



Gern in Wuppertal mieten.



# GESCHÄFTSBERICHT

# 2022

## Inhalt

- 03** \_ Einladung zur Mitgliederversammlung
- 04** \_ Anfahrt zur Mitgliederversammlung
- 05** \_ Struktur des Unternehmens
- 06** \_ Bericht über das Geschäftsjahr 2022
- 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 Montag,  
12. Juni 2023, 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.

### Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
4. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022  
(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 31.05.2023 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

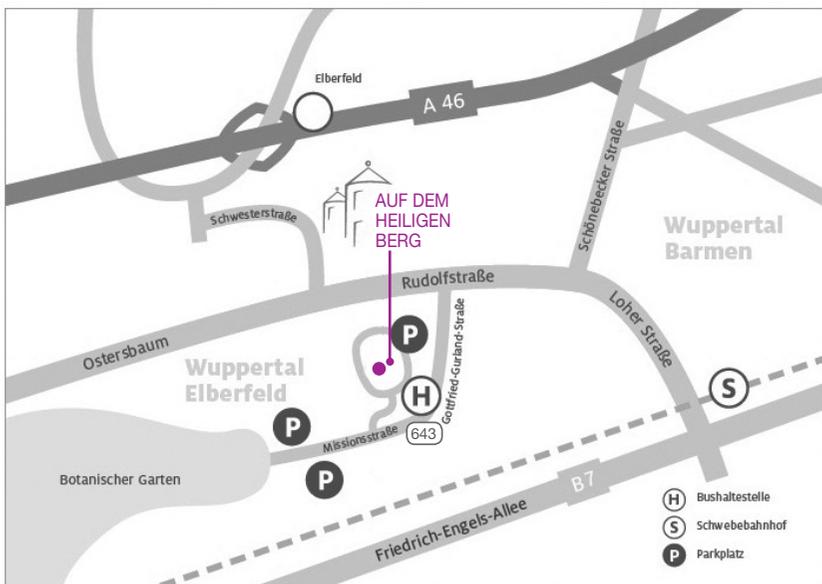
### Mit Bahn und Bus:

**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

<b>Aufsichtsrat</b>	Rolf Puller	(Vorsitzender)
	Florian Kunert	(stellv. Vorsitzender, Schriftführer)
	Heidemarie Eversberg	(stellv. Schriftführerin)
	Mario-Ralf Maschuff	(bis 13.06.2022)
	Ralf Müller	
	Martin Vianden	(ab 13.06.2022)

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

Aus dem Aufsichtsrat gebildete Ausschüsse

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

<b>Bauausschuss</b>	Heidemarie Eversberg	
	Florian Kunert	
	Mario-Ralf Maschuff	(bis 13.06.2022)
	Ralf Müller	
	Rolf Puller	
	Martin Vianden	(ab 13.06.2022)

### Mitgliederversammlung

2022 Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 13.06.2022 statt. Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

Der Jahresabschluss 2021 wurde durch die Mitglieder genehmigt.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

2023 Frau Eversberg scheidet nach Satzung der GWM am 12.06.2023 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 2022

### Die Lage der Weltwirtschaft <sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung.

Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgegeben haben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Hier stiegen die Großhandelspreise für Erdgas schon seit Sommer 2021, mit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine erreichten die Preise bislang ungekannte Höhen. Zudem hat die Preisvolatilität stark zugenommen.

### Die Lage in der Europäischen Union <sup>2</sup>

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig.

Die Inflation ist massiv gestiegen. Die Verbraucherpreise waren im August 2022 um 9,1 % höher als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate erreichte damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen.

Die Europäische Zentralbank reagiert mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5% bzw. 0,75% angehoben.

Der Arbeitsmarkt ist in vielen Mitgliedsländern angespannt.

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland <sup>3</sup>

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt.

---

1 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose - Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust - Herbst 2022

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose - Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust - Herbst 2022

3 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose - Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust - Herbst 2022

## **Arbeitsmarkt** <sup>4</sup>

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Ende 2022 gab es 2,42 Mio. Arbeitslose (- 190.000 gegenüber 2021). Die Arbeitslosenquote sank auf 5,3 % (2020: 5,7%). Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg um 642.900 auf 34.445.100 gegenüber dem Vorjahr.

## **Kapitalmarkt** <sup>5</sup>

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

## **Immobilienmarkt Deutschland** <sup>6</sup>

Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5%, darunter knapp 10 Mrd. € Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. €.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2% weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73% der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Bei den stark gestiegenen Baupreisen und den zeitgleich angestiegenen Kapitalmarktzinsen ist mit einem weiteren massiven Rückgang des Wohnungsneubaus zu rechnen.

---

4 Destatis - Pressemitteilung Nr. 002 vom 3. Januar 2023

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

6 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3% gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 €/m<sup>2</sup> und lag damit gut 15% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 €/m<sup>2</sup>. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7% 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 190% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32% zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49%).

Insbesondere seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70% und 200% der Energiekosten liegen.

## **Wuppertal**

Die durchschnittliche Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen der letzten 5 Jahre, 6,53 € (2018), 6,92 € (2019), 7,02 € (2020) 7,46 € (2021), setzte sich für Wuppertal in 2022 ungebrochen fort. Aktuell beträgt der durchschnittliche Mietpreis 8,14 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auch die GWM ist aufgrund von stark steigenden Preisen (Baukosten) in fast allen Bereichen gezwungen, die Mieten bei den Neuvermietungen von z.B. modernisierten Altbauwohnungen auf nun 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erhöhen. Die Durchschnittsmiete aller GWM Wohnungen betrug 2022 5,26 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,99 €/m<sup>2</sup>).

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum ist hoch. Die Neubautätigkeit geht aufgrund gestiegener Baupreise und Zinsen zurück.

Die Stadt verfügt zudem nach wie vor nicht über geeignete Baugrundstücke für den reinen Mietwohnungsbau. Viele Investoren, einschließlich der GWM, planen unter diesen Bedingungen aktuell keine Neubauten.

In 2022 ist die Bevölkerungszahl nach zwei rückläufigen Jahren um 4.217 Personen auf 365.958 gestiegen. Dies entspricht in etwa der Einwohnerzahl von 2002. Die geringste Bevölkerung verzeichnete Wuppertal in 2011 mit 347.804 Einwohnern. Für die 18.154 zusätzlichen Einwohner seit 2011 wurden in der gleichen Zeit nur 3.429 Wohneinheiten geschaffen, was die Wohnungsknappheit und die gestiegenen Mietpreise in Wuppertal erklärt.

## Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand wie folgt:

	Gebäude	Wohn- Einheiten	Andere Räume	Garagen
Bestand am 31.12.2021	268	1553	8	241
Abgänge im Geschäftsjahr durch Zusammenlegungen		- 2		
Bestand am 31.12.2022	268	1551	8	241

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen lag Ende 2022 bei 102.932,62 m<sup>2</sup> und die Fläche der Anderen Räume bei 891,45 m<sup>2</sup>.

Mietwohnungen nach Flächen und Räumen:

m <sup>2</sup>	Wohneinheiten	Räume	Wohneinheiten
bis 39	47		
40 – 49	168	1-Raum	105
50 – 59	406	2-Raum	704
60 – 69	394	3-Raum	617
70 – 79	199	4-Raum	117
80 – 89	219	5-Raum	7
90 – 99	56	6-Raum	1
über 100	62		
<b>insgesamt</b>	<b>1.551</b>	<b>insgesamt</b>	<b>1.551</b>

Während des Geschäftsjahres waren 120 Mieterwechsel zu verzeichnen. 35 Wohnungsaufgaben erfolgten davon altersbedingt.

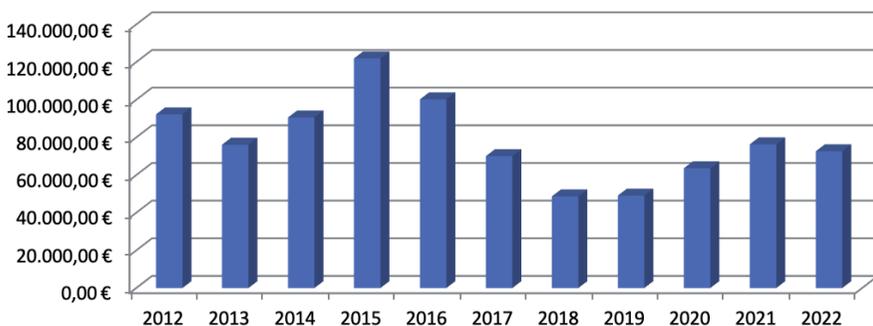
Die Zahl der Kündigungen sank in 2022 wieder auf 113 und entsprach damit dem Durchschnitt der letzten Jahre.

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

Durch Wohnungsmodernisierungen und Anschlussvermietungen waren Leerstände zu verzeichnen. Leerstehende Wohnungen in vermietungsfähigem Zustand waren und sind zur Zeit nicht vorhanden. Die Leerstandsquote (einschließlich modernisierungsbedingter Leerstände) konnte zum Ende des Jahres auf 1,55 % reduziert werden (Vorjahr: 1,87 %). Die Leerstände betreffen fast ausschließlich modernisierungsbedingten Leerstand.

Die Erlösschmälerungen sanken in 2022 leicht auf 73.619,39 € (Vorjahr 76.343,23 €). Im laufenden Jahr zeichnet sich ein weiterer Rückgang auf ca. 50 T€ ab.

### Erlösschmälerungen



Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,96 %. Diese Mietpreissteigerung ergab sich aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie Anpassungen der Mieten an den Mietpreisspiegel der Stadt Wuppertal bei Neuvermietungen.

Neben den laufenden Anpassungen bei Mieterwechseln wurde nach der generellen Mietanpassung zum 01.01.2010 eine generelle Mietanpassung zum 01.02.2022 vorgenommen.

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

Von den 1.551 Mietwohnungen unterliegen 117 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 7,5 %).



## Bautätigkeit

- A) Im Geschäftsjahr wurden 24 Wohneinheiten modernisiert und erhielten einen kompletten Innenausbau einschließlich Heizung in Verbindung mit Grundrissänderungen.

Straße	Hausnummer	Wohneinheiten
Burgunderstraße	1, 5	2 WE
Bussardweg	15, 21	2 WE
Frankenplatz	6	3 WE
Frankenstraße	9	1 WE
Friedrich-Storck-Weg	9	1 WE
Friesenstraße	29, 45	3 WE (jetzt 2 WE)
Gotenstraße	11	1 WE
Kronprinzenallee	81, 91	2 WE
Kruppstraße	157	1 WE
Nüller Straße	73	1 WE
Schwabenweg	12	1 WE
Teutonenstraße	18, 41	2 WE
Vogelsangstraße	71, 73, 113	4 WE

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

Dorpweg	22	1 WE
Engelshöhe	71, 73, 77, 81	5 WE
Florastraße	10	1 WE
Frankenstraße	11, 22	3 WE
Friesenstraße	28, 35, 47	3 WE
Gotenstraße	10	1 WE
Hainstraße	14	3 WE
In der Ossenbeck	14	1 WE
Kurt-Schumacher-Straße	191, 193	3 WE
Kurvenstraße	3	1 WE
Möbeck	4, 7, 8, 9, 12	6 WE

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

Die Anzahl der Wohnungen mit GWM-Heizungen wurde in 2022 auf 92 % (Vorjahr 91 %) erhöht. Die restlichen Wohnungen sind bisher noch mit mieter eigenen Heizgeräten ausgestattet.



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

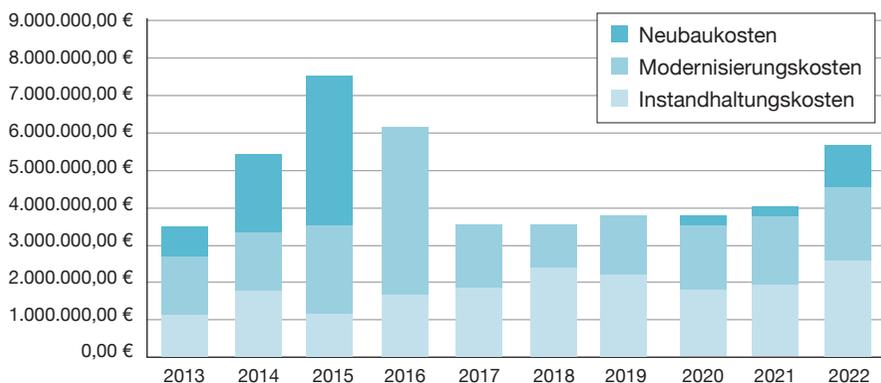
Straße	Hausnummer	Maßnahmen
Frankenplatz	3	Waschküchensanierung
Frankenstraße	22	Einbau einer Zentralheizung
Friedrich-Storck-Weg	9	Kellerdeckendämmung
Friedrich-Storck-Weg	12	Anbau von Balkonen, Waschküchensanierung
Friesenstraße	neben Haus 35	Aufstellung von 6 Fahrradgaragen
Gotenstraße	9	Waschküchensanierung
Hainstraße	14, 16	Treppenhaussanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze
Hans-Böckler-Straße	175	Erneuerung der Aufzugsanlage
Hans-Böckler-Straße	171 - 175	Fassadenanstrich und Reparaturen des Wärmedämmverbundsystemes, Aufbringung einer zusätzlichen Sanierungsbahn auf den Dächern
Katernberger Schulweg	23, 25	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem, Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung, Kellerdeckendämmung
Kellerstraße	5	Waschküchensanierung
Kronprinzenallee	91	Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem, Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung
Möbeck	12	Waschküchensanierung
Teutonenstraße	18	Waschküchensanierung
Teutonenstraße	45	Kellerdeckendämmung
Vogelsangstraße	85, 87, 89, 97, 99, 101, 107, 109, 113	Treppenhaussanierungen einschließlich Erneuerung der Elektroanlagen und der Zählerplätze

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 2022:

Neubau	1.094.919,00 €
Instandhaltungen	2.568.772,84 €
Modernisierungen	1.987.466,97 €

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



Die durchschnittlichen Investitionen der letzten 5 Jahre betragen 4,2 Mio. € jährlich.

### Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2022 8 (Vorjahr 8) aktive kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Zusammenfassend ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:

	2022 (T€)	2021 (T€)	Veränderung (T€)
<b>Umsatzerlöse:</b>			
aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	8.896	8.614	+282
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	562	265	+297
<b>Aufwendungen:</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.933	4.336	+597
Personalaufwand	701	696	+5
Abschreibungen	2.009	1.854	+155
Sonstige betriebliche Aufwendungen	198	182	+16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen einschl. Aufzinsung	480	480	0
Sonstige Steuern / Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	294	290	+4
Jahresüberschuss	686	597	+89
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	646	560	+86
Bilanzgewinn	40	37	+3

Der Jahresüberschuss beträgt 685.570,83 € und resultiert überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die Pensionsrückstellungen mussten aufgrund einer Korrekturberechnung im versicherungsmathematischen Gutachten um 321 T€ gesenkt werden. Dies ergab in der Summe der anderen aktivierten Eigenleistungen und sonstigen betrieblichen Erträge eine Erhöhung in Höhe von +297 T€.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen um 597 T€. Dies ist auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Auch die Modernisierungsausgaben lagen in 2022 über den Kosten des Vorjahres (+ 165 T€). Durch diese Aktivierungen erhöhte sich der Abschreibungswert um + 155 T€.

Der Bilanzgewinn beträgt 39.570,83 €.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	48,81 %	46,98 %	48,47 %
Durchschnittskaltmiete/m <sup>2</sup>	5,26 €	4,99 €	4,87 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>	27,74 €	19,08 €	18,45 €
Modernisierungskosten/m <sup>2</sup>	19,14 €	17,84 €	17,06 €
Fluktuationsquote	7,3 %	8,6 %	6,2 %
Leerstandsquote zum 31.12. (vermietungsfähig)	0,00 %	0,13 %	0,00 %
Erlösschmälerungen	74 T€	76 T€	64 T€
Fremdkapitalzinsen (T€)	430 T€	427 T€	448 T€

## Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>Vermögen:</b>				
Anlagevermögen	47.116	95,5	46.035	92,4
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsab- grenzungsposten	2.227	4,5	3.778	7,6
Gesamtvermögen	49.343	100	49.813	100
<b>Kapital:</b>				
Eigenkapital	24.085	48,8	23.402	47,0
Langfristiges Fremdkapital	23.670	48,0	24.891	50,0
Kurzfristige Verpflichtungen	1.588	3,2	1.520	3,0
Gesamtkapital	49.343	100	49.813	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 Vermietungssituation ist aufgrund der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der guten Qualität des GWM Bestandes einhergehend mit günstigen Mieten im Vergleich zum Wuppertaler Mietdurchschnitt weiterhin äußerst positiv. Nicht modernisierungsbedingte Leerstände sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der stark angestiegenen Baukosten wird sich der gerade im Rohbau befindliche Neubau in der Karl-Barth-Straße verteuern. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 geplant. Die Vermietungen der 18 neuen Wohnungen soll ab 01.05.2024 erfolgen.

Die stark gestiegenen Zinsen im Zusammenhang mit den vorab erwähnten Baukostensteigerungen bedeuten für die GWM in näherer Zukunft, dass keine weiteren Neubauten geplant werden. Hinzu kommt, dass es weiterhin keine adäquaten Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau zu akzeptablen Grundstückspreisen gibt.

Der aktuelle politische Wille führt in den nächsten Jahren dazu, dass ein Großteil der möglichen Investitionen auf den flächendeckenden Umbau auf CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung verwendet werden muss. Der langfristige Investitionsplan wird hierzu aktuell neu ausgerichtet.

Die weiteren Investitionen der GWM im Bereich Instandhaltungen und Modernisierungen stiegen in 2022 nochmals an. Die Liquidität der GWM bleibt geplant niedrig.

Die für 2023 beabsichtigten Bestandsmodernisierungen befinden sich bereits in der Umsetzung.

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

Allerdings lassen sich die Kosten für die anstehenden Investitionen für den Umbau zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 nur schwer abschätzen. Die hierfür erforderliche Technologie für viele Gebäudetypen ist bisher noch nicht vorhanden. Dies kann bedeuten, dass der Einbau von heute vorhandener Technik an Heizgeräten in den Gebäuden der GWM zu deutlich höheren Heizkosten führt.

Regelmäßige Mieterhöhungen können bei den umfangreichen Umbauplänen, welche von der Politik gefordert werden, zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

## **Finanzinstrumente**

In 2022 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 990 T€.

In 2023 wird ein Folgedarlehen zur Weiterfinanzierung des Neubaus in der Karl-Barth-Straße in Höhe von 2,3 Mio. € und Ende 2023/Anfang 2024 ein abschließendes Darlehen zur Restfinanzierung aufgenommen.

Alle weiteren Investitionen wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

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 2023 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 1.100 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 und Aufsichtsrat mit Revisions- und Bauausschuss haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und erforderlichenfalls hierzu Beschlüsse gefasst. Alle Sitzungen wurden ordnungsgemäß protokolliert.

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

42107 Wuppertal, 18.04.2023

Christine Dransfeld  
Lars Geldmacher  
Lutz Müller



Gern in Wuppertal mieten.

JAHRESABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

**1. BILANZ**

**2. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG**

**3. ANHANG**

DER  
GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
WUPPERTAL-MITTE EG  
WUPPERTAL

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

## Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		2.092,00	2.911,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.290.037,10		45.300.932,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4,08		4,08
Grundstücke ohne Bauten	0,51		314.606,36
Technische Anlagen und Maschinen	1.526,00		2.192,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.454,00		34.749,00
Anlagen im Bau	1.788.863,46		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		379.338,61
		47.113.885,15	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		47.115.977,15	46.034.733,47
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.099.923,33		1.094.439,27
Andere Vorräte	92.458,86	1.192.382,19	67.902,60
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	31.341,34		32.184,81
Sonstige Vermögensgegenstände	25.495,36	56.836,70	17.130,83
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		976.130,19	2.562.248,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.763,82	4.004,19
		49.343.090,05	49.812.643,76

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.540,00		46.920,00
der verbleibenden Mitglieder	846.430,00	891.970,00	847.840,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 3.190,--			(2.240,--)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.640.000,00		3.571.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.453.500,00		8.165.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	11.059.982,40	23.153.482,40	10.734.639,51
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	685.570,83		596.842,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	646.000,00	39.570,83	560.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		24.085.023,23	23.402.242,40
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.469.461,00		2.699.903,00
Steuerrückstellungen	1.200,00		3.800,00
Sonstige Rückstellungen	51.800,00	2.522.461,00	62.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.190.868,73		22.181.077,44
Erhaltene Anzahlungen	1.336.359,00		1.255.612,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.605,16		58.833,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.378,36		121.987,23
Sonstige Verbindlichkeiten	21.310,57	22.725.521,82	17.098,73
davon aus Steuern: Euro 13.559,12			(10.707,21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.691,45			(2.711,52)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.084,00	10.089,00
		49.343.090,05	49.812.643,76

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.889.962,17		8.580.663,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111,81	8.890.073,98	111,81
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.484,06	33.069,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		59.157,28	55.024,20
Sonstige betriebliche Erträge		502.384,32	210.465,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.932.815,89	4.335.943,07
<b>Rohergebnis</b>		4.524.283,75	4.543.391,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	585.705,53		582.401,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	272.210,05	857.915,58	557.125,01
- davon für Altersversorgung			
Euro 157.060,77			(443.587,13)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.009.326,73	1.854.197,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		197.677,15	182.189,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		479.932,14	480.314,46
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung			
Euro 49.876,00			(53.444,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.834,98	13.802,07
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		977.597,17	873.361,21
Sonstige Steuern		292.026,34	276.518,32
<b>Jahresüberschuss</b>		685.570,83	596.842,89
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		646.000,00	560.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		39.570,83	36.842,89

# **3. Anhang zum Jahresabschluß 2022**

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 2022 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 05. Juli 2021 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 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen in Höhe von 59.157,28 € 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.

### **Unfertige Leistungen**

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages wegen Leerstandes.

### **Andere Vorräte**

Es handelt sich um die zu Anschaffungskosten bewerteten Heizölbestände.

### **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 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 1,78 % 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-Jahresdurchschnittzinssatzes beträgt 164.851,00 €. 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.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.099.923,33 € 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.

## Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	3.571.000,00	0,00	69.000,00	3.640.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.165.000,00	0,00	288.500,00	8.453.500,00
Andere Ergebnismrücklagen	10.734.639,51	36.842,89	288.500,00	11.059.982,40
Insgesamt	22.470.639,51	36.842,89	646.000,00	23.153.482,40

Es sind Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten 2022 und 2021	38.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	10.000,00 €

## 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 €	Abreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2022 €	Abreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	55.742,24	198,00	0,00	0,00	0,00	53.848,24	2.092,00	1.017,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	87.104.915,47	1.987.466,97	66,47	0,00	0,00	43.802.278,87	45.290.037,10	1.998.295,82
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	-314.605,85	0,00	0,00	0,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	58.332,87	0,00	6.045,79	0,00	0,00	50.761,08	1.526,00	666,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.045,31	8.052,91	5.395,26	0,00	0,00	137.248,96	33.454,00	9.347,91
Anlagen im Bau	0,00	1.094.919,00	0,00	693.944,46	0,00	0,00	1.788.863,46	0,00
Bauvorbereitungskosten	379.338,61	0,00	0,00	-379.338,61	0,00	0,00	0,00	0,00
	88.139.440,61	3.090.438,88	11.507,52	0,00	0,00	44.104.486,82	47.113.885,15	2.008.309,73
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	88.195.182,85	3.090.636,88	11.507,52	0,00	0,00	44.158.335,06	47.115.977,15	2.009.326,73

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		Restlaufzeit		davon		gesichert	Art der Sicherung*
	€	€	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	21.190.868,73 (22.181.077,44)	1.003.719,41 (983.110,98)	20.187.149,32 (21.197.966,56)	4.212.043,10 (4.143.554,07)	15.975.106,22 (17.054.412,49)	21.190.868,73 (22.181.077,14)	GPR GPR	
Erfaltene Anzahlungen	1.336.359,00 (1.255.612,00)	1.336.359,00 (1.255.612,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.605,16 (58.833,96)	63.605,16 (58.833,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.378,36 (121.987,23)	113.378,36 (121.987,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	21.310,57 (17.098,73)	21.310,57 (17.098,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	22.725.521,82 (23.634.609,36)	2.538.372,50 (2.436.042,80)	20.187.149,32 (21.197.966,56)	4.212.043,10 (4.143.554,07)	15.975.106,22 (17.054.412,49)	21.190.868,73 (22.181.077,14)		

\*GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind außerordentliche bzw. periodenfremde Erträge in Höhe von 366 T€ aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, jedoch keine wesentlichen Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2022 bestehen wesentliche nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 1.971 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T€
Kumulierte Leasingraten	3
Bestellobligo Neubau	1.968
Gesamt	1.971

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen des Neubaus werden mit Fremdmitteln finanziert.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung:	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.847	3.696
Zugang 2022	104	208
Abgang 2022	105	210
Ende 2022	1.846	3.694

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 1.410,- € vermindert. 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 685.570,83 € neben der Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 69.000,00 € einen Betrag von 577.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 39.570,83 € in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

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

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

## **Nachtragsbericht**

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2022 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, Vorsitzender	Wuppertal
Florian Kunert	Rechtsanwalt	Wuppertal
Heidmarie Eversberg	Dipl.-Verwaltungswirtin	Wuppertal
Ralf Müller	Maler und Lackierer	Wuppertal
Martin Vianden	Werkzeugmacher	Wuppertal

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

Wuppertal, den 21. April 2023

DER VORSTAND

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022

„Auf zur Eigentümersammlung!“ – so könnte der Einladungsruf des Aufsichtsrates zur alljährlichen Mitgliederversammlung unserer Wohnungsgenossenschaft lauten. Auch wenn der Slogan unserer Corporate Identity „GWM – Gern in Wuppertal mieten“ lautet, sind wir als Genossenschaftsmitglieder mehr als nur Mieter. Der Betrag, der monatlich von unseren Konten an die GWM überwiesen bzw. abgebucht wird, ist ein Nutzungsentgelt für eine Wohnung in unser aller Besitz – und der so oft als Kautions missverständene Geschäftsanteil macht einmal mehr deutlich, dass der Immobilienbestand in den Quartieren uns allen gehört. In dieser selbstverwalteten Wohnform ist nicht alles geschäftliche Handeln bestimmend, dass die Wohnungsbewirtschaftung höchstmögliche Renditen abwirft, sondern alles ist darauf gerichtet, unter wohlüberlegtem Einsatz der erwirtschafteten Finanzmittel den Genossenschaftsmitgliedern gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Dass uns dies – trotz einer aufgrund von Kostensteigerungen notwendig gewordenen Mieterhöhung zu Beginn des Jahres 2022 – gelingt, machen unter anderem die Angaben zu den Leistungsindikatoren Durchschnittskaltmiete/m<sup>2</sup>, Fluktuationsquote und Leerstandsquote (vgl. Geschäftsbericht S. 16), aber auch der Vergleich unserer Mietpreise/m<sup>2</sup> mit den Angaben des Wuppertaler Mietspiegels deutlich. Wir wohnen preisgünstig in guter Qualität bei lebenslangem Wohnrecht in der Genossenschaft!

Insbesondere für neue Genossenschaftsmitglieder mag interessant sein, welche Organe dafür in der Verantwortung stehen: Das operative Geschäft obliegt dem Vorstand, dessen Mitglieder vom Aufsichtsrat benannt werden. 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 hat ebenso den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern. Dieses Gremium wird wiederum durch Wahlen in der Mitgliederversammlung bestimmt; in der diesjährigen Versammlung finden turnusgemäß für drei der fünf Mandate Wahlen statt. Nicht zuletzt befindet die Mitgliederversammlung in ihrer Entscheidung über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates

darüber, ob diese beiden Gremien angemessen und verantwortlich gearbeitet haben.

Der Mitgliederversammlung ist deswegen hier Bericht zu erstatten, dass der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 seine Aufgaben den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben entsprechend erfüllt hat. In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, drei eigenen Sitzungen und vier Sitzungen der beiden Fachausschüsse wurden die jeweiligen Angelegenheiten beraten, dazu Stellung genommen und Empfehlungen an den Vorstand gegeben. In der ersten Jahreshälfte fanden diese Sitzungen wegen der CoViD-19-Pandemie noch als Videokonferenzen statt, danach wieder wie früher am Konferenztisch in der Geschäftsstelle. 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. Es ist erfreulich, dass in jedem Jahr hier festgestellt und berichtet werden kann, wie gelungen konstruktiv, sachbezogen und zukunftsorientiert die Gremienarbeit erfolgen kann, da der Vorstand seine Geschäftsführung transparent und nachvollziehbar gestaltet und umgekehrt offen für die Ideen und Anmerkungen aus dem Aufsichtsrat ist.

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

Gegenstände der gemeinsamen Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand waren insbesondere der Neubau in der Karl-Barth-Straße, dessen Richtfest mittlerweile schon in Aussicht steht, und die Frage, ob unsere Genossenschaft angesichts des knappen Wohnraums in Wuppertal ein weiteres Bauvorhaben anstreben soll. Auch für den Aufsichtsrat war es erfreulich, dass von der Stadt Wuppertal endlich die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde und Beauftragungen vorgenommen werden konnten. Beide Gremien stimmten darin überein, zunächst kein weiteres Neubauprojekt in Griff zunehmen, da die Preise für Leistungen im Bauhandwerk und die Kosten für Baumaterial schon in der ersten Jahreshälfte 2022 übermäßig angestiegen waren. Die Zinswende tat später ein Übriges, von ersten Überlegungen Abstand zu nehmen.

Alles andere wäre den beiden Gremien nicht verantwortungsbewusst genug erschienen. Mit der Fokussierung auf das Bauvorhaben Karl-Barth-Straße und einer preisbewussten Beauftragung von Unternehmen dort musste – anders als in einigen anderen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen – kein Abbruch eines Bauvorhabens vorgenommen werden.

Immer wieder wurde auch die Frage erörtert, mit welchen Schritten den vom Gesetzgeber vorgegebenen Klimazielen entsprochen werden kann. Hier muss von einem schrittweisen Austausch der Heizungssysteme ausgegangen werden – so wie dies den Rahmenvorgaben entsprechend realisiert werden kann. Auch mit der Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen ist unsere Genossenschaft schon seit einigen Jahren auf dem Weg, die Heizung der Räume in den Wohnungen unter geringerem Energieeinsatz zu ermöglichen und damit für die Mitglieder auch preiswerter zu gestalten. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich einig darüber, dass alle Maßnahmen, die gesetzten Klimaziele zu erreichen, auch Neubewertungen im langfristigen Maßnahmenplan von Sanierungen und Modernisierungen zur Folge haben können, da Arbeitskapazitäten und finanzielle Mittel umgeschichtet werden müssen.

In Bezug auf die Sicherstellung von Mobilität in den Quartieren befürwortete der Aufsichtsrat die Aufstellung von Fahrradboxen im Pelerinenviertel. Darin können barrierefrei z. B. E-Bikes untergebracht werden. Der Aufsichtsrat unterstützt die Idee des Vorstands zu klären, ob auch anderswo Bedarfe dieser Art vorhanden sind.

Der sozialen Verantwortung der Genossenschaft folgend konnte die GWM sechs Familien, die infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine im Frühjahr 2022 ihre Heimat verlassen hatten, Wohnraum in unseren Bestand zur Verfügung stellen. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist die GWM hier mit gutem Beispiel vorangegangen.

Der Aufsichtsrat tagte jedoch nicht nur gemeinsam mit dem Vorstand, sondern auch als eigenes Gremium und in den Sitzungen seiner Ausschüsse. Im Bauausschuss, einem der beiden Fachausschüsse des Aufsichtsrates, wurden die in 2022 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erörtert; die für 2023 vorgesehenen Vorhaben wurden beraten und zur Beschlussfassung empfohlen. Ebenso nahmen die Vorstandsmitglieder und die Mitglieder des Bauausschusses in einer gemeinsamen Begehung ausgewählter Immobilien deren aktuellen Zustand in Augenschein und ließen diese Erkenntnisse in die weiteren gemeinsamen Beratungen einfließen.

Der zweite Fachausschuss, der Revisionsausschuss, hat die Aufgabe, alle Belege und Buchungen zu prüfen. Dieser Verpflichtung ist er in sechs Sitzungen nachgekommen. Auffälligkeiten oder Fehler wurden – wie in den letzten Jahren – in diesen Prüfungen nicht festgestellt.

Herr Florian Kunert hat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und als Schriftführer alle Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse sowie die gemeinsamen Sitzungen sachgerecht und kompetent protokolliert. Ihm gebührt ein herzliches Dankeschön!

Für die verantwortungsvolle Tätigkeit im Aufsichtsrat ist regelmäßige Fortbildung genauso notwendig wie die Überprüfung eigener Sichtweisen im Gespräch mit anderen Genossenschaften. So nahmen die Gremienmitglieder auch 2022 an den „Infotagen für Ehrenamtliche in Genossenschaften“ in Sprockhövel teil und tauschten sich in den Seminarbausteinen 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 2021 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 2022 (mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung) mit einem Bilanzvolumen von 49.343.090,05 € und einem Jahresüberschuss von 685.570,83 € lag dem Aufsichtsrat vor und wurde den Verpflichtungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung folgend geprüft. 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 685.570,83 € neben der Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 69.000,00 € einen Betrag von 577.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Wie der Bilanzgewinn von 39.570,83 € 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 Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Dementsprechend empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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.

Abschließend seien Worte des Dankes gesagt – an die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, unter denen wir 2022 Herrn Herzmann neu begrüßen durften, und der Genossenschaft insgesamt, an die Vorstandsmitglieder und an die anderen Mitglieder des Aufsichtsrates! Frau Eversberg, die am Tag der Mitgliederversammlung aufgrund der Altersgrenzen der Satzung ausscheiden muss, gilt an dieser Stelle ein inniger Dank für ihre 19-jährige ideenreiche und engagierte Mitarbeit in diesem Gremium!

Es ist gut zu wissen, auf engagierte und loyal arbeitende Menschen in der GWM vertrauen zu können, die eine gute Basis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit bilden! Alles Gute für diese Arbeit auch im kommenden Geschäftsjahr!

Wuppertal, im Mai 2023

Der Aufsichtsrat  
Rolf Puller (Vorsitzender)

# Nachruf

## **Wir gedenken unserer im Jahre 2022 verstorbenen Mitglieder**

Alscher, Margitta

Blum, Leo

Borgmann, Heidi

Eisenreich, Wolfgang

Falk, Lothar

Freitag, Sigrun

Gladis, Paul

Heimann, Jutta

Hülssiepen, Horst

Hülssiepen, Peter

Jacobs, Heinz

Jäger, Margot

Jakob, Werner

Janßen, Christel

Kazakova, Galina

Knoblich, Ursula

Koeppen, Gertrud

Kroes, Peter

Kromm, Alexander

Langkeit, Gerd

Lohe, Erika

Märkl, Gerda

Malk, Karsten

Michel, Heinz

Mühlinghaus, Gabriele

Nitsche, Renate

Rüger, Renate

Rutt, Hans-Peter

Sander, Petra

Schellenbeck, Kornelia

Schneider, Siegfried

Schomann, Anita

Siebert, Luan

Suna, Ali

Toporovskyy, Volodymyr

Trotz, Horst

Wessels, Christine

Wundes, Alexander

Urbach, Hilda



# Impressum

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

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

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

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Rolf Puller

Registernummer:  
GenR 205 AG Wuppertal

Druck:  
Druckerei BAAK  
Linderhauser 60, 42279 Wuppertal  
[www.druckerei.baak.de](http://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](mailto:info@gwm-wuppertal.de)

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