

Geschäftsbericht

2024



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 Rexa
Aufsichtsrat

Mitarbeiter



Leonie Stoffel



Julia Wollnik



Lisa Kula



Adam Batzik



Christian Ketzer



Dirk Schinke

Geschäftsbericht 2024

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 2024

► **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. Oktober 2024. Die Satzung wurde am 17. Juni 2025 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

Vorsitzender

Jens Krane	(Lehrer)
------------	----------

stellv. Vorsitzender

Frank Ernst	(Industriemechaniker)
-------------	-----------------------

Isabel La Novara	(kaufmännische Angestellte)
------------------	-----------------------------

Tim Skarupke	(Sachbearbeiter im öffentlichen Dienst)
--------------	---

Marco Sudano	(Erzieher)
--------------	------------

Kathrin Rexa	(Verwaltungsfachwirtin)
--------------	-------------------------

► **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG lag auch im Jahr 2024 unverändert in der Vermietung und der Bewirtschaftung eigenen Wohnraums. Die Aktivitäten erstreckten sich ausschließlich auf das Stadtgebiet Wuppertal.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021. Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

► Lage der Wohnungswirtschaft ²

Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bauparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden.

*Quelle:
1, 2 GdW Information 172 - „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Statistisches Bundesamt*

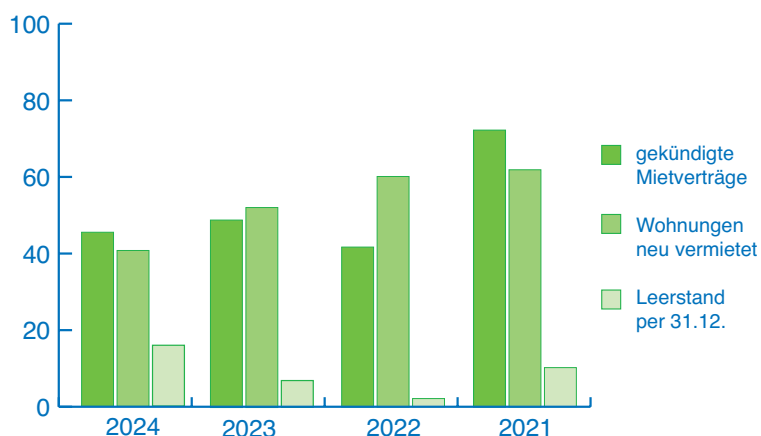
Im Berichtsjahr hielt die Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft e.G. traditionsgemäß daran fest, die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes zu verbessern. Im Zuge von Mieterwechseln, insbesondere bei lang vermieteten Wohnungen wurden daher ausgiebige Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Diese dienen sowohl der Verbesserung der Vermietungsfähigkeit als auch dem Anspruch an eine zeitgemäße Wohnung und der Steigerung der Wohnqualität insgesamt.

Zu den zwei größeren Projekten im Berichtsjahr zählte der Beginn des Ausbaus der Speicher in den Objekten Am Opphof 14 und Am Opphof 18. Hier wurden jeweils die Speicherflächen mit den angrenzenden Dachgeschosswohnungen zusammengelegt und zu modernen Wohneinheiten umgebaut. Ziel der Projekte ist es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestehende Flächen optimal als Wohnflächen zu nutzen.

Im Röntgenweg 7 wurde im Rahmen eines Pilotprojekts erstmals eine Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung installiert. Mit diesem Projekt hat die Genossenschaft einen wichtigen Schritt in Richtung energieeffizienter Wärmeversorgung unternommen. Ziel ist es, diese zukunftsweisende Technik künftig auch in weiteren Objekten zu installieren. Durch die Maßnahme wurde ein Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele geleistet und zugleich ein weiterer Schritt hin zu einer schrittweisen Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen getan. Ganz im Sinne einer nachhaltigen und modernen Bestandsentwicklung.

Im Berichtsjahr wurden 45 Nutzungsverträge gekündigt. Gleichzeitig konnten 40 Wohnungen erfolgreich wiedervermietet werden. Zum Stichtag 31.12.2024 standen 15 Wohnungen leer. Davon waren 11 dieser Wohnungen bereits für das Folgejahr wieder vermietet und befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung noch in der abschließenden Phase der Modernisierung. Die übrigen 4 leerstehenden Wohnungen befanden sich in der beginnenden Modernisierungsphase und wurden daher zum genannten Zeitpunkt noch nicht aktiv vermarktet.

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



► Mitgliederversammlung

Am 29. Oktober 2024 fand die Mitgliederversammlung statt. In dieser Versammlung genehmigten die Mitglieder den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 und die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2023 entlastet.

► Gesetzliche Prüfung

Die in der Zeit vom 10. Oktober 2024 bis 04. März 2025 - mit Unterbrechungen - vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG ergab keine Beanstandungen; sie betraf den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 (Jahresabschluss 2023, Lagebericht 2023, Geschäftsführung und wirtschaftliche Verhältnisse 2023).

Darstellung des Geschäftsverlaufs

► Wohnungsbestand

	Häuser	gewerbliche Wohnungen	Einheiten	Garagen	Einstellpl.
Bestand am 31.12.2023	120	709	4	130	135
Erstellung	0	0	0	0	1
Zugang	0	0	0	0	0
Abgang (Zusammen- legungen)	0	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2024	120	709	4	130	136

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 41.211,23 m²
(Vorjahr: 41.157,23 m²)

► Instandhaltung

Die Instandhaltungsaufwendungen betrafen im Geschäftsjahr 2024 mit rd. 203.000 € Kosten für laufende Instandhaltung.

Die Versicherungsschäden sowie für Mieter erbrachte Leistungen sind mit rd. 24.000,00 € erstattet worden.

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

2015	891 T€
2016	879 T€
2017	821 T€
2018	828 T€
2019	670 T€
2020	535 T€
2021	426 T€
2022	540 T€
2023	511 T€
2024	365 T€

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

Modernisierung ◀

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

Die Wohnungsmodernisierungen beinhalten:

- 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. 162.000,00 €

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

Überblick Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2024 – abgeschlossene sowie begonnene

Insgesamt wurden 11 Wohnungsmodernisierungen (Elektroinstallation, Heizung, Badezimmer, u.a.) durchgeführt.

**Gartenheim 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,
12,13,14,15,16,18**

- Installation einer neuen Schließanlage

Kolmarer Str. 9

- Installation einer neuen Schließanlage

Willi-Hildebrandt-Weg 14 + 16

- Fassadensanierung mit Teilanstrich
- Neuanstrich und Fliesenverlegung in den Treppenhäusern
- Innenanstrich der Fensterrahmen
- Erneuerung der Heizkessel
- Einbau neuer Hauseingangstüren

Rheinische Straße 33,35,37,39

- Fassadenreinigung der Gebäuderückseiten

Höchst 16

- Neuanstrich des Treppenhauses

Gartenheim 8, 10 ,12 ,14, 16, 18

- Erneuerung der beidseitigen Dichtungen an den Dachprofilen der Gauben

Röntgenweg 7

- **Pilotprojekt:** erstmaliger Einbau einer Luft- Wasser- Wärmepumpenheizung zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wärmeversorgung

Am Opphof 14 und 18

- Beginn der Vergrößerung von bestehenden Dachgeschosswohnungen durch Zusammenlegung mit den angrenzenden Speicherräumen. Im Zuge der Maßnahme erfolgt zudem der Ausbau einer Dachterrasse pro Wohneinheit

Steinfeld 84

- Beginn der Zusammenlegung zwei aneinander angrenzenden Wohnungen

Überblick Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2025 – im Planungsstadium, in Umsetzung sowie bereits realisiert

Am Opphof 14 und 18

- Abschluss der Arbeiten zur Vergrößerung der bestehenden Dachgeschosswohnungen durch Zusammenlegung mit den jeweils angrenzenden Speicherräumen. Im Zuge der Maßnahme erfolgt zudem der Ausbau einer Dachterrasse pro Wohneinheit

Gartenheim 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

- Errichtung eines eingezäunten Mülltonnen-Stellplatzes

Cronenberger Str. 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314

- Installation einer neuen Schließanlage in allen Häusern
- Erstellung von PKW-Stellplätzen

Rheinische Straße 33,35,37,39

- Fassadenreinigung der Rückseiten

Hackestr. 24, 26, 28, 30, 34, 38

- Planungs- und Vorbereitungsphase für den Anbau von Balkonen

Keplerweg 12 + 14

- Planungs- und Vorbereitungsphase für den Anbau von Balkonen



Flurmodernisierung Steinfeld 33



Modernisierung Meininger Str. 8

► 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 Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr von T€ 3.607 um T€ 283 (7,9 %) auf T€ 3.890.

Die Mietrückstände betrugen am Bilanzstichtag 31.12.2024 T€ 39,7 (Vorjahr: T€ 36,8). Hierzu bestehen Wertberichtigungen von T€ 27,0 (Vorjahr T€ 27,1). Gemessen am Gesamtmietesoll beträgt der Mietrückstand rd. 1,0 % (Vorjahr: 1,3 %).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Mietforderungen in Höhe von T€ 27,0 (Vorjahr: T€ 27,1) abgeschrieben bzw. wertberichtigt.

Ende Dezember 2024 standen 15 Wohnungen leer (Vorjahr: 8). Die Leerstandsquote wurde auf einen Jahresmittelwert von 1,62 % gehalten (Vorjahr: 0,85 %).

Zum Bilanzstichtag:

Fluktuationsquote = 5,92%

Der Mietausfall infolge von Wohnungsleerstand belief sich im Berichtsjahr auf T€ 41,3 (Vorjahr T€ 36,4). Der überwiegende Teil des Ausfalls entfiel auf Wohnungen, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen vorübergehend nicht vermietet waren, sowie auf Leerstände, die aufgrund unseres kulanten Entgegenkommens im Hinblick auf die gesetzlichen Kündigungsfristen der neuen Mieter entstanden.

► Personalwesen

Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft setzt sich im Geschäftsjahr aus 6 Vollzeitkräften (Vorjahr: 5) sowie 3 Teilzeitkräften (Vorjahr: 4) und 7 geringfügig Beschäftigten (Vorjahr: 11) zusammen. Im kaufmännischen Bereich sind ausschließlich Immobilienkaufleute angestellt. Im Regiebetrieb sind technisch ausgebildete Mitarbeiter beschäftigt.

Die Vergütungen richten sich nach dem Manteltarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2024 wurden die Gehälter und Löhne der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft zum 01.07.2024 um 5 % angehoben. Den Beschäftigten wird ermöglicht eine Direktversicherung abzuschließen.

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 ◀



Modernisierung Hackestr. 26



Modernisierung Liegnitzer Str. 69



Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0%	2	0,0%	-1
Sachanlagen	13.410	74,5%	13.935	77,4%	-525
Summe Anlagevermögen	13.411	74,5%	13.937	77,4%	-526
Umlaufvermögen					
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	1.132	6,3%	1.125	6,2%	7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.418	19%	2.914	16,2%	504
Übrige Aktiva	30	0,2%	29	0,2%	1
Summe Umlaufvermögen	4.580	25,5%	4.068	22,6%	512
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0	0	0,0	2
Bilanzsumme	17.993	100,0%	18.005	100,0%	-12
	2024		2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Passiva					
Eigenkapital					
<i>lang- und mittelfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	475	2,6%	466	2,6%	9
Gewinnrücklagen	13.522	75,2%	13.394	74,4%	128
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	199	1,1%	104	0,6%	95
	14.196	78,9%	13.964	77,6%	232
<i>kurzfristig</i>					
Gekündigte Anteile ausgeschiedener Mitglieder	18	0,1%	25	0,1%	-7
Bilanzgewinn (Dividende)	19	0,1%	18	0,1%	1
	14.233	79,1%	14.007	77,8%	226
Fremdkapital					
<i>langfristig</i>					
Verbindlichkeiten	2.172	12,1%	2.402	13,3%	-230
	2.172	12,1%	2.402	13,3%	-230
<i>kurzfristig</i>					
Rückstellungen	56	0,3%	53	0,3%	3
Erhaltene Anzahlungen	1.331	7,4%	1.313	7,3%	18
sonstige Verbindlichkeiten	201	1,1%	230	1,3%	-29
	1.588	8,7%	1.596	8,9%	-8
Gesamtkapital	17.993	100,0%	18.005	100,0%	-12

Im Geschäftsjahr ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um T€ 12, d.s. 0,07% gesunken, insbesondere durch Minderung der Sachanlagen (-T€ 525), Erhöhung der flüssigen Mittel (+T€ 504) bei gleichzeitiger Minderung der langfristigen Verbindlichkeiten (-T€ 230). Beim Anlagevermögen – vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten – stehen den Investitionen von T€ 625 Abschreibungen von T€ 1.151 gegenüber. Die Bilanz zum 31.Dezember 2024 enthält mit T€ 13.410 (Vorjahr: T€ 13.934) langfristig gebundenes Vermögen. Das Vermögen war zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital von T€ 14.196 (78,9 %) und langfristigem Fremdkapital von T€ 2.172 (12,1 %) finanziert.

Entwicklung einiger wichtiger Daten im 5-Jahresvergleich

	2024	2023	2022	2021	2020
Sachanlagevermögen					
- nominal in T€	13.410	13.935	12.424	12.182	12.008
Gesamtkapital					
- nominal in T€	17.993	18.005	15.554	15.579	15.669
Sachanlagenintensität					
- Quote in %	74,5	77,4	79,9	78,2	76,6
Eigenkapital (langfristig)					
- nominal in T€	14.196	13.964	13.843	13.590	13.235
- Quote in %	78,9	77,6	89,0	87,2	84,5
Fremdkapital (langfristig)					
- nominal in T€	2.172	2.402	369	734	1.214
- Quote in %	12,1	13,3	2,4	4,7	7,7
Eigenkapitalrentabilität					
- Quote in %	1,7	0,7	1,8	2,8	2,9
Gesamtkapitalrentabilität					
- Quote in %	1,9	1,1	1,8	2,6	2,8
Umsatzrentabilität					
- Quote in %	6,2	3,2	7,5	10,7	11,1

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2024 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2024	2023	Abweichung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	243	136	107
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.151	1.089	62
= Cash-Flow	1.394	1.225	169
- Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	3	5	-2
- Gewinne/Verluste auf Abgänge des Anlagevermögens	0	-3	3
- Zunahme Vorräte	-7	-266	259
- Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-3	14	-17
- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-10	291	-301
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.377	1.266	111
- Einzahlungen auf Abgänge aus dem Anlagevermögen	0	5	-5
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-625	-2.601	1.976
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-625	-2.596	1.971
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	2.500	-2.500
- Planmäßige Tilgung von Darlehen	-230	-407	177
- Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	0	-60	60
- Veränderung der Geschäftsguthaben	1	5	-4
- Auszahlungen für Dividenden	-19	-18	-1
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-248	2.020	-2.268
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	504	690	-186
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.914	2.224	690
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.418	2.914	504

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

	2024	2023	2022	2021	2020
- nominal in T€	3.418	2.914	2.225	2.420	2.719
- Quote in %	19,0	16,2	14,3	15,6	17,4

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt die folgenden Ergebnisse:

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.935	97,2%	3.899	98,5%	36
aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.890		3.607		283
aus anderen Lieferungen und Leistungen	28		30		-2
Bestandsveränderungen	17		262		-245
Gesamtleistung	3.935	97,2%	3.899	98,5%	36
Andere betriebliche Erträge	114	2,8%	59	1,5%	55
Betriebsleistung	4.049	100,0%	3.958	100,0%	91
Aufwendungen					
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.453	35,9%	1.576	39,8%	-123
Personalaufwand	830	20,5%	781	19,7%	49
Abschreibungen	1.151	28,4%	1.089	27,5%	62
Andere betriebliche Aufwendungen	195	4,8%	196	5,0%	-1
Zinsaufwendungen	92	2,3%	83	2,1%	9
Sonstige Steuern	119	2,9%	121	3,1%	-2
Aufwendungen für Betriebsleistungen	3.840	94,8%	3.846	97,2%	-6
Betriebsergebnis	209	5,2%	112	2,8%	97
Finanzergebnis	26		18		8
Neutrales Ergebnis	19		16		3
Ergebnis vor Ertragsteuern	254		146		108
Steuern vom Einkommen	11		10		-1
Jahresüberschuss	243		136		107

Das Betriebsergebnis von T€ 243 stellt sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 107 höher dar. Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2024 (+ T€ 36), die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sanken (- T€ 123), die Zinsaufwendungen stiegen (+ T€ 9), die Abschreibungen stiegen (+ T€ 62), der Personalaufwand stieg (+ T€ 49) und die sonstigen Steuern sanken (- T€ 2).

► **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung des wettbewerbsfähigen Bestandes konzentrieren. Aus heutiger Sicht bestehen keine wesentlichen Risiken für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft, die diese erheblich beeinträchtigen könnten.

Die in den Vorjahren umgesetzten und weiterhin fortgeführten Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand stärken nachhaltig die Wettbewerbsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass künftige Erlösschmälerungen weiter zurückgehen und die Umsatzerlöse entsprechend zunehmen werden.

► **Voraussichtliche Entwicklung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch künftig auf dem Erhalt der kontinuierlichen Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes liegen. Inwieweit eine Erweiterung des Bestandes möglich ist, hängt von der Marktlage und den verfügbaren Angeboten ab.

Das derzeitige Ziel der Bundesregierung gemäß dem Klimaschutzgesetz sieht vor, dass Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral wird. Ein wesentlicher Teil der künftigen Investitionen soll daher in die Umstellung auf CO₂-neutrale Heizsysteme fließen. Geplant ist, in Gebäuden mit älteren, energieineffizienten Heizungen schrittweise moderne, energieeffiziente Zentralheizungen einzubauen.

Dabei wird angestrebt, sofern Potenzial und Ressourcen vorhanden sind, je nach Gegebenheiten Wärmepumpen oder hybride Heizsysteme (z. B. Kombinationen aus Wärmepumpe und Gasheizung) zu installieren. Die neuen Heizsysteme sollen mindestens 65 % ihres jährlichen Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energien decken.

Die genauen Kosten für die erforderlichen Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 lassen sich aktuell leider nur schwer beziffern. Dennoch sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken für die Genossenschaft zu erkennen.

► **Schlusswort**

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre hohe Einsatzbereitschaft und sorgfältige Erfüllung ihrer Aufgaben. Durch ihr Engagement haben sie maßgeblich zur erfolgreichen Weiterentwicklung der Genossenschaft beigetragen.

Wuppertal, den 04.09.2025

Der Vorstand

Martina Moosrainer
Ralf Fothke

JAHRESABSCHLUSS

für das

GESCHÄFTSJAHR 2024

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

1. Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.222,94	1.994,06
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.058.736,80		13.539.072,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	98.240,01		98.240,01
technische Anlagen und Maschinen	8.327,38		11.042,08
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.692,37		201.951,26
Bauvorbereitungskosten	85.156,07	13.410.152,63	85.156,07
Anlagevermögen insgesamt		13.411.375,57	13.937.456,20
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.121.841,65		1.105.068,10
Andere Vorräte	10.349,22	1.132.190,87	19.637,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.618,86		9.907,03
Sonstige Vermögensgegenstände	16.967,68	29.586,54	18.898,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.417.802,66	2.914.407,60
Umlaufvermögen insgesamt		4.579.580,07	4.067.918,57
Rechnungsabgrenzungsposten		2.479,17	0,00
Bilanzsumme		17.993.434,81	18.005.374,77

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.980,00		25.420,00
der verbleibenden Mitglieder	474.650,00		466.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 150,00		492.630,00	(0,00)
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.503.307,00		1.478.307,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 25.000,00			(14.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.818.000,00		5.818.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			
Andere Gewinnrücklagen	6.201.066,75		6.097.871,89
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 103.194,86			(244.521,42)
		13.522.373,75	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	243.153,84		135.794,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	25.000,00	218.153,84	14.000,00
Eigenkapital insgesamt:		14.233.157,59	14.007.513,75
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	998,05		2.693,95
Sonstige Rückstellungen	54.880,00	55.878,05	50.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.169.604,86		2.400.091,61
Erhaltene Anzahlungen	1.331.229,86		1.312.776,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.983,68		65.264,04
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.475,78		108.177,65
Sonstige Verbindlichkeiten	58.104,99	3.704.399,17	58.757,28
davon aus Steuern: € 6.110,92			(7.008,38)
Bilanzsumme		17.993.434,81	18.005.374,77

2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		3.889.883,79	3.606.598,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.454,29	29.938,96
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.773,55	261.547,58
Sonstige betriebliche Erträge		133.137,10	75.727,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.452.665,53	1.576.388,45
Rohergebnis		2.615.583,20	2.397.423,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	666.336,85		626.664,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	163.991,87	830.328,72	154.271,93
davon für Altersversorgung € 17.788,80			(16.334,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.151.206,86	1.089.428,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.302,10	196.005,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.220,23	17.535,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		91.791,43	83.386,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.945,13	9.900,99
Ergebnis nach Steuern		362.229,19	255.302,28
Sonstige Steuern		119.075,35	119.507,42
Jahresüberschuss		243.153,84	135.794,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		25.000,00	14.000,00
Bilanzgewinn		218.153,84	121.794,86

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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. (JAbschlWUV) Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz zum 31.12.2024 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 2024 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 abgeschrieben 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.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten ausgewiesen

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten wird eine Leasingsonderzahlung ausgewiesen und entsprechend über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst.

Eigenkapital

Das Eigenkapital wurde mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdkapital

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 249 HGB gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen für innerhalb von 3 Monaten nachzuholender Instandhaltung waren am 31.12.2024 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 1.121.841,65 € (Vorjahr: 1.105.068,10 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr. (Vorjahr: Laufzeit größer ein Jahr: 0€)
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	45.000,00 €
Kosten Hauptversammlung	5.500,00 €
Kosten CO ₂ Etagenheizungen	4.380,00 €
	<u>54.880,00 €</u>
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	des Geschäftsjahres			Umbur- chungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 €	Buchwert zum 31.12.2023 €	Buchwert zum 31.12.2024 €
		Zugänge €	Abgänge €	€								
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.029,70	0,00	0,00	0,00	0,00	15.029,70	13.035,64	771,12	0,00	13.806,76	1.994,06	1.222,94
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.064.845,70	616.842,69	0,00	0,00	0,00	31.681.688,39	17.525.772,98	1.097.178,61	0,00	18.622.951,59	13.539.072,72	13.058.736,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	98.240,01	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
technische Anlagen und Maschinen	61.690,10	1.659,99	0,00	0,00	0,00	63.350,09	50.648,02	4.374,69	0,00	55.022,71	11.042,08	8.327,38
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.234,25	6.624,55	1.901,20	0,00	0,00	409.957,60	203.282,99	48.882,44	1.900,20	250.265,23	201.951,26	159.692,37
Bauvorbereitungskosten	85.156,07	0,00	0,00	0,00	0,00	85.156,07	0,00	0,00	0,00	0,00	85.156,07	85.156,07
	31.715.166,13	625.127,23	1.901,20	0,00	0,00	32.338.392,16	17.779.703,99	1.150.435,74	1.900,20	18.928.239,53	13.935.462,14	13.410.152,63
	31.730.195,83	625.127,23	1.901,20	0,00	0,00	32.353.421,86	17.792.739,63	1.151.206,86	1.900,20	18.942.046,29	13.937.456,20	13.411.375,57

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.169.604,86 (2.400.091,61)	239.215,33 (230.055,79)	1.029.270,05 (1.006.626,65)	901.119,48 (1.163.409,17)	2.169.604,86 (2.400.091,61)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.331.229,86 (1.312.776,49)	1.331.229,86 (1.312.776,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.983,68 (65.264,04)	58.983,68 (65.264,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.475,78 (108.177,65)	86.475,78 (108.177,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	58.104,99 (58.757,28)	56.360,05 (56.956,02)	1.744,94* (1.801,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag	3.704.399,17 (3.945.067,07)	1.772.264,70 (1.773.229,99)	1.031.014,99 (1.008.427,91)	901.119,48 (1.163.409,17)	2.169.604,86 (2.400.091,61)	GPR

* 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	1.760,95 €
Erträge aus früheren Jahren	17.250,35 €

► 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	5	1
Hauswarte und übrige geringfügig Beschäftigte	0	7
Gesamt	6	10

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Per 01.01.2024	755	757
Zugänge 2024	46	46
Abgänge 2024	32	32
Per 31.12.2024	769	771

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.090,00 € erhöht.

Eine Nachschusspflicht für den Fall einer Insolvenz 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 2024 nicht eingetreten.

9. Vorschlag über die Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2024 wie folgt zu verwenden:

a) 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2024 in Höhe von 469.220,00 €	18.768,80 €
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	<u>199.385,04 €</u>
	<u>218.153,84 €</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:

Vorsitzender

Jens Krane (Lehrer)

stellv. Vorsitzender

Frank Ernst (Industriemechaniker)

Isabel La Novara (kaufmännische Angestellte)

Tim Skarupke (Sachbearbeiter im öffentlichen Dienst)

Marco Sudano (Erzieher)

Kathrin Rexa (Verwaltungsfachwirtin)

Wuppertal, den 04.09.2025

Der Vorstand
Martina Moosrainer
Ralf Fothke

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres 2024 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 2024 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 2024
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Prüfungsbericht des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2024 anzunehmen.
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.
- dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung vom 29.10.2024 neu konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Herr Jens Krane gewählt. Turnusmäßig scheidet Herr Krane aus dem Aufsichtsrat aus. Er stellt sich zur Wiederwahl. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für ihren großen Einsatz, ihre Verlässlichkeit und ihr Engagement, das die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2024 ausgezeichnet hat. Besonders hervorzuheben ist die offene Kommunikation, die lösungsorientierte Zusammenarbeit sowie die gegenseitige Wertschätzung, die das Fundament unseres Erfolges bilden.

Für diese konstruktive, kollegiale und von gegenseitigem Respekt geprägte Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat seinen besonderen Dank und seine Anerkennung aus.

In diesem Sinne freut sich der Aufsichtsrat darauf, auf der Mitgliederversammlung 2025 möglichst viele Genossinnen und Genossen begrüßen zu dürfen.

Wuppertal, 24.08.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jens Krane



 Für Ihre Notizen

[illegible]

[illegible]

Im Berichtsjahr 2024 gedenken wir auch unserer verstorbenen Mitglieder:

Sobota, Reiner

Schmidt, Helga

Kusche, Anneliese

Dietrich, Martin

Sommerstange, Christiane

Küpper, Thorsten

Pfeiffer, Alfred



■ 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*

