

## ▼ Geschäftsbericht 2022



## Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2022 auf einen Blick:

Stand am	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	1849	1844	+ 5
Anzahl der verbleibenden Anteile	5048	4769	+ 279
Anzahl der Wohnungen	1406	1406	+/- 0
Bilanzsumme	32.276 T€	32.153 T€	+ 123 T€
Anlagevermögen	26.103 T€	27.154 T€	- 1.051 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	80,87	84,45	- 3,58
Langfristig gebundenes Eigenkapital	14.935 T€	14.700 T€	+ 235 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	46,27	45,72	+ 0,55
Gesamte Umsatzerlöse und sonstige Erträge	7.832 T€	7.723 T€	+ 109 T€
Gesamte Aufwendungen	7.336 T€	7.560 T€	- 224 T€
Jahresüberschuß	499 T€	167 T€	+ 332 T€
Gesamte Investitionen in den Wohnungsbestand (Neubau, nachträgliche Herstellungskosten Modernisierungen, Instandhaltungen)	2.472 T€	2.755 T€	- 283 T€



# Geschäftsbericht 2022

---

## Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	Seite 4
Der WBS	Seite 6
Vorteile beim WBS	Seite 8
Aktivitäten beim WBS	Seite 10
Ausblick WBS	Seite 11
Lagebericht des Vorstandes	Seite 12
Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 18
Anhang	Seite 21
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27



## ▼ Organe der Genossenschaft

### ■ Aufsichtsrat



**Ulrich Engelhardt**  
Vorsitzender



**Martin Lietz**  
stellv. Vorsitzender



**Helmer Bode**



**Dr.-Ing. Lars Overath**



**Uwe Pestke**



**Frauke Freitag**

Mit Abschluss der Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß Frau Frauke Freitag und Herr Ulrich Engelhardt aus. Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl von Frau Freitag und Herrn Engelhardt vor. Die Mitgliederversammlung ist an diesen Wahlvorschlag nicht gebunden.

### ■ Vorstand



**Stefan Spannhoff**  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



**Claus Burghoff**



**Angelika Eisenbach**

■ Die Mitarbeiter am 31. Dezember 2022



**Marlene Schier**  
Mitgliederbetreuung  
Wohnungsverwaltung



**Heike Weber**  
Mitgliederbetreuung  
Wohnungsverwaltung



**Violetta Wirths**  
Wohnungsverwaltung  
Ausbildungsleitung



**Kerstin Heumann-Wasserkamp**  
Wohnungsverwaltung  
Betriebskostenabrechnung



**Marc Ronsdorf †**  
Wohnungsverwaltung/EDV



**René Schmidtke**  
Buchhaltung



**Linda Dörr**  
Technische Abteilung



**Bernd Ruch**  
Technische Abteilung



**Roland Brosche** (bis 31.01.22)  
Buchhaltung

### **Die Aufgaben des WBS**

Seit der Gründung im Jahr 1929 stellt der WBS gute und preiswerte Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung bereit, heute mit 1406 Wohnungen in 189 Häusern. Zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und dabei sowohl den traditionellen Werten der Genossenschaft als auch zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden ist die Hauptaufgabe des WBS.

### **Die Werte des WBS**

Bei dem WBS versteht man sich als Kaufleute mit Herz und Verstand. Neben einer transparenten Arbeitsweise, steht der Bedarf der Nutzer im Vordergrund, nicht die Gewinnerzielung. Der familiäre, respektvolle und wertschätzende Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitern und allen Partnern ist dem WBS zentrales Anliegen.

### **Die Ziele des WBS**

Den Nutzern ein sicheres, auf Wunsch lebenslanges Wohnen in modernen Wohnungen zu ermöglichen, dafür steht der WBS. Das Ziel, Anpassungen und Modernisierungen des vorhandenen Wohnungsbestandes an veränderte Strukturen, wie z. B. barrierefreies Wohnen für ältere Bewohner, Singlewohnungen oder größere Wohnungen für Patchwork Familien wird konsequent verfolgt. Durch die Bausteine Bestandserhalt, Bestandsverbesserung und Neubau sichert der WBS seine Attraktivität.

### **Die Mission und Vision des WBS**

Die traditionellen Werte der Genossenschaft mit in die Zukunft zu nehmen und dafür Sorge zu tragen, dass auch weiterhin sicherer und moderner Wohnraum zur Verfügung steht, das ist die Mission des WBS. Ob jung oder alt, Single oder Familie, der WBS sieht seine Vision darin, ein Zusammenleben in einem Umfeld zu schaffen, in dem Alle nicht nur Wohnraum finden sondern ein Zuhause.



## Wer ist der WBS?

Im Jahr 1929 startete der Wuppertaler Bau- und Sparverein mit der Vision, als starke Gemeinschaft für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Von dem Bau von 60 Wohnungen im Gründungsjahr bis zu den 1406 vorhandenen Wohnungen in 189 Häusern heute zieht sich die Erfolgsgeschichte des WBS. Dabei stand und steht immer das respektvolle und familiäre Miteinander im Vordergrund. Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter sorgen für eine zeitgemäße und transparente Organisation, ohne den Gemeinschaftsgedanken der Genossenschaft außer Acht zu lassen. Mit großer Umsicht verwaltet der WBS das Vermögen der Mitglieder und sorgt für die Erhaltung und Ausbau des Immobilienbestandes. Die Qualität des Wohnraums und der Nutzen für die Mitglieder steht an erster Stelle, nicht die Gewinnmaximierung. Auf diese Weise finden die Mitglieder beim WBS nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern vor allem ihr Zuhause!



## Welche Vorteile bietet der WBS?

Im Vergleich zu anderen privaten oder gewerblichen Vermietern bietet der WBS seinen Mitgliedern besondere Vorteile. Ein Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen sorgt für Planungssicherheit und lebenslange Wohnmöglichkeiten. Eine weitere besondere Leistung ist die Unterstützung junger Familien durch Reduzierung der Miete im ersten Jahr nach der Geburt eines Kindes. Ist einmal schnell Hilfe eines Handwerkers nötig, stellt der WBS einen Notdienst mit kompetenten Handwerkern zur Verfügung. Auch wenn es finanziell einmal knapp wird, stehen die Mitglieder des WBS nicht alleine da. Im Gespräch und durch Prüfung der Optionen wird mit dem Mitglied eine sinnvolle und für alle Seiten tragbare Lösung erarbeitet. Die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung der Bestandsimmobilien ist für den WBS genauso selbstverständlich wie Anpassungen an veränderte Lebensumstände und demografische Entwicklungen. Ob Singlehaushalt, Großfamilie oder Senior, der WBS verfügt über ein breit gefächertes Wohnungsangebot.







## ■ Unser Ausbildungsverbund

Der Ausbildungsverbund ist im Jahr 2022 **25 Jahre alt** geworden.

An der dazugehörigen Feier haben tatsächlich fast alle Azubis der letzten Jahre teilgenommen. In der Vergangenheit haben zwischen 3 und 5 Verbundunternehmen den Ausbildungsverbund gebildet und die Ergebnisse der Azubis können sich sehen lassen.

Der Fachkräftemangel ist ja in aller Munde, doch ohne die eigene Ausbildungstätigkeit wird sich daran nichts ändern.

Es ist erfreulich zu sehen, dass der Ausbildungsverbund in den vergangenen 25 Jahren eine solide Grundlage für die Ausbildung junger Talente geschaffen hat. Durch die Zusammenarbeit der Verbundunternehmen konnten Ausbildungsplätze geschaffen und den Auszubildenden eine fundierte Ausbildung ermöglicht werden. Die hohe Teilnehmerzahl bei der Jubiläumsfeier zeigt, dass die ehemaligen Azubis den Verbund als wertvolle Erfahrung betrachten und gerne an diesem besonderen Anlass teilnehmen.



## ■ Zukunft WBS

In Deutschland ist quasi alles geregelt, sogar das Energie sparen! Praktisch alles und jedes ist in Gesetzen, Verordnungen, Erlasse und Referentenentwürfe gepresst. Wenn die gewerbliche Wohnungs-Wirtschaft noch ein wenig Unterstützung durch die Verbände hat, so ist der Einzelhausbesitzer ziemlich allein!

Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass auch Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften mit Herausforderungen bei der Umsetzung konfrontiert sind. Die Vielzahl an Vorschriften und Regelungen kann zu Komplexität und Unsicherheit führen, insbesondere wenn es darum geht, energieeffiziente Maßnahmen umzusetzen. Die Kosten für Investitionen in nachhaltige Technologien und energiesparende Infrastruktur können eine große Herausforderung darstellen.

Um diesen Herausforderungen entgegenzuwirken, bemühen sich Verbände, Schulungen und Beratungsprogramme anzubieten, um Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen zu unterstützen. Dennoch bleibt die Situation oft schwierig.



## ■ Lagebericht des Vorstandes

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wuppertal verfügt über 1.406 eigene Wohnungen in 189 Häusern, 9 gewerbliche Einheiten und 230 Garagen-/Tiefgaragenplätze und 55 Einstellplätze, sowie einem selbstgenutzten Verwaltungsgebäude mit 2 Garagen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Beim Wuppertaler Bau- und Sparverein steht der Bedarf der Mieter im Vordergrund, nicht die Gewinnerzielung. Der familiäre, respektvolle und wertschätzende Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitern und allen Partnern ist dem WBS zentrales Anliegen.

### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Wuppertal bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2021 in Wuppertal um 3.493 Personen auf 358.065 (Stand 30. Juni 2022). Die Mieten in Wuppertal liegen deutlich unter denen der Rheinschiene (z.B. Düsseldorf), aber zugleich etwas höher als in vergleichbaren Ruhrgebietsstädten.

#### 2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan	Ist	Ist
	2023	2022	2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.850.000	5.821.805	5.650.493
Instandhaltungsaufwendungen	1.800.000	1.746.737	1.542.008
Zinsaufwendungen	300.000	322.939	344.607
Jahresüberschuss	622.000	498.847	167.345

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2022 durchschnittlich 5,82 €/m<sup>2</sup> nach 5,74 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,7 % um 0,2 Punkte niedriger als im Vorjahr. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 22,41 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,75 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden € 501.084 (Vorjahr € 987.705) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Die Zinsaufwendungen sind wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

#### 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
<b>Gesamtleistung</b>	7.729	98,8	7.600	98,6	129
Andere betriebliche Erträge	95	1,2	105	1,4	-10
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.824</b>	<b>100,0</b>	<b>7.705</b>	<b>100,0</b>	<b>119</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.815	48,8	3.687	47,9	128
Personalaufwand	979	12,5	986	12,8	-7
Abschreibungen (planmäßig)	1.553	19,8	1.880	24,4	-327
Andere betriebliche Aufwendungen	391	5,0	385	5,0	6
Zinsaufwand	302	3,9	317	4,1	-15
Gewinnunabhängige Steuern	275	3,5	275	3,6	0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>7.315</b>	<b>93,5</b>	<b>7.530</b>	<b>97,8</b>	<b>-215</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	509	6,5	175	2,2	334
<b>Finanzergebnis</b>	-19		-26		7
<b>Neutrales Ergebnis</b>	9		18		-9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>499</b>		<b>167</b>		<b>332</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das positive Betriebsergebnis des Berichtsjahres von T€ 509 resultiert unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung aus folgenden Leistungsbereichen :

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	624	314	310
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-116	-149	33
Sonstiger betrieblicher Bereich	1	10	-9
	<b>509</b>	<b>175</b>	<b>334</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 310 gestiegenen Ergebnis von T€ 624 ab. Die Ergebnisverbesserung resultiert insbesondere aus um T€ 80 gestiegenen Sollmieten, um T€ 91 gesunkenen Erlösschmälerungen auf Sollmieten sowie um T€ 329 gesunkenen Abschreibungen auf bebaute Grundstücke, denen um T€ 227 gestiegene Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

Das negative Ergebnis der Neubau- und Modernisierungstätigkeit 2022 von T€ 116 ergibt sich aus nicht aktivierten Personal- und Sachkosten für diesen Bereich.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
<b>Erträge</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	2
<b>Aufwendungen</b>		
Aufzinsung der Pensionsrückstellung	-21	-20
Abschlussgebühr für Bausparverträge	0	-8
	<b>-19</b>	<b>-26</b>

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2022	2021
	T€	T€
<b>Erträge</b>		
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	6	6
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	5
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	2	7
Auflösung von Rückstellungen	1	0
	<b>9</b>	<b>18</b>

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden, wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022	Plan 2023
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.822	5.850
Instandhaltungsaufwendungen	1.747	1.800
Zinsaufwendungen	323	300
Jahresüberschuss	498	622

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.



## Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	38	0,1	69	0,2	-31
Sachanlagen	26.058	80,7	27.079	84,2	-1.021
Finanzanlagen	7	0,0	7	0,0	0
	<b>26.103</b>	<b>80,9</b>	<b>27.155</b>	<b>84,5</b>	<b>-1.052</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Bausparguthaben	894	2,7	732	2,3	162
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,1	21	0,0	3
	<b>918</b>	<b>2,8</b>	<b>753</b>	<b>2,3</b>	<b>165</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen	1.897	5,9	1.935	6,0	-38
Flüssige Mittel	3.324	10,3	2.275	7,1	1.049
Übrige Aktiva	34	0,1	35	0,1	-1
	<b>5.255</b>	<b>16,3</b>	<b>4.245</b>	<b>13,2</b>	<b>1.010</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>32.276</b>	<b>100,0</b>	<b>32.153</b>	<b>100,0</b>	<b>123</b>

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital (ohne Dividende)</b>					
langfristig					
Geschäftsguthaben	3.026	9,4	2.856	8,9	170
Ergebnisrücklagen	12.293	38,1	11.908	37,0	385
	<b>15.319</b>	<b>47,5</b>	<b>14.764</b>	<b>45,9</b>	<b>555</b>
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Anteile	90	0,3	88	0,3	2
Bilanzgewinn (Dividende)	114	0,3	103	0,3	11
	<b>204</b>	<b>0,6</b>	<b>191</b>	<b>0,6</b>	<b>13</b>
<b>Fremdkapital/Rückstellungen/Verbindlichkeiten</b>					
langfristig					
Rückstellungen	1.359	4,2	1.169	3,6	190
Verbindlichkeiten	13.002	40,3	13.709	42,7	-707
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
	<b>14.361</b>	<b>44,5</b>	<b>14.878</b>	<b>46,3</b>	<b>-517</b>
kurzfristig					
Rückstellungen	47	0,1	73	0,2	-26
Erhaltene Anzahlungen	2.061	6,4	1.996	6,2	65
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	284	0,9	251	0,8	33
	<b>2.392</b>	<b>7,4</b>	<b>2.320</b>	<b>7,2</b>	<b>72</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>32.276</b>	<b>100,0</b>	<b>32.153</b>	<b>100,0</b>	<b>123</b>

## Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt 80,9% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der Genossenschaft in 2022 und im Vorjahr:

	2022	2021
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	499	167
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.553	1.880
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	190	94
<b>Cashflow</b>	2.242	2.141
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	-5
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-126	-214
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	72	15
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	2.188	1.937
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-501	-1.065
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-501	-1.060
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-707	-705
Auszahlungen für Dividenden	-103	-97
Zunahme der Geschäftsguthaben	172	323
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-638	-479
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	1.049	398
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.275	1.877
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.324	2.275

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.



## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	48,1	46,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,1	1,1
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,82	5,74
Fluktuationsquote	%	9,7	9,9
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,9	3,5
Instandhaltungskosten	%	32,1	28,7

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierungen in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits bei der Planungsphase minimiert.

Die schrittweise Erhöhung des EZB-Leitzinses, die eine Zinssteigerung im Markt hervorgerufen hat, sorgt dafür, dass Darlehen zu einem höheren Zinssatz aufgenommen werden müssen. Bei Neuaufnahmen von Darlehen für Neubau, Modernisierung oder zur Unternehmensfinanzierung wird sich der Zinsanstieg bemerkbar machen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben vorgesehen.

Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir auch bei energetischen Modernisierungen und bei der Herstellung nachfragegerechter Grundrisse vom Altbaubestand wahrnehmen.

Es sind keine bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## 4. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T € 622 erwartet. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen in den Bestand werden fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Wuppertal, 31. Oktober 2023

Der Vorstand

Spannhoff

Burghoff

Eisenbach



## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		37.913,40	68.244,12
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.802.686,13		26.785.407,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.921,04		178.180,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.559,16	26.058.166,33	116.112,07
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		6.500,00	6.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>26.102.579,73</b>	<b>27.154.444,81</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.897.375,16	1.934.829,76
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	29.546,31		27.526,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	865,90		419,85
Sonstige Vermögensgegenstände	3.767,73	34.179,94	7.907,18
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.323.988,99		2.274.664,67
Bausparguthaben	894.054,56	4.218.043,55	732.255,48
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>6.149.598,65</b>	<b>4.977.603,81</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.056,84	20.507,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.276.235,22</b>	<b>32.152.555,99</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	62.528,92		88.200,00
der verbleibenden Mitglieder	3.026.197,01		2.856.269,25
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	27.000,00	<b>3.115.725,93</b>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.109,41 €		(5.130,75)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.740.181,18		2.690.181,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	50.000,00 €		(17.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
Satzungsmäßige freie Rücklage	5.302.804,34		4.968.207,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	334.596,67 €		(47.759,83)
Satzungsmäßige Rücklage für Neubauten	2.250.000,00	<b>12.292.985,52</b>	2.250.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	498.847,45		167.345,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	384.596,67	<b>114.250,78</b>	64.759,83
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.522.962,23</b>	<b>14.955.443,76</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.358.570,00		1.168.712,00
Sonstige Rückstellungen	47.083,13	<b>1.405.653,13</b>	72.915,74
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.867.688,10		10.469.212,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.150.639,19		3.255.189,15
Erhaltene Anzahlungen	2.060.778,12		1.995.949,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.001,08		70.213,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.111,81		146.541,47
Sonstige Verbindlichkeiten	13.087,35	<b>15.347.305,63</b>	18.020,59
davon aus Steuern:	6.605,26 €		(9.590,57)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.042,59 €		(2.966,39)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		314,23	358,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.276.235,22</b>	<b>32.152.555,99</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.765.747,40	7.539.682,64
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-37.454,60	60.497,51
Sonstige betriebliche Erträge		104.126,69	122.851,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.814.954,85	3.687.256,31
<b>Rohergebnis</b>		4.017.464,64	4.035.775,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	633.577,45		716.538,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	345.102,19	978.679,64	269.424,73
davon für Altersversorgung: 218.057,05 €			(123.917,01)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.552.949,18	1.880.316,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		390.841,95	384.115,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.235,08	1.934,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		322.938,47	344.607,13
davon Zinsanteil Pensionsrückstellung 20.466,00 €			(20.104,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		774.290,48	442.708,01
Sonstige Steuern		275.443,03	275.362,52
<b>Jahresüberschuss</b>		498.847,45	167.345,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		384.596,67	64.759,83
<b>Bilanzgewinn</b>		114.250,78	102.585,66

## ■ Anhang des Jahresabschlusses 2022

### ■ A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wuppertaler Bau- und Sparverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Wuppertal und ist im Genossenschaftsregister unter Nr.218 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§242 u. 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Er ersetzt den unter dem 16. Mai 2023 erstellten und am 21. Juni 2023 festgestellten Jahresabschluss.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen sind mit den Beträgen des Geschäftsjahres vergleichbar.

### ■ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgelaufener Abschreibungen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge in 2022 sind Fremdkosten als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt worden.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbautenauf der Basis 70 Jahre Nutzungsdauer
  - das Haus Gewerbeschulstr. 131 nach Umbaufertigung 100 Jahre nach Erstbezug im Jahr 1953
  - Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten auf der Basis 50 Jahre Nutzungsdauer
  - bei Gebäuden mit Zugängen an aktivierten Modernisierungskosten werden grundsätzlich
- die Abschreibungssätze beibehalten. Gegebenenfalls wird die Restnutzungsdauer verlängert.
- Maschinen (Waschautomaten) mit 20 % p.a.
  - Betriebs- u. Geschäftsausstattung wird nach der voraussichtlichen Lebensdauer abgeschrieben mit Sätzen von 10 - 33 % p. a.
  - geringwertige Wirtschaftsgüter im Werte bis 800 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

#### Finanzanlagen

Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

#### Umlaufvermögen

Unter der Position Unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Abzug für noch nicht abgerechnete Kosten wegen Wohnungsleerstand ausgewiesen.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Die Flüssigen Mittel und das Bausparguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

#### Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78%, sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,5% bzw. 1% zugrunde gelegt. Der 7-jährige Satz beträgt 1,44% (Erfüllungsbetrag 1.430.345,00 €) und der 10-jährige Satz beträgt 1,78% (Erfüllungsbetrag 1.358.570,00 €). Daraus ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 71.775,00 € (Vorjahr: 95.000,00 €). Die Ausschüttungssperre beträgt demnach 71.775,00 € lt. Gutachten.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

#### Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

## ■ C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

<b>ANLAGENSPIEGEL 2022</b>				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	AK/HK 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	156.043,51 €	- €	- €	156.043,51 €
	<b>156.043,51 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>156.043,51 €</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	67.980.176,98 €	501.084,10 €	- €	68.481.261,08 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	810.211,78 €	- €	- €	810.211,78 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.185,06 €	- €	- €	302.185,06 €
	<b>69.092.573,82 €</b>	<b>501.084,10 €</b>	<b>- €</b>	<b>69.593.657,92 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	6.500,00 €	- €	- €	6.500,00 €
<b>Gesamt Anlagevermögen</b>	<b>69.255.117,33 €</b>	<b>501.084,10 €</b>	<b>- €</b>	<b>69.756.201,43 €</b>

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.897 T€ (Vorjahr 1.935 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußtag rechtlich entstehen.
- Für Verpflichtungen aus vor dem 1.1.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet.

- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	29,6 T€
Urlaubsansprüche	7,8 T€
Steuerberatungskosten	3,3 T€
Verwaltungsberufsgenossenschaft (Beitrag 2022)	6,4 T€

(Beträge in Euro)					
Kumuliert 1.1.2022	Abschreibungen			Buchwerte	
	Geschäftsjahr	Abgang	Kumuliert 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
87.799,39 €	30.330,72 €	- €	118.130,11 €	37.913,40 €	68.244,12 €
<b>87.799,39 €</b>	<b>30.330,72 €</b>	<b>- €</b>	<b>118.130,11 €</b>	<b>37.913,40 €</b>	<b>68.244,12 €</b>
41.194.769,04 €	1.483.805,91 €	- €	42.678.574,95 €	25.802.686,13 €	26.785.407,94 €
632.031,10 €	7.259,64 €	- €	639.290,74 €	170.921,04 €	178.180,68 €
186.072,99 €	31.552,91 €	- €	217.625,90 €	84.559,16 €	116.112,07 €
<b>42.012.873,13 €</b>	<b>1.522.618,46 €</b>	<b>- €</b>	<b>43.535.491,59 €</b>	<b>26.058.166,33 €</b>	<b>27.079.700,69 €</b>
- €	- €	- €	- €	6.500,00 €	6.500,00 €
<b>42.100.672,52 €</b>	<b>1.552.949,18 €</b>	<b>- €</b>	<b>43.653.621,70 €</b>	<b>26.102.579,73 €</b>	<b>27.154.444,81 €</b>

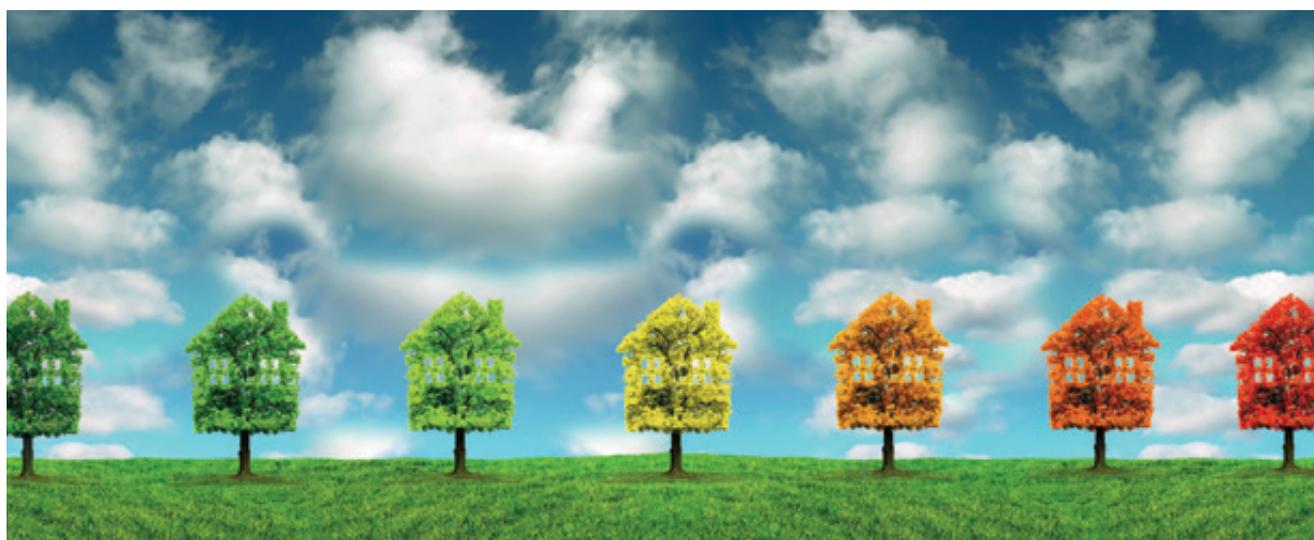
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte und Bürgschaften stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				gesichert	
		Restlaufzeit					Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten (Vorjahr)	9.867.688,10 (10.469.212,55)	627.395,24 (609.912,30)	9.243.083,57 (9.859.300,25)	2.625.772,94 (2.542.732,57)	6.614.519,92 (7.316.567,68)	9.863.382,60 (10.464.907,05)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	3.150.639,19 (3.255.189,15)	120.451,91 (116.072,67)	3.030.187,28 (3.139.116,48)	377.282,41 (397.467,25)	2.652.904,87 (2.741.649,23)	3.138.706,19 (3.243.256,15)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.060.778,12 (1.995.949,15)	2.060.778,12 (1.995.949,15)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.001,06 (70.213,25)	81.001,06 (70.213,25)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.111,81 (146.541,47)	174.111,81 (146.541,47)					
Sonstige Verbindlichkeiten	13.087,35 (18.020,59)	13.087,35 (18.020,59)					
<b>(Vorjahr)</b>	<b>15.347.305,63 (15.955.126,16)</b>	<b>3.076.825,49 (2.956.709,40)</b>	<b>12.723.270,85 (12.998.416,73)</b>	<b>3.003.055,35 (2.940.199,82)</b>	<b>9.267.424,79 (10.058.216,91)</b>	<b>13.002.088,79 (13.708.163,20)</b>	GPR

\*GPR = Grundpfandrecht



## ■ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 6,5 T€ (40 %) an folgendem Unternehmen: WQG (Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH) mit Sitz in Wuppertal. Auf die weiteren Angaben nach § 285 Satz 1, Nr. 11 HGB wurde verzichtet, da sie von untergeordneter Bedeutung sind.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
4. Mitgliederbewegung

	Voll- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	2	0
	6	2

Anfang	2022	1.844
Zugang	2022	117
Abgang	2022	112
Ende	2022	1.849

Im Rahmen einer Kooperation werden 3 Auszubildende beschäftigt. An dieser Kooperation (Ausbildungsverbund) sind außer dem WBS noch weitere Wohnungsunternehmen beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2022 vermehrt um 169.927,76 €.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Spannhoff  
 Geschäftsführer  
 Claus Burghoff  
 Rechtsanwalt  
 Angelika Eisenbach  
 Architektin, Dipl.-Ing.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulrich Engelhardt  
 Vorsitzender, Kfz.-Meister  
 Martin Lietz  
 stellv. Vorsitzender, Architekt Dipl.Ing.  
 Helmer Bode (bis 16.02.2023)  
 EDV - Berater  
 Dr.-Ing. Lars Overath  
 Sicherheitsingenieur  
 Uwe Pestke  
 Konstrukteur (Hochbau)  
 Frauke Freitag  
 Projektleiterin  
 Lisa Heimes (ab 21.06.2023)  
 Steuerberatungsassistentin

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.  
 Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden ebenfalls nicht.



## ■ E. Weitere Angaben

### 1. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2022 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

### 2. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 498.847,45 im Rahmen der Vorwegzuweisung folgende Rücklagen einzustellen:

**Einstellung in andere Ergebnisrücklagen: € 334.596,67**

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Des Weiteren wird der Mitgliederversammlung die Verwendung des Bilanzgewinnes wie folgt vorgeschlagen:

**Zahlung einer Dividende von 4%: € 114.250,78**

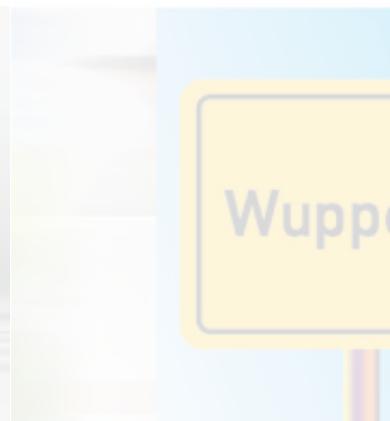
Wuppertal, 31. Oktober 2023

Der Vorstand

Spannhoff

Burghoff

Eisenbach



## ▼ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Geschäftsjahr 2022 in 7 gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte eingehend über die geschäftliche Entwicklung, grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung, sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, als auch über die Risiken der künftigen Entwicklung unterrichtet worden. Die Sitzungen sind infolge der Corona-Pandemie sowohl virtuell als Videokonferenz, als auch in Präsenz durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und beraten. Der vom Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuss hat die Überwachungs- und Beratungsfunktion ergänzt. Der gesamte Aufsichtsrat konnte sich im Berichtsjahr erneut nicht über den baulichen Zustand und mögliche neue Baugrundstücke informieren, da die Bestandsfahrt aus Gründen der Sicherheit (Corona-Pandemie) wieder abgesagt werden musste. Sollten es die Umstände wieder zulassen, wird diese im Folgejahr wieder durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht mit der Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022-31.12.2022 ebenso die Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnismittelrücklagen, sowie den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete vorbildliche Arbeit.

Wuppertal, 31. Oktober 2023

Der Aufsichtsrat stellt fest, daß der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Er stellt weiter fest, daß der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Das Belegwesen ist geordnet und übersichtlich. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Aus diesem Grund schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor:

- den Lagebericht des Vorstandes, den Bericht des Aufsichtsrates und den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss 2022 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen,
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat  
Ulrich Engelhardt  
Vorsitzender





**Wuppertaler Bau- und Sparverein eG**

Postfach 20 20 53

42220 Wuppertal

Sanderstraße 142

42283 Wuppertal (Barmen)

**Telefon** (02 02) 26 45 99-50

**Telefax** (02 02) 26 45 99-70

**Internet** [www.wbs-wuppertal.de](http://www.wbs-wuppertal.de)

**e-Mail** [info@wbs-wuppertal.de](mailto:info@wbs-wuppertal.de)



Online eine Wohnung finden!  
[www.wbs-wuppertal.de](http://www.wbs-wuppertal.de)