



Gern in Wuppertal mieten.

A photograph of a long, multi-story apartment building with a yellow facade and numerous windows. The building is set against a blue sky with white clouds. The perspective is from a low angle, looking up the length of the building.

GESCHÄFTSBERICHT

2020

Inhalt

- 03** _ Information zur Mitgliederversammlung
- 04** _ Struktur des Unternehmens
- 05** _ Bericht über das Geschäftsjahr 2020
- 13** _ Wirtschaftliche Lage
- 18** _ Bilanz
- 20** _ Gewinn- und Verlustrechnung
- 21** _ Anhang zum Jahresabschluss
- 29** _ Bericht des Aufsichtsrates
- 33** _ Nachruf
- 34** _ Information zum Zensus 2022
- 35** _ Impressum

Sehr geehrte Mitglieder,

auch in diesem Jahr finden Sie an dieser Stelle leider keine Einladung zur diesjährigen Mitgliederversammlung, da die Lage coronabedingt im Juni schwer einzuschätzen ist.

Aktuell planen wir die Verlegung des Termins für die Mitgliederversammlung auf den

13.09.2021.

Wir werden die Einladung frühzeitig gesondert an Sie versenden.

Die sich hierdurch ergebene Überschreitung der gesetzlichen Frist (§ 48 Abs. 1 Satz 3 GenG) hat auch 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.

DER AUFSICHTSRAT
Rolf Puller
Vorsitzender

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

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

Vorstand	Christine Dransfeld
	Lars Geldmacher
	Lutz Müller

Aus dem Aufsichtsrat gebildete Ausschüsse

Revisionsausschuss	Heidmarie Eversberg
	Florian Kunert
	Rolf Puller

Bauausschuss	Heidmarie Eversberg
	Florian Kunert
	Mario-Ralf Maschuff
	Rolf Puller
	Klaus Günter Straßburger

Mitgliederversammlung

2020 Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 28.09.2020 statt. Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden. Der Jahresabschluss 2019 wurde durch den Aufsichtsrat festgestellt. Die Verteilung des Bilanzgewinnes beschlossen die Mitglieder. Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

2021 Herr Straßburger scheidet nach Satzung der GWM altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. 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 2020

Die Lage der Weltwirtschaft

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019.

Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen.

Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

Die Lage in der Europäischen Union ¹

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

Das Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag 2020 bei 7% unter dem des Vorjahres. In 2021 wird ein Wachstum von 5,5% erwartet, im kommenden Jahr dann ein Wachstum von 3,1%

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ²

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachhol-effekte wird die bislang Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

Ende 2020 gab es 2.695.000 Arbeitslose (= + 428.000 gegenüber 2019). Die Arbeitslosenquote stieg auf 5,9% (2019: 5,0%). Auch die Anzahl der Erwerbstätigen sank um 477.000 auf 44.792.000 gegenüber zum Vorjahr.

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession - Wachstumskräfte schwinden- Herbst 2019

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose- Erholung verliert an Fahrt - Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie - Herbst 2020

Kapitalmarkt³

Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Immobilienmarkt Deutschland⁴

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet.

Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% 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 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

3 Deutsche Bundesbank - MFI-Zinsstatistik - Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

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

Wuppertal

Die durchschnittlichen Mietpreise in Wuppertal bei Neuvermietungen haben inzwischen die 7 Euro Grenze auf den gängigen Vermietungsportalen überschritten. Dies verwundert nicht, da die Neubautätigkeit im Bereich Mietwohnungsbau nach wie vor fast zum Erliegen gekommen ist.

Das Neubaugeschehen konzentriert sich auf den Bereich des Wohneigentums.

Der Mietwohnungsbau wird zusehends von rasant steigenden Baupreisen gebremst. Diese können inzwischen auch nicht mehr mit den sehr niedrigen Beleihungszinsen kompensiert werden. Zusätzlich gibt es so gut wie keine Angebote an Grundstücken für den Mietwohnungsbau.

Die Kaltmiete einer modernisierten Wohnung der GWM beträgt bei Neuvermietung zur Zeit 6,10 €/m². Die Durchschnittsmiete aller GWM Wohnungen beträgt 4,87 €/m² (Vorjahr 4,80 €/m²).

Erstmalig seit 2011 sank die Einwohnerzahl Wuppertals in 2020 wieder geringfügig um 113 Personen.

Das Wohnungsangebot an qualitativ gutem Wohnraum ist dennoch sehr knapp. Aufgrund des geringen Angebotes ist daher mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Auch die Preise für den Erwerb von Eigentum erreichen Rekordniveau in Wuppertal, auch wenn hier im Vergleich zu anderen Großstädten weitere Steigerungen möglich sind.

Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand wie folgt:

	Gebäude	Wohn- Einheiten	Andere Räume	Garagen
Bestand am 31.12.2019	268	1555	8	241
Zugänge im Geschäftsjahr durch Reaktivierung		+ 1		
Bestand am 31.12.2020	268	1556	8	241

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen lag Ende 2020 bei 102.913,98 m² und die Fläche der Anderen Räume bei 805,15 m².

Mietwohnungen nach Flächen und Räumen:

m ²	Wohneinheiten	Räume	Wohneinheiten
bis 39	50		
40 – 49	167	1-Raum	108
50 – 59	410	2-Raum	710
60 – 69	402	3-Raum	617
70 – 79	195	4-Raum	113
80 – 89	220	5-Raum	7
90 – 99	53	6-Raum	1
über 100	59		
insgesamt	1.556	insgesamt	1.556

Während des Geschäftsjahres waren 93 Mieterwechsel zu verzeichnen. 26 Wohnungsaufgaben erfolgten davon altersbedingt.

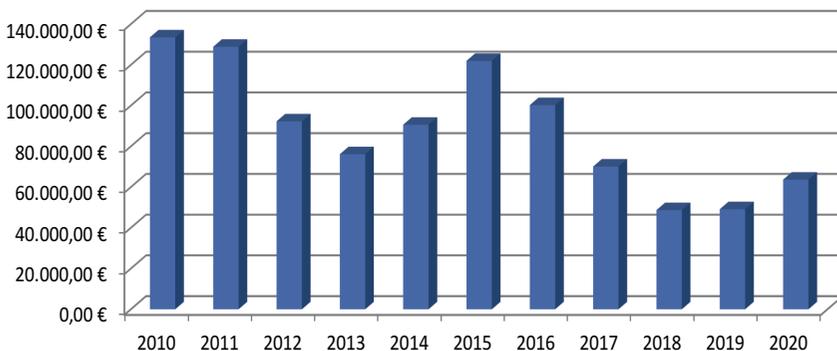
Die Zahl der Kündigungen sank im Vergleich zum Vorjahr um 21 und lag mit insgesamt 97 deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Vermutlich ist dies zum Teil durch die Einflüsse von Corona zu erklären.

Es zeichnet sich im laufenden Geschäftsjahr 2021 eine Fluktuation ab, welche dem Niveau von 2019 in etwa entspricht (ca. 8 %). Nach wie vor ein geringer Wert für Wuppertaler Marktverhältnisse.

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) lag zum Ende des Jahres 2020 bei 1,86 % (Vorjahr: 1,09 %). Die Leerstände betreffen fast ausschließlich modernisierungsbedingten Leerstand.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich auf 63.617,21 €.

Erlösschmälerungen



Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,51 %. 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 1.556 Mietwohnungen unterliegen 117 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 7,5 %).



Bautätigkeit

- A) Im Geschäftsjahr wurden 23 Wohneinheiten modernisiert und erhielten einen kompletten Innenausbau einschließlich Heizung in Verbindung mit Grundrissänderungen.

Bussardweg 15	1 WE
Frankenplatz 7, 10	2 WE
Frankenstraße 18	1 WE
Friedrich-Storck-Weg 12	1 WE
Friesenstraße 4, 14, 16, 35, 45	5 WE
Katernberger Schulweg 30	1 WE
Kriegerheimstraße 70	1 WE
Kruppstraße 173	1 WE
Nüller Straße 73	1 WE
Otto-Hausmann-Ring 27	1 WE
Schwabenweg 14	1 WE
Teutonenstraße 33, 37, 49	3 WE
Vogelsangstraße 71, 89, 97, 107	4 WE

Zusätzlich wurden 21 Wohnungen teilmodernisiert und mit modernen Heizungen und/oder mit neuen Bädern ausgestattet.

Engelshöhe 71, 81, 91	4 WE
Frankenstraße 14, 20	2 WE
Friesenstraße 26	1 WE
Hainstraße 14, 16	5 WE
Hans-Böckler-Straße 173, 175	2 WE
Kurt-Schumacher-Straße 187, 191, 195, 197	5 WE
Möbeck 2, 7	2 WE

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

Die Anzahl der Wohnungen mit GWM-Heizungen wurde in 2020 auf 90 % (Vorjahr 89 %) erhöht. Die restlichen Wohnungen sind bisher noch mit mieter eigenen Heizgeräten ausgestattet.



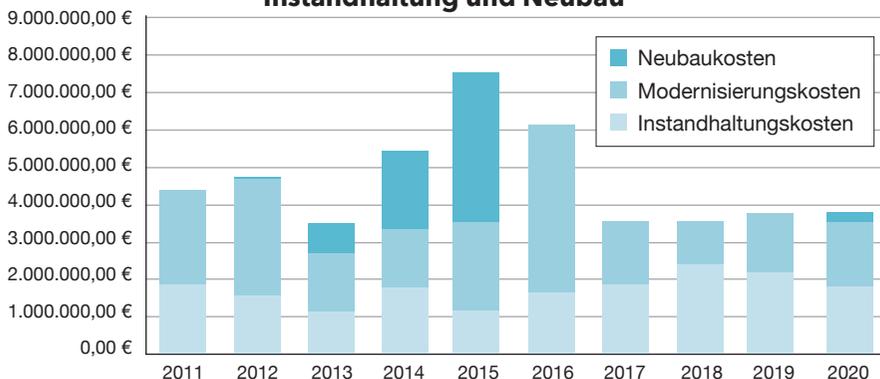
B) An größeren Um- und Ausbau- sowie Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr durchgeführt:

Straße	Hausnummer	Maßnahme
Bredter Straße	10	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung
Bredter Straße	12, 14	Kellerdeckendämmung
Burgunderstraße	1, 5	Waschküchensanierungen
Friedrich-Storck-Weg	3, 4, 5, 8, 9	Kellerdeckendämmung
Friedrich-Storck-Weg	3 - 9	Fassadenanstrich, Dachrinnensanierung
Bredter Straße	4 - 12	
Bredter Straße	12, 14	
Friesenstraße	21	Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung
Gotenstraße	9, 10, 11	Kellerdeckendämmung
Hainstraße	12	Komplette Erneuerung der Aufzugsanlage inkl. Vergrößerung der Fahrkabine
Kurvenstraße	3 + 5	Einbau einer Zentralheizung
Otto-Hausmann-Ring	25 - 31, 35	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung Dämmung der Kellerdecken
Reiterstraße	9, 11, 13	Treppenhausanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze
Schwabenweg	10, 12, 14	Waschküchensanierungen
Siemensstraße	12	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung Treppenhausanierung einschließlich Erneuerung der Elektroanlage und der Zählerplätze Dämmung der Kellerdecke, Waschküchensanierung
<p>Reparaturen, Wartungen und Erneuerungen von Zentralheizungen und Einzelheizungen, Elektroleitungen, Schließeranlagen, 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.</p>		

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

Neubau	169.223,71 €
Instandhaltungen	1.899.645,49 €
Modernisierungen	1.755.774,70 €

Entwicklung der Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltung und Neubau



Die durchschnittlichen Investitionen der letzten 5 Jahre: 4,17 Mio. € jährlich.

Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2020 7 (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:

	2020 (T€)	2019 (T€)	Veränderung (T€)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	8.378	8.438	-60
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	178	143	+35
Aufwendungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.143	4.655	-512
Personalaufwand	893	976	-83
Abschreibungen	1.785	1.678	+107
Sonstige betriebliche Aufwendungen	150	204	-54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen einschl. Aufzinsung	506	532	-26
Sonstige Steuern	289	293	-4
Jahresüberschuss	850	227	+623
Gewinnvortrag	0	41	-41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	809	230	+579
Bilanzgewinn	40	38	+2

Der Jahresüberschuss beträgt 850.354,50 € und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf noch nicht realisierte Erlöse aus Abrechnungen zurückzuführen, welche aufgrund der Einschränkungen im Zusammenhang mit der Pandemie entstanden sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sanken zu einem großen Teil um die Summe, welche sich in 2020 zusätzlich in den aktivierungsfähigen Modernisierungsbereich verschob.

Durch den Anstieg der aktivierten Modernisierungskosten stieg in 2020 der Wert der Abschreibungen um 107 T€ auf 1.785 T€.

Der Bilanzgewinn beträgt 41.354,50 €.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	48,47 %	46,71 %	45,89 %
Durchschnittskaltmiete/m ²	4,87 €	4,80 €	4,78 €
Instandhaltungskosten/m ²	18,46 €	23,12 €	23,56 €
Modernisierungskosten/m ²	17,06 €	13,92 €	10,54 €
Fluktuationsquote	6,2 %	7,6 %	7,4 %
Leerstandsquote zum 31.12. (vermietungsfähig)	0,00 %	0,00 %	0,26 %
Erlösschmälerungen	64 T€	49 T€	49 T€
Fremdkapitalzinsen (T€)	448 T€	472 T€	481 T€

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	45.822	97,4	45.692	97,2
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsab- grenzungsposten	1.206	2,6	1.293	2,8
Gesamtvermögen	47.028	100	46.985	100
Kapital				
Eigenkapital	22.796	48,5	21.948	46,7
Langfristiges Fremdkapital	22.653	48,2	23.612	50,3
Kurzfristige Verpflichtungen	1.579	3,3	1.425	3,0
Gesamtkapital	47.028	100	46.985	100

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind zu 99,2 % 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 Vermietungssituation der GWM ist sehr positiv. Auch für die zukünftige Entwicklung ist mit einer dauerhaften guten Vermietungssituation zu rechnen.

Aufgrund der ständig steigenden Baukosten ist mit einer weiteren Verknappung der Liquidität zu rechnen.

Wie im vergangenen Jahr berichtet, ist eine generelle Mietanpassung nach der letzten Anpassung vor über 11 Jahren daher nicht mehr aufzuschieben.

Geplant ist, dass wir im 4. Quartal 2021 eine Mieterhöhung der Bestandsmieten vornehmen werden. Hierbei werden zum einen die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen berücksichtigt und zum anderen eine selbst gesetzte GWM Kapazitätsgrenze von max. 0,50 € je Quadratmeter nicht überschritten.

Parallel dazu wurden bereits die Mietpreise bei Neuvermietungen ebenfalls um 0,50 €/m² angehoben.

Auch mit diesen Anpassungen liegen die GWM-Mieten nach wie vor unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die Bauvorbereitungen für die neuen Wohnungen in der Heinrich-Böll-Straße / Karl-Barth-Straße sind soweit abgeschlossen. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, hoffen wir auf einen Baubeginn im Juli 2021. Es bleibt abzuwarten, wie sich die angespannte Lage in der Handwerksbranche auf die Angebotspreise bei den Ausschreibungen auswirken wird und ob es zu Verzögerungen beim Baubeginn kommt, wenn es erst später Kapazitäten bei den Firmen geben sollte.

Zur Finanzierung des Neubauprojektes werden Fremdmittel aufgenommen.

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

Die Investitionen der GWM blieben in 2020 in etwa auf Vorjahresniveau. Die Liquidität der GWM bleibt geplant niedrig.

Weitere Bestandsmodernisierungen befinden sich bereits in der Umsetzung. Der langfristige Investitionsplan wird fortgeführt.

Seit Anfang des Jahres wird auch bei der GWM intensiv die Digitalisierung vorangetrieben. Viele Arbeitsabläufe werden in den kommenden Jahren neu ausgerichtet werden.

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

Prognosebericht

Im Jahr 2020 wurden drei KfW Darlehen umgeschuldet. Bedingt durch die niedrige Zinssituation konnte bei annähernd gleicher Annuität eine geringere Restlaufzeit erreicht werden.

In 2020 konnten die laufenden Investitionen aus eigenen Mitteln bezahlt werden.

Gleichzeitig erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 954 T€. In den nächsten 5 Jahren sind weitere planmäßige Tilgungen in Höhe von ca. 4,7 Mio. € vorgesehen.

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

Prognosebericht

Der aktuelle Wirtschaftsplan für 2021 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 600 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, 27.04.2021

Christine Dransfeld

Lars Geldmacher

Lutz Müller

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. BILANZ

2. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

3. ANHANG

DER
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
WUPPERTAL-MITTE EG
WUPPERTAL

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		2.351,00	1.364,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.291.583,74		45.308.941,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4,08		4,08
Grundstücke ohne Bauten	314.606,36		314.606,36
Technische Anlagen und Maschinen	3.088,00		976,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.247,00		49.827,00
Bauvorbereitungskosten	169.223,71		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	45.819.752,89	16.217,15
Anlagevermögen insgesamt		45.822.103,89	45.691.935,63
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.061.369,46		1.002.039,64
Andere Vorräte	49.062,49	1.110.431,95	40.119,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.661,73		28.083,48
Sonstige Vermögensgegenstände	27.675,44	56.337,17	13.347,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		33.449,86	201.754,35
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.102,14	8.104,55
		47.028.425,01	46.985.384,08

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.320,00		41.860,00
der verbleibenden Mitglieder	843.650,00	885.970,00	845.650,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 1.170,--			(910,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.511.000,00		3.426.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.915.000,00		7.553.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.443.285,01	21.869.285,01	10.043.506,62
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		40.701,30
Jahresüberschuss	850.354,50		227.077,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	809.000,00	41.354,50	230.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.796.609,51	21.947.795,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.356.096,00		2.166.020,00
Sonstige Rückstellungen	45.500,00	2.401.596,00	50.980,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.287.143,94		21.440.900,52
Erhaltene Anzahlungen	1.269.385,00		1.114.209,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.896,52		79.358,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.985,93		162.523,99
Sonstige Verbindlichkeiten	19.734,11	21.820.145,50	18.357,29
davon aus Steuern: Euro 10.191,18			(10.319,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 3.102,93			(3.438,09)
Rechnungsabgrenzungsposten		10.074,00	5.240,00
		47.028.425,01	46.985.384,08

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.378.346,52		8.438.000,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104,12	8.378.450,64	111,81
Erhöhung (Vorjahr: Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.329,82	-16.123,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		48.623,77	37.375,87
Sonstige betriebliche Erträge		129.885,70	105.258,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.142.945,05	4.655.011,03
Rohergebnis		4.473.344,88	3.909.612,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	573.776,28		575.834,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	318.905,93	892.682,21	400.034,23
- davon für Altersversorgung			
Euro 206.626,28 €			(284.704,07 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.785.021,11	1.677.755,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		149.847,14	204.183,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		506.013,03	531.832,17
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung			
57.798,00 €			(59.916,00 €)
Ergebnis nach Steuern		1.139.781,39	519.973,25
Sonstige Steuern		289.426,89	292.896,16
Jahresüberschuss		850.354,50	227.077,09
Gewinnvortrag		0,00	40.701,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		809.000,00	230.000,00
Bilanzgewinn		41.354,50	37.778,39

3. Anhang zum Jahresabschluß 2020

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 2020 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 2020 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen in Höhe von 48.623,77 € 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 Heizöllbestände.

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 2,30 % 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-Jahresdurchschnittzinssatzes und

der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatzes beträgt 331.162,00 €. 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.

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.

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 31.12.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	52.553,04	1.785,00	0,00	0,00	0,00	51.987,04	2.351,00	798,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	83.497.611,27	1.755.774,70	0,00	0,00	0,00	39.961.802,23	45.291.583,74	1.773.132,00
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	314.606,36
Technische Anlagen und Maschinen	101.455,99	2.860,10	4.951,15	0,00	0,00	96.276,94	3.088,00	748,10
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.501,50	1.763,01	589,00	0,00	0,00	123.428,51	41.247,00	10.343,01
Geleistete Anzahlungen	16.217,15	0,00	0,00	-16.217,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	153.006,56	0,00	16.217,15	0,00	0,00	169.223,71	0,00
	84.207.594,26	1.913.404,37	5.540,15	0,00	0,00	40.295.705,59	45.819.752,89	1.784.223,11
Anlagevermögen insgesamt	84.260.147,30	1.915.189,37	5.540,15	0,00	0,00	40.347.692,63	45.822.103,89	1.785.021,11

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* €
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.287.143,94 (21.440.900,52)	1.071.153,33 (1.251.442,92)	19.215.990,61 (20.189.457,60)	3.901.333,78 (3.804.457,23)	15.314.656,83 (16.385.000,37)	20.187.143,94 (21.440.900,52)					GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.269.385,00 (1.114.209,00)	1.269.385,00 (1.114.209,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.896,52 (79.358,27)	54.896,52 (79.358,27)	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	188.985,93 (162.523,99)	188.985,93 (162.523,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	19.734,11 (18.357,29)	19.734,11 (18.357,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	21.820.145,50 (22.815.349,07)	2.604.154,89 (2.625.891,47)	19.215.990,61 (20.189.457,60)	3.901.333,78 (3.804.457,23)	15.314.656,83 (16.385.000,37)	20.187.143,94 (21.440.900,52)					

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.061.369,46 € 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 Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	3.426.000,00	0,00	85.000,00	3.511.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.553.000,00	0,00	362.000,00	7.915.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	10.043.506,62	37.778,39	362.000,00	10.443.285,01
Insgesamt	21.022.506,62	37.778,39	809.000,00	21.869.285,01

Es sind sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten 2020	19.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	10.000,00 €

D. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2020 bestehen wesentliche nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 97 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Bestellobligo Modernisierungsmaßnahmen	80
Kumulierte Leasingraten bis Laufzeitende	17
Gesamt	97

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	3	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	10
	<u>6</u>	<u>11</u>

Mitgliederbewegung:	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	1.840	3.682
Zugang 2020	93	186
Abgang 2020	97	194
Ende 2020	1.836	3.674

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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 850.354,50 € einen Betrag von 809.000,00 € 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 41.354,50 € 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 2020 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 27. April 2021

DER VORSTAND

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020

Seinen gesetzlichen Aufgaben folgend erstattet der Aufsichtsrat als von den Mitgliedern unserer Genossenschaft gewähltes Selbstverwaltungsorgan des gemeinschaftlichen Eigentums hier und in der Mitgliederversammlung seinen jährlichen Bericht. Der Aufsichtsrat, der mit dem Prüf- und Förderauftrag gegenüber dem Vorstand und der Geschäftsführung ausgestattet wurde, ist die Vertretung der Mitgliederschaft nach Gesetz und Satzung der GWM und stellt deren Rechte in der Verfassung unserer Genossenschaft sicher. Dabei hat der Aufsichtsrat unter anderem zu prüfen, 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. Dies geschieht der Aufgabenbeschreibung im Genossenschaftsgesetz entsprechend.

Damit der Aufsichtsrat diesen Aufgaben ordnungsgemäß nachkommen kann, finden mehrfach im Jahr verschiedene Sitzungen des Aufsichtsrats – zum Teil gemeinsam mit dem Vorstand, zum Teil allein und in den verschiedenen Fachauschüssen – statt.

Auch 2020 gab es solche Sitzungen - wie in den Vorjahren, aber die CoViD-19-Pandemie beeinträchtigte nicht nur das alltägliche Leben der Genossenschaftsmitglieder, die Arbeitsorganisation der Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und die Arbeiten der beauftragten Gewerke, sondern auch die Arbeit der Organe und Gremien. So fand ein großer Teil dieser Sitzungen als On-line-Meeting statt.

In den acht gemeinsamen Sitzungen bzw. Videokonferenzen des Aufsichtsrates und des Vorstands konnten sich 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 informieren. Den Feststellungen des Aufsichtsrates traf der Vorstand seine Entscheidungen begründet, verantwortungsvoll und nachvollziehbar.

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

In den gemeinsamen Sitzungen wurden mehrfach ausgiebig der Fortschritt der Planungen und die Vorarbeiten zur Bebauung des Grundstücks Karl-Barth-Straße beraten; evtl. Verzögerungen hierbei hat der Aufsichtsrat als nicht durch den Vorstand verursacht zur Kenntnis genommen. Des Weiteren erörtert wurden Mietpreisfestsetzungen bei Neuvermietungen sowie die Frage, wie sich der Aufsichtsrat nach langen Jahren der Stabilität von Nutzungsentgelten/Mieten zu anstehenden Mietpreiserhöhungen positioniert. In 2020 sind solche vom

Vorstand noch nicht beschlossen worden; für 2021 sind sie jedoch zu erwarten und werden vom Aufsichtsrat als nachvollziehbar erachtet. Dass die GWM über den langen Zeitraum von mehr als 10 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.

Als erfreulich und der genossenschaftlichen Verantwortung gerecht werdend erachtet der Aufsichtsrat die Beteiligung der GWM am „Bündnis für Wohnen“, das in 2020 gegründet wurde. Der Aufsichtsrat beobachtet gespannt, welche Impulse hiervon ausgehen werden.

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

Da aufgrund der Corona-Krise die Mitgliederversammlung 2020 nicht zum regulären Zeitpunkt stattfinden konnte, stellte der Aufsichtsrat am 02.05.2020 auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der CoViD-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ den Jahresabschluss für das Jahr 2019 anstelle der Mitgliederversammlung fest. Dieser Feststellungsbeschluss ermöglichte die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben in angemessener Zeit nach Beendigung von Mitgliedschaften.

In seiner Sitzung vom 28.09.2020 bestellte der Aufsichtsrat Frau Christine Dransfeld für weitere 5 Jahre ab dem 01.02.2021 als Vorstandsmitglied.

In der Sitzung 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 2020 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. Für die Mitglieder der GWM erfreulich war dabei, dass die verschiedenen Handwerksbetriebe aufgrund der CoViD-19-bedingten Verringerung von Aufträgen privater Auftraggeber viele Arbeiten, die die GWM in unseren Wohnungen beauftragt hatte, eher und schneller durchführen konnten als in den anderen Jahren. Deswegen wurden diese Aufträge auch eher abgerechnet und hatten einen erhöhten Liquiditätsbedarf zur Folge. Dies erachtete der Aufsichtsrat als zwangsläufige Folge.

Der Revisionsausschuss, der alle Buchungen auf Ordnungsmäßigkeit zu prüfen hat, hat dieses in sieben Sitzungen im vergangenen Jahr getan. Dabei auftretende Sachfragen wurden geklärt, so dass sich insgesamt festhalten lässt, dass die Buchführung rechtmäßig und plausibel vorgenommen wurde.

Alle Sitzungen der Gremien hat Herr Florian Kunert als Schriftführer sachgerecht und kompetent protokolliert. Dafür sei ihm herzlich Dank gesagt!

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., unserem Prüfungsverband, wurde der von der letzten Mitgliederversammlung genehmigte Jahresabschluss 2019 nach den gesetzlichen Vorgaben kontrolliert. 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 den Genossenschaftsmitgliedern hier mit dem Geschäftsbericht vorgelegte Jahresabschluss 2020 (- mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung -) mit einem Bilanzvolumen von 47.028.425,01 € und einem Jahresüberschuss von 850.354,50 € lag dem Aufsichtsrat fristgerecht vor und wurde den Verpflichtungen nach Recht und Gesetz entsprechend geprüft und für ordnungsgemäß befunden. Wie in all den Jahren zuvor ist festzustellen, dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich gesund und für die Herausforderungen der kommenden Jahre, die der Lagebericht des Vorstands beschreibt, gut aufgestellt ist. Dem genannten Lagebericht des Vorstands stimmt der Aufsichtsrat zu.

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 850.354,50 € einen Betrag von 809.000,00 € 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 41.354,50 € auf neue Rechnung vorzutragen. Wie der Bilanzgewinn 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.

Perspektivisch für die zukünftige Arbeit in den Gremien ist aus Sicht des Aufsichtsrates zu klären, inwieweit in der wirtschaftlichen Stabilität der GWM die Schärfung des genossenschaftlichen Profils vorangetrieben werden kann, so z. B.:

- Welche sozialen Angebote und Dienstleistungen – auch nachbarschaftlicher Art – sollen geschaffen bzw. unterstützt werden und welche Formen der verantwortlichen Beteiligung sind dazu notwendig? Welche Formate ehrenamtlicher Tätigkeiten, welche Formen der Nachbarschaftshilfe wollen wir unterstützen und fördern?
- Welche Beiträge können wir als Wohnungsgenossenschaft zu Wohnformen in einer „älter werdenden“ Gesellschaft leisten?
- Wie können wir als Genossenschaft zur Stadtentwicklung beitragen?
Wie wollen wir als Genossenschaft unsere wohnungspolitische Verantwortung, in der Stadt Wuppertal auch zukünftig preiswerten und qualitativ wertigen Wohnraum bereitstellen zu können, ausüben?
- Wie können wir als Genossenschaft nachhaltig wirken?
Welche Beiträge zum Klimaschutz können wir auf welchen Wegen und mit welchen Mitteln leisten?

Abschließend sei den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle Dank für ihre Tätigkeit ausgesprochen. Dies gilt auch für die im Jahr 2020 ausgeschiedene Mitarbeiterin Frau Denise Krock, der der Aufsichtsrat alles Gute für ihren weiteren Lebensweg wünscht!

Ebenso gilt dieser Dank allen Mitgliedern der Gremien!

Über viele Jahre hinweg hat sich der kritisch-konstruktive Umgang miteinander in den Organen der Genossenschaft bewährt und als tragfähig erwiesen. Dies ist eine solide Basis für ein verantwortliches und zukunftsorientiertes Handeln im Umgang mit unser aller Genossenschaftseigentum!

Wuppertal, im Mai 2021

Der Aufsichtsrat
Rolf Puller (Vorsitzender)

Nachruf

Wir gedenken unserer im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder

Adler, Irmgard	Klein, Doris
Appiah, Collins-Kusi	Küster, Dieter
Barnath, Siegfried	Lakowicz, Alfred
Baumeister, Rita	Ruhe, Alfred
Broz, Günter	Schneider, Anni
Brüßow, Angelika	Schönenberg, Rita
Burgner, Horst	Schwickert, Barbara
Dühr, Hans Reinhard	Seelheim, Gisela
Fuchs, Sonja	Surborg, Wolfgang
Gildemeister, Karl-Wilhelm	Ucke, Konrad
Hache, Walter	Wagner, Annemarie
Hagenkötter, Klaus	Wegener, Lilli
Haß, Johannes	Wilhelm, Waldemar
Heise, Elise	Wülfing, Sigrid
Helmsen, Gerold	Urbanek, Jan Heinrich
Keller, Marlis	

Information zum Zensus 2022

Die GWM ist datenschutzrechtlich verantwortlich für die im Rahmen des Mietverhältnisses erforderliche Verarbeitung personenbezogener Daten. Aufgrund des Zensusgesetzes 2022 (ZensG 2022) sind Vermieter verpflichtet, bestimmte Angaben über die Mieter den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder für Zwecke des Zensus 2022 zu übermitteln. Diese Übermittlung findet ihre Rechtsgrundlage in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit ZensG 2022. Folgende Angaben sind gesetzlich zu übermitteln: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen. Empfänger dieser Angaben sind die statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Diese haben für die übermittelten Angaben die konkreten Löschungsfristen nach dem ZensG 2022 einzuhalten. Jede betroffene Person kann sich jederzeit bei allen Fragen und Anregungen zum Datenschutz direkt an unseren Datenschutzbeauftragten wenden.

Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten sowie Informationen zu Ihren Betroffenenrechten können Sie jederzeit auf unserer Homepage unter <https://www.gwm-wuppertal.de/datenschutz.html> einsehen.

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



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