfehlungen geschahen in Kenntnis der vom Vorstand vorgelegten und sachangemessen begründeten Planungen für die Folgejahre, die sich an den baulichen Notwendigkeiten und den finanziellen Möglichkeiten der GWM orientieren werden. Ebenso hat er sich über die in 2021 ausgeführten Maßnahmen informieren können; evtl. Abweichungen in der zeitlichen Umsetzung oder bei den Kosten ergaben sich jeweils durch die Umstände der einzelnen Baumaßnahme und erscheinen dem Aufsichtsrat plausibel. Die Maxime, den Mitgliedern hohe Wohnqualität zu fairen Preisen anzubieten, ist aus der Sicht des Aufsichtsrates eingelöst.

Der Revisionsausschuss hat alle Buchungen für das Jahr 2021 regelmäßig geprüft. Es gab keine Auffälligkeiten oder Fehler und insofern auch keine Beanstandungen.

Herr Florian Kunert hat als Schriftführer alle Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse sowie die gemeinsamen Sitzungen sachgerecht und kompetent protokolliert. Ihm gebührt dafür der Dank aller Gremienmitglieder!

Die Überprüfung eigener Sichtweisen im Gespräch mit anderen Genossenschaften, der „Blick über den Tellerrand“, ist für die Arbeit in den Gremien genauso wichtig wie eine sachangemessene Fortbildung. So nahmen die Gremienmitglieder auch 2021 an den „Infotagen für Ehrenamtliche in Genossenschaften“ in Sprockhövel teil. Interessante Themen waren E-Mobilität (Car-/E-Bike-Sharing), Fahrrad- und Rollatorboxen, klimaschonendes Bauen und hitzebeständige Grünflächengestaltung sowie genossenschaftliche Einwirkung auf die Quartiers- und Stadtteilentwicklung. Die Teilnehmenden tauschten sich in Workshops mit Aufsichtsratsmitgliedern und Vorständen anderer Wohnungsgenossenschaften aus. Solche Anregungen von außen sind für die eigene Arbeit wichtig, weil sie die Beratung aktueller Angelegenheiten und langfristiger Perspektiven in den eigenen Gremien bereichern.

Der von der Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr genehmigte Jahresabschluss 2020 wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist die Feststellung, dass die Geschäftstätigkeit der GWM und die Arbeitsweise der Gremien ordnungsgemäß waren. Darüber hinaus wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Prüfungsbericht wie in all den Jahren zuvor als gut bewertet.

Der Jahresabschluss 2021 (- mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung -) mit einem Bilanzvolumen von 49.812.643,76 € und einem Jahresüberschuss von 596.842,89 € lag dem Aufsichtsrat vor und wurde den Verpflichtungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung folgend geprüft. Auf der Grundlage der Satzungsregelungen, die einen gemeinsame Beschlussempfehlung an die Mitgliederversammlung vorsieht, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, von dem oben genannten Jahresüberschuss in Höhe von 596.842,89 € einen Betrag von 560.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Wie der Bilanzgewinn von 36.842,89 € verwendet werden soll, der sich nach der gesetzlich vorgeschriebenen Auffüllung der verschiedenen Rücklagen aus dem Jahresüberschuss ergibt, können aber die Genossenschaftsmitglieder in der Versammlung entscheiden. Die Mitgliederversammlung kann beschließen, dass dieser Gewinn wie vorgeschlagen den Rücklagen zufließen soll, um zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln beizutragen, oder als Dividende von 9,20 € je Anteil, d. h. etwa 6,39 € nach Steuerabzug, ausgeschüttet werden soll.

Dem Geschäftsbericht des Vorstands stimmt der Aufsichtsrat zu.

So empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen. Dieser Vorschlag erfolgt in der Gewissheit, dass die Geschäftsführung der Genossenschaft ordentlich im Sinne des Gesetzes geschehen ist und die Lage der GWM als gut zu bezeichnen ist.

Erlaubt sei ein Ausblick: Die im Bericht des Aufsichtsrates 2021 an dieser Stelle genannten Leitfragen und Themen aus dem Bereich der Mobilität, der Energieeffizienz und der Quartiers- und Stadtentwicklung werden die Gremienarbeit auch weiterhin bestimmen. Hier sehen wir uns als Genossenschaft insgesamt in der Verpflichtung.

Ein herzliches Dankeschön für die Arbeit gilt an dieser Stelle den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle! Es ist wichtig, dass kompetente Ansprechpartner ein offenes Ohr für die Anliegen der Genossenschaftsmitglieder haben und bei den alltäglichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit den Wohnungen und in Mitgliedschaftsangelegenheiten Rede und Antwort stehen können. Zum Team dazu gestoßen ist im vergangenen Jahr Frau Soltysiak – herzlich willkommen!

Und für das, was neben den hauptamtlich Beschäftigten die nebenberuflich tätigen Vorstandsmitglieder und ehrenamtlich wirkende Aufsichtsratsmitglieder im letzten Geschäftsjahr geleistet habe, möchte ich an dieser Stelle ebenso von ganzem Herzen Dank sagen! Unsere Arbeit in den Gremien geschieht in einem konstruktiven Dialog miteinander und ist gute und tragfähige Basis für die weitere positive Entwicklung der GWM!

Wuppertal, im Mai 2022

Der Aufsichtsrat
Rolf Puller (Vorsitzender)

Nachruf

Wir gedenken unserer im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder

Aktun, Ulrich	Märkl, Karl
Albrecht, Renate	Meyering, Werner
Alscher, Ingrid	Mißbach, Herbert
Berthold, Ingrid	Najafi, Mohammad
Büchenschütz, Hans-Werner	Naumann, Ilona
Dühr, Erika	Olschewsky, Jürgen
Giller, Diethelm	Porrman, Bärbel
Hartstang, Boris	Ratner, Michail
Heffels, Gerlinde	Rees, Markus
Hemmerich, Ingrid	Robke, Petra
Huhn, Annemarie	Römer, Rosemarie
Igelski, Dinah	Rohde, Heide
Kaptur, Eduard	Schmitz, Günter
Knoblich, Hans	Schomann, Rolf
Köhn, Bruno	Torlopova, Galina
Kolbeck, Edeltraud	Ustrowski, Ingeburg
Kreuzer, Magdalena	Vogel, Karlheinz
Kronenberg, Rosemarie	Walter, Egon
Kutuzov, Dmitry	Wandelt, Monika
Leyendecker, Elke	Wetekam, Wolf-Günter
Lindenau, Petra	Wolter-Sylla, Karin
Lüken, Adolf	

Impressum

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

Telefon: 0202 245 15-0
E-Mail: 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, www.druckerei.baak.de



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

www.gwm-wuppertal.de