

# Geschäftsbericht

**2022**



# Ihre WBSG

## Vorstand



Ralf Fothke  
Vorstand



Martina Moosrainer  
Vorstand

## Aufsichtsrat



Jens Krane  
Vorsitzender



Frank Ernst  
stellvertretender Vorsitzender



Isabel La Novara  
Aufsichtsrat



Tim Skarupke  
Aufsichtsrat



Marco Sudano  
Aufsichtsrat



Kathrin Weller  
Aufsichtsrat

## Mitarbeiter



Leonie Stoffel



Julia Wollnik



Lisa Kula



Adam Batzik



Christian Ketzer



Dirk Schinke

# Geschäftsbericht 2022

der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

I LAGEBERICHT

II JAHRESABSCHLUSS

- 1) Bilanz
- 2) Gewinn- und Verlustrechnung
- 3) Anhang des Jahresabschlusses

III BERICHT DES AUFSICHTSRATES

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

► **Rechtliche Gründung** 09. März 1920

► **Gerichtliche Eintragung** GnR des Amtsgerichtes Wuppertal Nr. 201 vom 15. September 1920

► **Gültige Satzung** Die genossenschaftlichen Verhältnisse regelt die Satzung in der Fassung vom 29. Juni 2010. Die Satzung wurde am 24. November 2010 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

► **Zielsetzung und Satzung** Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

► **Organe der Genossenschaft**

## **Vorstand**

Ralf Fothke - hauptamtlich -  
Martina Moosrainer - hauptamtlich -

## **Aufsichtsrat**

Jens Krane - Vorsitzender -  
Frank Ernst - stellvertretender Vorsitzender -  
Isabel La Novara  
Tim Skarupke  
Marco Sudano  
Kathrin Weller

► **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG lag auch im Jahr 2022 unverändert in der Vermietung eigenen Wohnraums. Die Aktivitäten erstreckten sich ausschließlich auf das Stadtgebiet Wuppertal.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland 2022 war spürbar geprägt vom unerwarteten Angriffskrieg auf die Ukraine. Explodierende Erdgaspreise und gravierend steigende Energiekosten, belasteten zusätzlich, die bereits durch die Coronavirus-Krise negativ beeinflusste nationale Ökonomie. Die Situation der Material- und Lieferengpässe spitzte sich zudem auch in der Industrie weiter zu, dies führte generell zu schwerwiegenden Schwankungen der Preisniveaustabilität. Auf die daraus resultierenden erhöhten Energiepreise reagierte die Bundesregierung mit mehreren Entlastungspaketen, um vor allem die Verbraucher/Innen, wie auch die deutsche Wirtschaft finanziell zu unterstützen.

Das Statistische Bundesamt verzeichnete im Baugewerbe einen deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Generell waren erstmals seit sechs Jahren die insgesamten Bauinvestitionen rückläufig und sanken um 1,6 %. Dies ist unter anderem auf den anhaltenden Engpass von Vorprodukten, den hohen Baukosten und Finanzierungsmöglichkeiten, als auch dem weiter ansteigenden Fachkräftemangel zurückzuführen.

Dennoch stützten auch einige Zweige die deutsche Wirtschaft. Tatsächlich stiegen u.a. Investitionen im Bereich der Ausrüstungen wie Maschinen und Fahrzeuge, als auch vorrangig die Ausgaben für Konsumzwecke privater Haushalte. Diese stiegen preisbereinigt um 4,6 % um das Vorjahr und stellten sich somit als einflussreichste Wachstumsstütze im Jahr 2022 heraus. Hier eindeutig erkennbar das Wegfallen nahezu aller Schutzmaßnahmen der Coronavirus-Pandemie.

Trotz der oben genannten schwierigen Bedingungen konnte nach weiteren Auswertungen des Statistischen Bundesamtes, Destatis, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kalenderbereinigt um 1,9 % zum Vorjahr ansteigen. Demnach lässt sich anhand von Zahlen belegen, dass die nationale Volkswirtschaft sich allmählich wieder vom tragischen Corona-Tief in 2020 erholt hat und somit im Ganzen gut bestehen konnte. Experten prognostizieren jedoch eine leichte Rezession der Konjunktur für das 2023.

Wie auch in den vorherigen Jahren ist Wohnen in Deutschland nach wie vor ein essentielles Thema. An den aktuellen Diskussionsthemen wie kostenintensive Mieten in Großstädten, Wohnungsmangel und die Mietpreisbremse hat sich kaum etwas verändert. Die Lage ist problematischer denn je, schwierige Finanzierungsmöglichkeiten und hohe Baukosten hemmen den Bau-Sektor und legten angestrebte Investitionen lahm.

Von den insgesamten rückläufigen Bauinvestitionen in 2022 nahm selbst der Wohnungsbausektor mit 2% bemerkbar ab. Experten zufolge wird im laufenden Jahr 2023 der Markt weiterhin einbrechen. Erst im Jahr 2024 soll wieder ein deutlicher Anstieg der Wohnungsbauiinvestitionen erkennbar sein.



Demzufolge ist noch weniger Neubau entstanden, als seitens Bundesregierung pro Jahr anvisiert wurde. Erkennbar ist zudem, dass es weiterhin mehr Menschen in die kreisfreien Großstädte zieht. Das bedeutet, dass auf der anderen Seite vor allem dünnbesiedelte Landkreise weiterhin von der Bevölkerungszahl abnehmen.

Wie in den letzten Jahren erreichte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft lediglich eine adäquate Wachstumsrate, größere Schwankungen sind hier generell selten. Somit zeigte sich erneut die dauerhafte Stabilität der Immobiliengesellschaft. Hier erzielte demnach die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

### ► Lage der Genossenschaft

Im Jahr 2022 sind auch bei uns die letzten Corona-Schutzmaßnahmen weggefallen. Erstmals seit Beginn der Pandemie in 2020 konnte wieder eine ordentliche Mitgliederversammlung stattfinden. Endlich konnten wir gemeinsam mit den langjährigsten Mitgliedern der Genossenschaft sowie mit unseren Geschäftspartnern das 100-Jahr-Jubiläum mit Verspätung feiern.

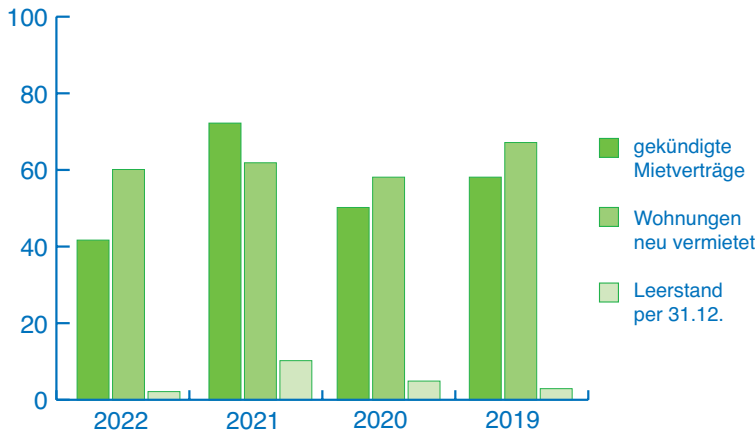
Die Modernisierungstätigkeiten im Berichtsjahr waren im Wesentlichen durch Einzelmodernisierungen von Wohnungen geprägt, die vor allem im Anschluss an einen Mieterwechsel der Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit dienten. Zusätzlich hatten diese Baumaßnahmen den Aspekt einer generellen Verbesserung der Wohnqualität.

Neben unseren regelmäßig anfallenden Wohnungsmodernisierungen, konnte zum einen als größeres Projekt, der Anbau von Balkonen im Gartenheim 7, 9, 11 und 8, 10, 12, 14 realisiert werden. Als ein weiteres größeres Projekt wurde im Geschäftsjahr 2022, mit dem Ausbau des Speichers zu einer zusätzlichen Wohneinheit in dem Haus Steinenfeld 76 begonnen. Durch diese Baumaßnahme, soll eine zusätzliche moderne Wohneinheit erzeugt werden. Pilotprojekt war hier bereits das in 2021 erfolgreich beendete Projekt, Ausbau der Speicher Opphofer Straße 151/ Am Opphof 4,10,16.

Zudem konnten wir erfreulicherweise unser Portfolio um zwei schöne Gebäude im Willi-Hildebrandt-Weg 14 und 16 erweitern. Zum Ende des Jahres 2022 wurde uns für die beiden Mietobjekte ein Kaufangebot unterbreitet. Nach der Erstellung eines Gutachtens und der Abschätzung von Pro- und Contra- Argumenten hat sich der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zum Kauf der beiden Objekte entschlossen. Der wirtschaftliche Besitz- und Eigentumsübergang erfolgt zum 01.01.2023. Die beiden Mietobjekte befinden sich aktuell noch in der öffentlichen Belegungsbindung. Die Darlehensförderung ist jedoch vorzeitig getilgt worden, somit befinden sich diese Objekte lediglich nur noch zehn weitere Jahre in der öffentlichen Bindung.

Im Berichtsjahr wurden 41 Mietverträge gekündigt und 60 Wohnungen wieder vermietet. Am 31.12.2022 standen 4 Wohnungen leer, von denen jedoch bereits 2 Wohnungen wieder für das Folgejahr vermietet waren.

Wie jedes Jahr sind die Veränderungen der letzten 4 Jahre in der folgenden Grafik dargestellt:



Am 29. Juni 2022 fand die Mitgliederversammlung statt. In dieser Versammlung genehmigten die Mitglieder den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

#### Mitgliederversammlung ◀

Die in der Zeit vom 14.11.2022 bis 30.11.2022 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG ergab keine Beanstandungen; sie betraf den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 (Jahresabschluss 2021, Lagebericht 2021, Geschäftsführung und wirtschaftliche Verhältnisse 2021).

#### Gesetzliche Prüfung ◀

### Darstellung des Geschäftsverlaufs

	Häuser	Wohnungen	gewerbliche		
			Einheiten	Garagen	Einstellpl.
Bestand am 31.12.2021	118	693	4	130	111
Erstellung	0	0	0	0	7
Zugang	0	0	0	0	0
Abgang (Zusammenlegungen)	0	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2022	118	693	4	130	118

#### Wohnungsbestand ◀

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 40.121,30 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 40.060,09 m<sup>2</sup>)

► **Instandhaltung**

Die Instandhaltungsaufwendungen betrafen im Geschäftsjahr 2022 mit rd. 228.700,00 € Kosten für laufende Instandhaltung.

Die Versicherungsschäden sowie für Mieter erbrachte Leistungen sind mit rd. 28.360,00 € erstattet worden.

Im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich folgender Ausgabenverlauf für Modernisierungs- und Instandhaltungskosten:

<b>2013</b>	<b>992 T€</b>
<b>2014</b>	<b>952 T€</b>
<b>2015</b>	<b>891 T€</b>
<b>2016</b>	<b>879 T€</b>
<b>2017</b>	<b>821 T€</b>
<b>2018</b>	<b>828 T€</b>
<b>2019</b>	<b>670 T€</b>
<b>2020</b>	<b>535 T€</b>
<b>2021</b>	<b>426 T€</b>
<b>2022</b>	<b>540 T€</b>

► **Modernisierung**

Die durchgeführten Modernisierungen betrafen vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der Beheizung sowie der Sanitär- und Elektrobereiche.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, durch zeitgemäßes und Zukunft bezogenes Herrichten die dauernde Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes und damit die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft zu sichern.

Die Aufwendungen betreffen:

- die Erneuerung von Badezimmern und der Elektroinstallationen
- die Erneuerung von Gas-Etagenheizungen und Fenstern
- Malerarbeiten einschl. Verlegung von Böden
- den Einbau von Wohnungseingangs- und die Erneuerung von Zimmertüren

ca. 311.000,00 €

Die angefallenen Kosten wurden als Erhaltungsaufwand erfasst. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch den Einsatz eigener Mittel.



Es wurden 17 Wohnungsmodernisierungen (Elektroinstallation, Heizung, Badezimmer, u.a.) durchgeführt.

## In 2022 abgeschlossene Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen

### Gartenheim 7 - 18, Wendehammer

- Einbau einer Schranke zu den Stellplätzen
- Erweiterung der Stellplätze um 7 Plätze

### Gartenheim 7, 9, 11 und 8, 10, 12, 14

- Anbau von Balkonen

### Clausenhof 19, 20, 21

- Erneuerung der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken (Hangsanierung) und Zaunerneuerung

### Uellendahler Straße 344 + 346

- Anstrich der Treppenhäuser

### Opphofer Straße 149, 151, 153 Am Opphof 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18

- Anstrich der Treppenhäuser

### Rheinische Straße 37

- Sanierung Kellerwand Straßenseite

### Hackestraße 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38

- Erneuerung der Bodenbeläge in den Treppenhäusern

### Friedensstraße 24, 26, 28, 30, 32

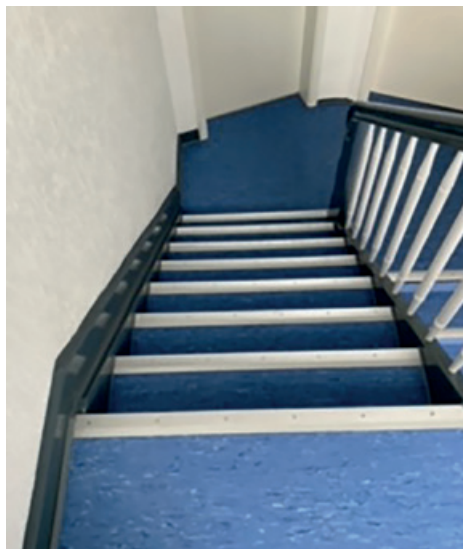
- Anstrich der Treppenhäuser
- Erneuerung der Bodenbeläge in den Treppenhäusern
- Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren

### Liegnitzer Straße 57 – 75, Krühbusch 15 – 27

- Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren

### Windhukstraße 54

- Fliesensanierung der Balkone und Laubengänge



Treppenhaus Hackestraße – nach Erneuerung des Bodenbelages

► **Vorschau auf unsere in 2023 geplanten, zum Teil schon begonnenen und erledigten Sanierungen / Modernisierungen**

**Steinenfeld 76**

- Abschluss des Ausbaus des Speichers zu einer Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse

**Gartenheim 13 – 15, 16 – 18**

- Anbau von 22 Balkonen auf der Rückseite der Häuser

**Steinenfeld 33**

- Anstrich des Treppenhauses

**Windhukstraße 54a und 54b**

- Fliesensanierung auf den Balkonen und Laubengängen
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren

**Hackestraße 24 – 38**

- Erneuerung und u.a. Versetzen der Briefkästen vom Treppenhaus der Häuser nach außerhalb

**Willi-Hildebrandt-Weg 14 + 16**

- Installation von zwei SAT-Anlagen
- Erneuerung der Balkonelemente
- Entwässerung der Balkone
- Balkonbodensanierung und Erhöhung der Balkongeländer



*Sanierung der Balkone und Laubengänge in der Windhukstraße 54, Vorher - Nachher*

## Modernisierung einer Dachgeschosswohnung im Keplerweg 14



## ► Sonstiges

Mit den Mietern sind Mietverträge nach einheitlichem Muster abgeschlossen.

Grundlage für die Mietpreisbildung sind für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung, für den übrigen Bestand die allgemein mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

Notwendige Mietanpassungen wurden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr von T€ 3.430 um T€ 129 (3,7 %) auf T€ 3.559.

Die Mietrückstände betragen am Bilanzstichtag 31.12.2022 T€ 36,4 (Vorjahr: T€ 36,0). Hierzu bestehen Wertberichtigungen von T€ 27,8 (Vorjahr T€ 26,8). Gemessen am Gesamtmietesoll beträgt der Mietrückstand rd. 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mietforderungen in Höhe von T€ 27,8 (Vorjahr: T€ 26,8) abgeschrieben bzw. wertberichtigt.

Ende Dezember 2022 standen 4 Wohnungen leer (Vorjahr: 19). Die Leerstandsquote wurde auf einen Jahresmittelwert von 0,6 % gehalten (Vorjahr: 2,0 %).

Der Mietausfall durch Wohnungsleerstand betrug T€ 33 (Vorjahr: T€ 55). Der Ausfall betraf im Wesentlichen Wohnungen in älteren oder lagebenachteiligten Gebäuden sowie Wohnungen ohne Balkone oder wurde durch modernisierungsbedingten Leerstand verursacht.

## ► Personalwesen

Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft setzt sich im Geschäftsjahr aus 4 Vollzeitkräften (Vorjahr: 4) sowie 2 Teilzeitkräften (Vorjahr: 3) und 7 geringfügig Beschäftigten (Vorjahr: 8) zusammen. Im kaufmännischen Bereich sind im wesentlichen Immobilienkaufleute angestellt. Im Regiebetrieb sind technisch ausgebildete Mitarbeiter beschäftigt.

Die Vergütungen richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2022 wurden die Gehälter und Löhne der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft nicht angehoben.



Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst.

**Tätigkeit der Organe** ◀

Das von der Genossenschaft eingerichtete Risiko-Management in Form einer portfoliogestützten Bestandsanalyse sowie eines Kennzahlen-Controllings wird laufend fortgeführt.

**Risikomanagement** ◀

### **Bestandserweiterung - Häuser Willi-Hildebrandt-Weg 14 u. 16 - Eigentumsübergang 01.01.2023**







Im Geschäftsjahr ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um T€ 25, d.s. 0,2 %, gesunken, insbesondere durch Verringerung der flüssigen Mittel (-T€ 195) bei gleichzeitiger Verringerung der langfristigen Verbindlichkeiten (-T€ 365). Beim Anlagevermögen – vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten – stehen den Investitionen von T€ 1.209 Abschreibungen von T€ 968 gegenüber. Die Bilanz zum 31.Dezember 2022 enthält mit T€ 12.427 (Vorjahr: T€ 12.186) langfristig gebundenes Vermögen. Das Vermögen war zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital von T€ 13.843 (89,0 %) und langfristigem Fremdkapital von T€ 369 (2,4 %) finanziert.

### Entwicklung einiger wichtiger Daten im 5-Jahresvergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Sachanlagevermögen</b>					
- nominal in T€	12.424	12.182	12.008	11.964	12.162
<b>Gesamtkapital</b>					
- nominal in T€	15.554	15.579	15.669	15.992	16.205
<b>Sachanlagenintensität</b>					
- Quote in %	79,9	78,2	76,6	74,8	75,1
<b>Eigenkapital</b> (langfristig)					
- nominal in T€	13.843	13.590	13.235	12.868	12.672
- Quote in %	89,0	87,2	84,5	80,5	78,2
<b>Fremdkapital</b> (langfristig)					
- nominal in T€	369	734	1.214	1.783	2.390
- Quote in %	2,4	4,7	7,7	11,1	14,7
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>					
- Quote in %	1,8	2,8	2,9	1,9	1,9
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>					
- Quote in %	1,8	2,6	2,8	1,9	1,9
<b>Umsatzrentabilität</b>					
- Quote in %	7,5	10,7	11,1	7,1	7,0

## Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2022 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2022	2021	Abweichung
	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	263	375	-112
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	968	866	102
<b>= Cash-Flow</b>	<b>1.231</b>	<b>1.241</b>	<b>-10</b>
- Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	2	0	2
- Gewinne/Verluste auf Abgänge des Anlagevermögens	0	0	0
- Ab-/Zunahme Vorräte	82	-62	144
- Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-11	29	-40
- Zunahme sonstiger Passiva	90	25	65
<b>= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.394</b>	<b>1.233</b>	<b>161</b>
- Einzahlungen auf Abgänge aus dem Anlagevermögen	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.209	-1.042	-167
<b>= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.209</b>	<b>-1.042</b>	<b>-167</b>
- Planmäßige Tilgung von Darlehen	-366	-473	107
- Veränderung der Geschäftsguthaben	3	1	2
- Auszahlungen für Dividenden	-18	-18	0
<b>= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-381</b>	<b>-490</b>	<b>109</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-196</b>	<b>-299</b>	<b>103</b>
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.420	2.719	-299
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.224</b>	<b>2.420</b>	<b>-196</b>

Liquide Mittel (jeweils zum 31. Dezember) im 5-Jahresvergleich:

	2022	2021	2020	2019	2018
- nominal in T€	2.225	2.420	2.719	3.092	3.142
- Quote in %	14,3	15,6	17,4	19,3	19,4

## Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt die folgenden Ergebnisse:

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Umsatzerlöse</b>					
aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	3.523	98,4%	3.521	98,4%	2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.523</b>	<b>98,4%</b>	<b>3.521</b>	<b>98,4%</b>	<b>2</b>
Andere betriebliche Erträge	57	1,6%	57	1,6%	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.580</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.578</b>	<b>100,0%</b>	<b>2</b>
<b>Aufwendungen</b>					
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.400	39,1%	1.407	39,3%	-7
Personalaufwand	599	16,7%	596	16,7%	3
Abschreibungen	968	27,0%	866	24,2%	102
Andere betriebliche Aufwendungen	215	6,0%	193	5,4%	22
Zinsaufwand	14	0,4%	26	0,7%	-12
Sonstige Steuern	115	3,2%	114	3,2%	1
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>3.311</b>	<b>92,4%</b>	<b>3.202</b>	<b>89,5%</b>	<b>109</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>269</b>	<b>7,6%</b>	<b>376</b>	<b>10,5%</b>	<b>-107</b>
Finanzergebnis	-4		-6		2
Neutrales Ergebnis	5		6		-1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>270</b>		<b>376</b>		<b>-106</b>
Steuern vom Einkommen	7		1		
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>263</b>		<b>375</b>		<b>-112</b>

Das Betriebsergebnis von T€ 263 stellt sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 112 niedriger dar. Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2022 (+ T€ 2), die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sanken (- T€ 7), die Zinsaufwendungen sanken (- T€ 12), die Abschreibungen stiegen (+ T€ 102), der Personalaufwand stieg (+ T€ 3) und die sonstigen Steuern sanken (- T€ 1).

► **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten.

Durch die in Vorjahren vorgenommenen und immer noch andauernden Modernisierungen am eigenen Hausbestand sind wir zuversichtlich, dass zukünftig die Erlösschmälerungen weiter abnehmen und die Umsatzerlöse noch weiter steigen werden.

► **Voraussichtliche Entwicklung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft der Erhalt und die Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes sein. Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab.

Das gegenwärtige Ziel der aktuellen Bundesregierung nach dem aktuellen Klimaschutzgesetz beinhaltet das Deutschland bis 2045 klimaneutral sein soll. Demnach soll ein großer Teil der möglichen Investitionen im Bereich der Umstellung auf CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung stattfinden. Demzufolge ist es geplant, dass langfristig in Häusern mit älteren energieineffizienten Heizungsarten sukzessiv energieeffiziente Zentralheizungen eingebaut werden sollen. Es wird angestrebt, zum jetzigen Stand, je nach Möglichkeit eine Wärmepumpe oder hybrides Heizsystem wie bspw. Wärmepumpe und Gasheizung einzubauen, sofern das Potenzial & die Ressourcen vorhanden sind. Die Heizungen sollen einen Mindestverbrauch von 65 % des jährlichen Verbrauches aus erneuerbaren Energien gewinnen. Die Kosten für die anstehenden Investitionen, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 einzuhalten, lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt bedauerlicherweise nur schwer ermitteln. Dennoch sind für die nächsten Jahre keine großen Risiken für die Genossenschaft zu erkennen.

► **Schlusswort**

Allen Betriebsangehörigen danken wir für die Einsatzbereitschaft und die sorgfältige Erledigung ihrer Aufgaben. Sie haben zu einer erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens beigetragen.

Wuppertal, den 12.10.2023

Der Vorstand

Martina Moosrainer  
Ralf Fothke

# **JAHRESABSCHLUSS**

**für das**

**GESCHÄFTSJAHR 2022**

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

# 1. Bilanz zum 31.12.2022

<b>Aktiva</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.765,18	4.297,77
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.993.695,21		11.977.630,45
Grundstücke ohne Bauten	98.240,01		98.240,01
Maschinen	8.349,47		11.735,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.898,25		29.892,03
Bauvorbereitungskosten	78.970,93	12.424.153,87	64.177,98
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>12.426.919,05</b>	<b>12.185.974,04</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	843.520,52		913.594,01
Andere Vorräte	15.008,55		19.276,36
Geleistete Anzahlungen	0,00	858.529,07	7.892,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	8.970,01		9.922,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.404,41		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	25.815,52	43.189,94	14.849,32
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.224.641,79	2.420.190,17
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>3.126.360,80</b>	<b>3.385.724,38</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	7.127,77
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.553.279,85</b>	<b>15.578.826,19</b>



<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.560,00		28.520,00
der verbleibenden Mitglieder	462.520,00		454.460,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00		486.080,00	(0,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.464.307,00		1.464.307,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			
Bauerneuerungsrücklage	5.818.000,00		5.818.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			
Andere Ergebnisrücklagen	5.853.350,47		5.496.545,90
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 356.804,57			(223.014,27)
		13.135.657,47	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	262.848,62		375.057,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	0,00	262.848,62	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		13.884.586,09	13.636.890,27
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	1.014,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	47.000,00	48.014,00	46.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	366.514,74		732.178,67
Erhaltene Anzahlungen	1.052.545,90		1.022.896,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.373,41		59.402,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.233,67		39.708,58
Sonstige Verbindlichkeiten	54.012,04	1.620.679,76	41.750,34
davon aus Steuern: € 10.547,99			(5.152,10)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.553.279,85</b>	<b>15.578.826,19</b>

## 2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.559.363,77	3.430.170,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		34.144,41	29.419,48
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		70.073,49	61.717,35
Sonstige betriebliche Erträge		62.369,52	64.499,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.400.423,52	1.406.918,49
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.185.380,69</b>	<b>2.178.888,00</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	479.828,06		474.380,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	118.890,45	598.718,51	121.154,55
davon für Altersversorgung € 14.430,00			(14.406,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		968.227,97	866.316,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.345,33	193.459,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		17.416,72	32.420,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.935,64	1.389,38
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>378.736,52</b>	<b>489.766,39</b>
Sonstige Steuern		115.887,90	114.709,02
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>262.848,62</b>	<b>375.057,37</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>262.848,62</b>	<b>375.057,37</b>

## 3. Anhang

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG“. Sie hat Ihren Sitz in Wuppertal und ist im Genossenschaftsregister 201 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB aufgestellt und nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz zum 31.12.2022 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

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

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungsleistungen wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.

Die planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen wurde wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 20 % abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig nach der linearen Methode abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

In Fällen umfangreicher Modernisierung von weitgehend abgeschriebenem Objekten wird die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung auf 15 Jahre festgesetzt.

Technische Anlagen und Maschinen werden mit 10 % - 20 %, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 10 % - 25 % linear abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden bei Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) jährlich mit einem Fünftel abgeschrieben.

## A. Allgemeine Angaben ◀

## B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ◀

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen werden nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Abschreibungen berücksichtigt und aktivisch abgesetzt.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden Leasingsonderzahlungen ausgewiesen und entsprechend über die Laufzeit der Verträge aufgelöst.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 249 HGB gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen für innerhalb von 3 Monaten nachzuholender Instandhaltung waren am 31.12.2022 nicht zu erwarten.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

Eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode ist nicht eingetreten.



## I. Bilanz

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ◀

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagepiegel.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 843.520,52 € (Vorjahr: 913.594,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
5. Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.000,00 €
Kosten Hauptversammlung	<u>5.000,00 €</u>
	<u>47.000,00 €</u>
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.



## 7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €		Zugänge des Geschäftsjahres €		Abgänge des Geschäftsjahres €		Umb- chungen (+/-) €		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €		Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 €		Abgänge des Geschäftsjahres €		Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 €		Buchwert zum 31.12.2021 €		Buchwert zum 31.12.2022 €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.029,70		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.029,70		10.731,93	1.532,59	0,00	12.264,52			4.297,77		2.765,18	
<b>Sachanlagen</b>																				
Grundstücke mit Wohnbauten	27.532.593,35		952.697,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.485.291,28		15.554.962,90	936.633,17	0,00	16.491.596,07			11.977.630,45		11.993.695,21	
Grundstücke ohne Bauten	98.240,01		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.240,01		0,00		0,00	0,00	0,00			98.240,01		98.240,01	
Maschinen	55.369,07		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.369,07		43.633,27	3.386,33	0,00	0,00	47.019,60			11.735,80		8.349,47	
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	169.173,52		241.682,10	0,00	0,00	0,00	0,00	410.855,62		139.281,49	26.675,88	0,00	0,00	165.957,37			29.892,03		244.898,25	
Bauvorbereitungskosten	64.177,98		14.792,95	0,00	0,00	0,00	0,00	78.970,93		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			64.177,98		78.970,93	
	27.919.553,93		1.209.172,98	0,00	0,00	0,00	0,00	29.128.726,91		15.737.877,66	966.695,38	0,00	0,00	16.704.573,04			12.181.676,27		12.424.153,87	
	<b>27.934.583,63</b>		<b>1.209.172,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.143.756,61</b>		<b>15.748.609,59</b>	<b>968.227,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.716.837,56</b>			<b>12.185.974,04</b>		<b>12.426.919,05</b>	



8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon		gesichert €	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	366.514,74 (732.178,67)	254.818,61 (365.663,93)	102.930,12 (340.467,63)	8.766,01 (26.047,11)	366.514,74 (732.178,67)	GPR		
Erhaltene Anzahlungen	1.052.545,90 (1.022.896,24)	1.052.545,90 (1.022.896,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.373,41 (59.402,09)	61.373,41 (59.402,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.233,67 (39.708,58)	86.233,67 (39.708,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-		
Sonstige Verbindlichkeiten	54.012,04 (41.750,34)	52.166,10 (39.814,66)	1.845,94* (1.935,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.620.679,76 (1.895.935,92)</b>	<b>1.507.137,69 (1.527.485,50)</b>	<b>107.776,06 (342.403,31)</b>	<b>8.766,01 (26.047,11)</b>	<b>366.514,74 (732.178,67)</b>	<b>GPR</b>		

\* Wohnungsbauprämien  
GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

### Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.742,33 €
Erträge aus früheren Jahren	1.084,51 €

### ► D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB wurden auf der Passivseite unter der Bilanz ausgewiesen.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	1	2
Mitarbeiter Regiebetrieb	3	0
Hauswarte und übrige geringfügig Beschäftigte	0	7
Gesamt	4	9

### 6. Mitgliederbewegung

Per 01.01.2022	740 Mitglieder
Zugänge 2022	51 Mitglieder
Abgänge 2022	39 Mitglieder
Per 31.12.2022	752 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.060,00 € erhöht.

Eine Nachschusspflicht für den Fall eines Konkurses besteht nach § 19 der Genossenschaftssatzung nicht.

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

8. Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge, die eine besondere Bedeutung haben, sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

9. Vorschlag über die Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

a) 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2022 in Höhe von 458.180,00 €	18.327,20 €
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen	<u>244.521,42 €</u>
	<u><b>262.848,62 €</b></u>

10. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

11. Mitglieder des Vorstandes:

Ralf Fothke - hauptamtlich -  
Martina Moosrainer - hauptamtlich -

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jens Krane - Vorsitzender  
Frank Ernst - stellvertretender Vorsitzender  
Isabel La Novara  
Tim Skarupke  
Marco Sudano  
Kathrin Weller

Wuppertal, den 12.10.2023

Der Vorstand

Martina Moosrainer  
Ralf Fothke

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres 2022 satzungsgemäß in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und mittels Quartalsberichten des Vorstands über die Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft berichten lassen. Schwerpunkte der Beratungen waren die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates überwachten die ihnen jeweils obliegenden wesentlichen Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Ihre Begehungen und Prüfungen haben keinerlei Beanstandungen ergeben. Darüber hinaus hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen umfassend unterrichten lassen und entsprechende Unterlagen gesichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in den Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen und ist so seiner Überwachungspflicht nachgekommen.

Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt werden.

**Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit folgenden vom Vorstand vorgelegten Unterlagen befasst und keine Einwände erhoben:**

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- Prüfungsbericht des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für das Geschäftsjahr 2021

**Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung**

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen.
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.
- dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung vom 29.06.2022 neu konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Herr Jens Krane, zu seinem Stellvertreter Herr Frank Ernst gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr vorbildliches Engagement und die angenehme, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat freut sich darauf, auf der Mitgliederversammlung möglichst viele Mitglieder begrüßen zu dürfen.

Wuppertal, 03.10.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jens Krane













**Im Berichtsjahr 2022 gedenken wir auch unserer verstorbenen Mitglieder:**

Allendorf, Manuela

Breitbart, Klaus

Davertzhofen, Inge

Groß, Erich Anton

Heimen, Bernd

Kaiser, Karl-Horst

Nowak, Lucian

Özagac, Nazife



■ Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

Gartenheim 15  
42107 Wuppertal

Tel. 02 02 / 30 38 40  
Fax 02 02 / 30 38 44

info@wbsg-wuppertal.de  
www.wbsg-wuppertal.de



Mitglied der WBL  
www.wbl-wohnen.de

*Gartenheim 13, 15, 16, 18  
1959*

