GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH
Plettenberg

Geschäftsbericht 2022

I. Vorbemerkungen
II. Bericht des Aufsichtsrates
III. Jahresabschluss

I. Vorbemerkungen

(Rechtliche und organisatorische Grundlagen)

1. Gründung

Die GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg wurde am 26.11.1990 gegründet. Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG. Sie ist beim Amtsgericht Iserlohn in das Handelsregister Abteilung B unter Nr. 2968 eingetragen.

2. Gesellschaftszweck

Die Aufgabe des Unternehmens ist die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen und die Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie gewerblich genutzter Objekte. Weiterhin kann sich die Gesellschaft an anderen Unternehmen zur Förderung des Gesellschaftszweckes beteiligen.

3. Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt T€ 52. Außer dem Stammkapital besteht eine Kapitalrücklage von insgesamt T€ 3.705.

4. Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat im Sinne von § 52 GmbH-Gesetz. Er hat die im § 52 GmbH-Gesetz zugewiesenen Rechte und Pflichten. Ausgenommen sind die in § 52 Abs. 1 genannten aktienrechtlichen Bestimmungen. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern; sie sind im Anhang des Jahresabschlusses namentlich genannt. Den Vorsitz führt Herr Stefan Zimmermann.

5. Geschäftsführung

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Steve Baltot, Betriebswirt, Werdohl

Der Geschäftsführer ist zur Alleinvertretung der Gesellschaft berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

6. Personal / Geschäftsbesorgung

Außer dem ehrenamtlichen Geschäftsführer beschäftigt die Gesellschaft kein eigenes Personal. Die Geschäftsbesorgung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Vertrages durch die Muttergesellschaft in den Geschäftsräumen der Genossenschaft, Umlauf 14, 58840 Plettenberg.

II. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat war unmittelbar und frühzeitig in sämtliche wesentliche Entscheidungen des Vorstandes eingebunden und ist von dem Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte laufend unterrichtet worden. Beide Gremien haben sich intensiv mit der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 fanden eine Gesellschafterversammlung sowie 4 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Geschäftsführer statt, in denen über die Angelegenheiten, für welche die Organe zuständig sind, beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden.

Der vom Geschäftsführer vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist vom Aufsichtsrat anhand des Inventars, der Geschäftsbücher, Schriften und Unterlagen geprüft und für richtig befunden worden. Die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Geschäftsbericht 2022 durch den Geschäftsführer steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den tatsächlichen Verhältnissen; der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Bericht des Geschäftsführers in allen Teilen an.

Plettenberg, den 21. Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Stefan Zimmermann

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

1.1 Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	7.466.828,51		7.688.986,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.202,57	7.471.031,08	6.145,38
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	215.868,60		34.844,03
Bauvorbereitungskosten	3.449,28		0,00
Unfertige Leistungen	149.989,70		142.060,06
Andere Vorräte	4.257,35	373.564,93	4.758,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.750,85		886,17
Sonstige Vermögensgegenstände	69.990,25	72.741,10	52.591,57
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		217.151,10	297.125,52
		8.134.488,21	8.227.396,97

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

1.1 Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	7.466.828,51		7.688.986,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.202,57	7.471.031,08	6.145,38
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	215.868,60		34.844,03

Bauvorbereitungskosten	3.449,28		0,00
Unfertige Leistungen	149.989,70		142.060,06
Andere Vorräte	4.257,35	373.564,93	4.758,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.750,85		886,17
Sonstige Vermögensgegenstände	69.990,25	72.741,10	52.591,57
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		217.151,10	297.125,52
		8.134.488,21	8.227.396,97

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

1.2 Passiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
Kapitalrücklage		3.705.000,00	3.705.000,00
Verlustvortrag		-112.167,12	-170.766,50
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-39.610,02	58.599,38
Eigenkapital insgesamt		3.605.222,86	3.644.832,88
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		36.779,00	21.779,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	542.257,67		569.382,28
Erhaltene Anzahlungen	159.861,68		157.823,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.963,36		1.007,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.267,08		40.526,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.754.136,56	4.492.486,35	3.792.046,11
davon gegenüber Gesellschafter: € 3.754.136,56 (Vorjahr: € 3.792.046,11)			
		8.134.488,21	8.227.396,97

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

1.2 Passiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
Kapitalrücklage		3.705.000,00	3.705.000,00

Verlustvortrag		-112.167,12	-170.766,50
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-39.610,02	58.599,38
Eigenkapital insgesamt		3.605.222,86	3.644.832,88

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen		36.779,00	21.779,00

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	542.257,67		569.382,28
Erhaltene Anzahlungen	159.861,68		157.823,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.963,36		1.007,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.267,08		40.526,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.754.136,56	4.492.486,35	3.792.046,11
davon gegenüber Gesellschafter: € 3.754.136,56 (Vorjahr: € 3.792.046,11)			
		8.134.488,21	8.227.396,97

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		544.495,49	541.593,75
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		7.929,64	4.628,44
Sonstige betriebliche Erträge		3.291,54	44.981,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	240.196,31		168.184,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.000,00	250.196,31	7.670,00
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		1.038,48	821,12
Abschreibungen auf Sachanlagen		224.100,44	227.099,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		18.406,93	25.815,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	95,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon an verbundene Unternehmen: € 75.471,60 (Vj.: € 76.351,14)		85.159,01	87.630,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4,26	0,00
Ergebnis nach Steuern		-23.180,24	74.078,30
Sonstige Steuern		16.429,78	15.478,92
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		**-39.610,02**	**58.599,38**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		544.495,49	541.593,75
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		7.929,64	4.628,44
Sonstige betriebliche Erträge		3.291,54	44.981,84

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	240.196,31		168.184,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.000,00	250.196,31	7.670,00
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		1.038,48	821,12
Abschreibungen auf Sachanlagen		224.100,44	227.099,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		18.406,93	25.815,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	95,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon an verbundene Unternehmen: € 75.471,60 (Vj.: € 76.351,14)		85.159,01	87.630,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4,26	0,00
Ergebnis nach Steuern		-23.180,24	74.078,30
Sonstige Steuern		16.429,78	15.478,92
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		**-39.610,02**	**58.599,38**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

a) Allgemeine Angaben

Die GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg wurde am 26.11.1990 gegründet. Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG. Sie ist beim Amtsgericht Iserlohn in das Handelsregister Abteilung B unter Nr. 2968 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde gem. §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Gesamtkostenverfahrens.

Die GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg gilt als Kleinstkapitalgesellschaft i. S. des § 267a Abs.1 HGB. Die Gesellschaft hat die nach § 264 Abs.1 Satz 5 HGB bestehende Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Bei der Aufstellung des Anhangs werden jedoch die größenabhängigen Erleichterungen gem. § 288 Abs. 1 HGB zum Teil berücksichtigt.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist mit Anschaffungs- / Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten wurden ausschließlich linear mit 2 % der Gebäudekosten vorgenommen. Die Kosten für Außenanlagen werden planmäßig in Höhe von 10 % vorgenommen. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte eine lineare Abschreibung mit 10 % bis 12,5 %.

Von dem Wahlrecht, Zinsen während der Bauzeit zu aktivieren, wurde im Geschäftsjahr 2022 kein Gebrauch gemacht.

Umlaufvermögen

Die Verkaufsgrundstücke wurden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die Posten Unfertige Leistungen, Andere Vorräte, Forderungen aus Vermietung, sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind mit ihren Anschaffungskosten bzw. Nominalbeträgen ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Rückstellungen betreffen kurzfristige Erfüllungsbeträge für Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten sowie Gewährleistungen. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

c) Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (§ 268 Abs. 2 HGB) ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2022

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2022	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2022	Buchwert Stand 31.12.2022	Buchwert Stand 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten										
10.590.718,29	0,00	0,00	0,00	10.590.718,29	2.901.732,15	222.157,63	0,00	3.123.889,78	7.466.828,51	7.688.986,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung										
16.178,05	0,00	0,00	0,00	16.178,05	10.032,67	1.942,81	0,00	11.975,48	4.202,57	6.145,38
10.606.896,34	0,00	0,00	0,00	10.606.896,34	2.911.764,82	224.100,44	0,00	3.135.865,26	7.471.031,08	7.695.131,52

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs.4 HGB) sind - wie auch im Vorjahr - bei keinem Posten zu vermerken.

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Verbindlichkeitenspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	542.257,67	27.735,50	117.413,37	397.108,80	542.257,67	Grundpfandrechte
	(569.382,28)	(27.124,61)	(114.787,17)	(427.470,50)	(569.382,28)	
Erhaltene Anzahlungen	159.861,68	159.861,68	0,00	0,00	0,00	
	(157.823,18)	(157.823,18)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.963,36	1.963,36	0,00	0,00	0,00	
	(1.007,10)	(1.007,10)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.267,08	34.267,08	0,00	0,00	0,00	
	(40.526,42)	(40.526,42)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.754.136,56	53.881,80	3.700.254,76	0,00	0,00	
	(3.792.046,11)	(46.365,67)	(3.745.680,44)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	4.492.486,35	277.709,42	3.817.668,13	397.108,80	542.257,67	
	(4.560.785,09)	(272.846,98)	(3.860.467,61)	(427.470,50)	(569.382,28)	

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten über 1 Jahr: € 4.214.776,93 (Vorjahr: € 4.287.938,11).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten über 1 Jahr: € 4.214.776,93 (Vorjahr: € 4.287.938,11).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten € 3.754.136,56 Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft. Es handelt sich dabei um Verbindlichkeiten aus Darlehen mit € 3.745.680,44 und Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsverkehr mit € 8.456,12.

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

e) Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse (§ 251 HGB).

Die Gesellschaft beschäftigt außer dem ehrenamtlichen Geschäftsführer kein eigenes Personal. Die Geschäfte werden mit dem Personal und in den Geschäftsräumen der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG durchgeführt.

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag von T€ 39 auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführer

Steve Baltot

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Rothstein
Achim Winterhoff
Andreas Prietzel
Jens Pietrusky
Stefan Zimmermann - Vorsitzender -
Matthias Fechner
Angelika Hahn
Dirk Thomee
Christian Kaiser

GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH
Plettenberg

Plettenberg, den 21. Juli 2023

Steve Baltot