Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG

Geschäftsbericht 2022

I. Unternehmensdaten
II. Bericht des Vorstandes
III. Bericht des Aufsichtsrates
IV. Jahresabschluss

I. Unternehmensdaten

Firma und Sitz

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG
Umlauf 14, 58840 Plettenberg
Telefon: 02391/92920
Telefax: 02391/2861
Internet: www.gwu-plettenberg.de
E-Mail: info@gwu-plettenberg.de

Gründung

Die Genossenschaft wurde am 14.07.1936 gegründet; sie ist unter der Nr. 124 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Iserlohn eingetragen.

Satzung

Zweck der Genossenschaft ist gemäß § 2 der Satzung vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.
Eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.
Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro; eine Nachschusspflicht (Haftsumme) besteht nicht; die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Jahresschluss. Die Höchstzahl der Geschäftsanteile ist auf 300 je Mitglied begrenzt.

Kapitalgrundlagen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.552	2.485
Zugang 2022	143	144
Abgang 2022	-116	-176
Ende 2022	1.579	2.453

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 10. November 2022 statt. Wesentliche Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses 2021, die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern; sie sind im Anhang des Jahresabschlusses namentlich genannt. Im Geschäftsjahr 2022 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Den Vorsitz führt Herr Stefan Zimmermann.

Vorstand

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt die Herren:

Steve Baltot, Werdohl	- hauptamtlich -	
Moritz Hiby, Plettenberg	- nebenamtlich -	
Lothar Weber, Herscheid	- nebenamtlich -	(bis zum 30.06.2023)
Uwe Schmalenbach, Herscheid	- nebenamtlich -	(ab dem 01.07.2023)
Ulrich Schulte, Plettenberg	- nebenamtlich -	

Steuerliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die Genossenschaft erfüllt die Voraussetzungen für die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (sog. Vermietungsgenossenschaft).

Beteiligungen

Die Genossenschaft hält als alleinige Gesellschafterin das Stammkapital und eine Kapitalrücklage von T€ 3.705 an der GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister in Abt. B Nr. 2968 beim Amtsgericht Iserlohn eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist personengleich mit dem Aufsichtsrat der Genossenschaft. Zum Geschäftsführer bestellt ist Herr Steve Baltot. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal; die Geschäfte der Gesellschaft werden auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch das Personal der Genossenschaft erbracht.

II. Lagebericht

1. Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Die Weltwirtschaft steht auch im Jahr 2022, insbesondere durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie die Eindämmungspolitik als Nachwirkung der Coronapandemie, weiterhin vor großen Herausforderungen beim globalen Wachstum. Von der weltweit herrschenden Knappheit in den Einzelmärkten sind in Europa, insbesondere die baltischen und osteuropäischen Staaten sowie Deutschland am meisten betroffen und spüren die größten Auswirkungen. Das Wachstum hat sich hier im zweiten und dritten Quartal stark verlangsamt und die Inflationsraten sind in die Höhe geschnellt. In ganz Europa kommen ein schwächeres Verbrauchervertrauen und eine verlangsamte Dynamik im verarbeitenden Gewerbe aufgrund zwar nachlassender, aber immer noch anhaltender Unterbrechungen der Lieferketten und steigender Inputkosten erschwerend hinzu.[1]

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2022 insgesamt, trotz der Folgen des Kriegs in der Ukraine sowie der im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie, zunächst gut behaupten. Dennoch war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland vor allem geprägt von den extremen Energiepreiserhöhungen, den dadurch verschärften Material- und Lieferengpässe, massiv steigenden Preisen für Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe sowie dem nach wie vor bestehenden Fachkräftemangel.
Im Frühjahr 2022 wurden zwar fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben, jedoch wurde die vorübergehende, konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem gestiegenen Energiepreisen erneut stark gebremst. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die Preissteigerung schwächte dann zum Jahresende leicht ab, so dass die Erhöhung der Verbraucherpreise in Deutschland im Durchschnitt bei 7,9 % lag. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen. [2]

Arbeitsmarkt
Trotz Energiekrise und der hohen Inflation stieg die Erwerbstätigkeit 2022 auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor führte die Corona-Krise, nach über 14 Jahre anhaltenden Anstieg, zunächst zu einem Rückgang, bevor im Folgejahr 2021 erneut ein leichtes Wachstum erkennbar war. [2]

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.
Die größten Beschäftigungszuwächse gab es wiederum im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft. [2]

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – von 5,3 % (Vorjahr 5,7%). Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 – unter Berücksichtigung der Staatsangehörigen aus der Ukraine - in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. [2]

[1] Die Lage der Weltwirtschaft zum Ende des Jahres – Online-Ausgabe des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz
[2] Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 - GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Nach wie vor sorgt der demografische Wandel dafür, dass das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem abnimmt. Dadurch bedingt ziehen sich mehr Personen in den altersbedingten Ruhestand zurück als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.

Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der Zuwanderung profitiert Deutschland jedoch von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. [2]

Wohnungswirtschaft/Bauinvestitionen

Die Immobilienwirtschaft konnte im Jahr 2022 in Summe 349 Milliarden Euro und damit rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzielen und erfüllt damit nach wie vor eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. [2]

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung mit einem Rückgang von 2,3% im Jahresschnitt hingegen deutlich ein, nachdem die Bruttowertschöpfung im Bau im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe lediglich leicht zurückgegangen war. [2]

Der Krieg in der Ukraine führte dazu, dass die Preise für Baumaterialien im ersten Halbjahr 2022 aufgrund von Lieferengpässen und enormer Verteuerung der Energiepreise durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß anstiegen. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien nach wie vor deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.[2]

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.
Zudem hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und darüber hinaus das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. [2]

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.
Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen und damit 8,1 % weniger Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. [2]

[2] Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 - GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Fazit
Die Verknüpfung der vorgenannten Wirtschaftsfaktoren wie Preisanstieg, Materialknappheit, steigenden Finanzierungskosten und dynamischen rechtlichen Rahmenbedingungen führen zu erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Wohnungswirtschaft. Deutliche Folgen werden die Investitionszurückhaltung für nicht unbedingt notwendige Maßnahmen sowie weiterer Rückgang im Neubau sein.[2] Die Bundesregierung hat es sich zur Aufgabe gemacht, Alternativen, wie den Ausbau von Wasserstofftechnologien, Elektromobilität, CO2-armen Gebäude- und Heiztechniken oder den Ausbau des Schienenverkehrs zu beschleunigen und zu unterstützen.[3] Dadurch bedingt führen die zum Teil neu ins Leben gerufenen oder angepassten Anforderungen und gesetzliche Bestimmungen zum Klimaschutz bis hin zur erhofften Klimaneutralität dazu, dass die Wohnbauziele in Deutschland, aufgrund der damit einhergehenden finanziellen Mehrbelastung, voraussichtlich weiter nicht erfüllt werden können.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsverwaltung

Die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Der Bestand umfasst 201 Miethäuser mit 1.223 Wohnungen, 9 sonstigen Einheiten, 290 Garagen sowie 21 Carports. Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 83.770 qm.

Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit war - wie bereits in den vergangenen Jahren - die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Nach Plan und Prioritäten kamen in vorher bestimmten Baugruppen Maßnahmen wie nachträglicher Einbau von Rollläden, Austausch von Fenstern, Wärmedämmung von Dachböden und Kellerdecken, Balkonsanierungen, Heizungsanlagen, Dachsanierungen und Neugestaltung der Außenanlagen zum Zuge. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung betrugen T€ 2.216 (Vorjahr: T€ 2.030); das sind € 26,55 je qm Wohn-/Nutzfläche bzw. 46,8 % der Sollmieten. Die Sollmieten haben sich im Saldo um T€ 195 auf T€ 4.786 erhöht. Im Geschäftsjahr wurden 106 (Vorjahr: 122) Wohnungen gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,7 % (Vorjahr: 10,1 %). Am 31.12.2022 waren 24 Wohnungen nicht vermietet (Leerstandsquote: 1,9 % Vorjahr: 3,9 %). Davon standen 11 Wohnungen länger als 3 Monate leer. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten und Umlagen erhöhten sich aufgrund des Wohnungsleerstandes um T€ 41 auf T€ 166. In Relation zu den Sollmieten sind dies rd. 3,5 % (Vorjahr: rd. 3,4 %).

2.2 Verwaltungsbetreuungen

Die Genossenschaft betreute die Verwaltung und Instandhaltung von Eigentumswohnungen und Hausbesitz Dritter. Der Bestand an verwalteten Wohnungen bzw. Eigentumswohnungen betrug am 31. Dezember 2022 547 (Vorjahr: 574) Einheiten sowie 7 Garagen (Vorjahr: 22).

2.3 Geschäftsbesorgung

Auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet die Genossenschaft den Wohnungsbestand der Tochtergesellschaft (49 Wohneinheiten, 4 Garagen, 27 Stellplätze, 5 gewerbliche Einheiten).

[3] Jahreswirtschaftsbericht 2022 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

3.1 Vermögenslage

Aktiva	in	**31.12.2022**	%	**31.12.2021**	%	**Veränder-ungen**
Anlagevermögen	T€	41.055	93,1	37.473	91,7	3.582
Umlaufvermögen	T€	3.059	6,9	3.422	8,3	-363
Gesamtvermögen	T€	44.114	100,0	40.895	100,0	3.219
Passiva						
Eigenkapital (langfristig)	T€	24.569	55,7	24.232	59,3	338
Rückstellungen	T€	934	2,1	892	2,2	41
Verbindlichkeiten (incl.kurz-fristiges Eigenkapital)	T€	18.611	42,2	15.771	38,5	2.839
Gesamtkapital	T€	44.114	100,0	40.895	100,0	3.219

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.219 (= 7,9 %) auf T€ 44.114 erhöht.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten – ist um T€ 626 gestiegen. Den Investitionen von T€ 1.646 stehen planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 1.020 gegenüber.

3.2 Finanzlage

Cashflow

Die liquiden Mittel haben im Vergleich zum Vorjahr um T€ 501 abgenommen und betragen T€ 247 (Vorjahr: T€ 748) zum Jahresende.

	2022 T€	2021 T€
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen u. Veränderungen der langfr. Rückst. u.a.**)**	1.387	2.062
Veränderung des Cashflow durch weitere laufende Geschäftstätigkeiten	-57	-834
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.330	1.228
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.573	- 942
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.742	- 605
Zahlungswirksame Veränderung	-501	-319
Finanzmittelbestand zum 01. Januar	748	1.067
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	247	748

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von T€ 38.053 sind nicht vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus besteht eine Unterdeckung (Stichtagsliquidität) von T€ -292 (Vorjahr: T€ 175).

3.3 Ertragslage

Zusammengefasst ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Entwicklung der Ertragslage:

	2022 T€	2021 T€	Ergebnis- veränderung T€
A. Betriebsergebnis	321	269	52
B. Finanzergebnis	51	49	2
C. Neutrales Ergebnis	22	872	-850
Ergebnis vor Ertragsteuern	394	1.190	-796
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	-5	0
Jahresüberschuss	389	1.185	-796

Das Betriebsergebnis wurde in folgenden Geschäftsfeldern erzielt:

	2022 T€	2021 T€	Ergebnis- veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung	312	256	55
2. Betreuungstätigkeit	4	6	-2
3. Sonstige betriebliche Bereiche	5	7	-1
	321	269	52

Bei der Beurteilung des Ergebnisses aus der Bestandsbewirtschaftung ist zu bedenken, dass die zur Sicherung der Vermietbarkeit aufgewandten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten aufgrund von Mietpreisbindungen und Mietobergrenzen nicht zur Gänze durch Mieterträge gedeckt sind. Die sich im Ergebnis widerspiegelnde Eigenkapitalverzinsung ist insoweit, vergleichsweise gering.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Eigenkapital							
Nominal	T€	24.638	24.277	23.090	22.655	22.458	22.273
Quote	%	55,9	59,4	57,5	56,8	54,5	52,6
Fremdkapital							
Nominal	T€	16.417	13.196	13.510	14.166	15.626	17.060
Quote	%	37,2	32,2	33,6	35,5	38,0	40,3
Anlagevermögen		41.055	37.473	36.600	35.316	35.364	35.443
Anlagenintensität	%	93,1	91,7	91,1	88,5	85,9	83,7
Sachanlagen-abnutzungsgrad	%	49,9	49,6	50,5	51,1	50,4	49,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6	4,9	2,1	1,0	1,1	2,3

4. Wirtschaftliche Lage der Tochtergesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von T€ 39,6 (Vorjahr: Jahresüberschuss von T€ 58,6) erwirtschaftet.

Der unter Einschluss des Jahresfehlbetrages aufgelaufene Bilanzverlust beträgt T€ 152. Insgesamt wird ein Eigenkapital von T€ 3.605 (Vorjahr: T€ 3.645) ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt T€ 8.134 (Vorjahr: T€ 8.227), das Anlagevermögen T€ 7.471 (Vorjahr: T€ 7.695), das Umlaufvermögen T€ 663 (Vorjahr: T€ 532) und das Eigenkapital T€ 3.605 (43,8 % der Bilanzsumme; Vorjahr: 44,3 %).

Aus den Bilanzzahlen nach Fristigkeiten ermittelt sich eine Stichtagsliquidität von + T€ 203 (Vorjahr: + T€ 274)

Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem negativen Jahresergebnis von T€ 75 und einem geldrechnungsmäßigen Überschuss von T€ 77 gerechnet.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht.

Wir haben ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Es basiert auf unterjähriger interner Berichterstattung und Controlling, Portfolioanalyse, Benchmarking und der aufmerksamen Beobachtung externer Bereiche mit dem Schwerpunkt auf der Entwicklung des Wohnungsmarktes.

5.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Bereich der Bestandsverwaltung steuern wir dieser Entwicklung entgegen durch gezielte Investitionen in die Qualität und Attraktivität der Bestandsobjekte. Art, Umfang und Zeitpunkt der Investitionen orientieren sich verstärkt am derzeitigen baulichen Zustand und der Entwicklungsfähigkeit der Objekte unter Renditegesichtspunkten und Standortsicherung durch einen marktfähigen Bestand.

5.3 Finanzinstrumente

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.
Die Refinanzierungsmöglichkeiten werden jedoch in naher Zukunft durch die Verteuerung der allgemeinen Kapitalmarktzinsen infolge der Inflation erschwert.
Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht. Derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

6. Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklungen der Genossenschaft

Dem kommenden Geschäftsjahr 2023 sieht die GWU Plettenberg trotz der anhaltend unsicheren wirtschaftlichen Lage positiv entgegen. Die Maßnahmen zur Integration von Flüchtlingen sowie die fortschreitende Investition in den eigenen Wohnungsbestand vorrangig aufgrund der energetischen Anforderungen an die Heiztechnik aber auch nachhaltige Dämmmaßnahmen sowie Modernisierung von Bestandsobjekten wirken sich weiter positiv auf die Unternehmenskennzahlen aus. Nachdem die Leerstandsquote per 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr bereits deutlich gesenkt werden konnte (von 3,75% bei 45 Leerwohnungen auf nunmehr 1,96% bei nur noch 24 leerstehenden Einheiten), erwartet die Genossenschaft im Jahr 2023 eine Fortführung der positiven Vermietungsbilanz.

Im Februar 2022 konnten die ersten Mieter den Neubau in der Brachtstraße 20+22 in Plettenberg beziehen. Per 01.08.2022 waren alle 22 Wohnungen komplett vermietet. Entsprechend konnte mit der Ausführungsplanung für den zweiten Bauabschnitt noch im Herbst des vergangenen Jahres begonnen werden. Die Arbeiten zur Errichtung von sieben weiteren altersgerechten Wohneinheiten sind zum jetzigen Zeitpunkt schon weit vorangeschritten. Bezugsfertigkeit ist hier für Dezember 2023 erwartet und kann aller Voraussicht nach eingehalten werden.

Ebenfalls haben im Jahr 2022 die Planungen zur Bebauung des Grundstücks Hohle Straße in Herscheid begonnen. Geplant ist dort die Errichtung von altengerechten Wohnungen, eine Tagespflege und zwölf Servicewohneinheiten. Das Konzept der Kombination aus Wohnraum für Mitglieder in Kooperation mit einem Pflegedienst als Betreiber der Tagespflege sowie des Servicewohnens hat sofort überzeugt und wurde durch die Auswahl eines Architekturbüros zur Planung und Umsetzung der Maßnahme auch weiter konkretisiert.

Herausfordernd gestaltet sich im kommenden Jahr jedoch die Aufgabe, geeignete Finanzierungsmittel zu realisieren, um die nach wie vor steigenden Baukosten so weit decken zu können, dass eine Umsetzung der Baumaßnahme dennoch den Ansatz gerechter und wirtschaftlicher Mietpreise ermöglicht.

Es ist davon auszugehen, dass die Kapitalmarktzinsen auch im Jahr 2023 weiter steigen werden. Entsprechend sollen größere Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich angepasst und optimiert werden, um die Investitionskosten zu senken. Die Vergabe von Aufträgen an externe Handwerksfirmen soll durch den Ausbau des eigenen Regiebetriebes mit Fachleuten unterschiedlicher Gewerke reduziert werden. Die gestiegenen Lohn- und Materialkosten externer Firmen können dadurch nachhaltig gesenkt werden.

Die turnusmäßige Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen bei den öffentlich geförderten Wohnungen zum 01.01.2023 wird zu einem weiteren, leichten Anstieg der Umsatzerlöse führen. Aufgrund der Preissteigerungen von Lohn, Material und Energiekosten werden sich die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Gegenzug entsprechend erhöhen. Zudem werden sich die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten aufgrund allgemein gestiegener Kosten, insbesondere der Energiepreise, erhöhen. Hier wurden jedoch vorausschauend bereits Anpassungen bei den Vorauszahlungen vorgenommen, so dass die bereits im Jahr 2022 erhöhten Energiekosten im Rahmen der Umlagenabrechnung keine nennenswerten Nachzahlungen nach sich zogen.

Neben der Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes bleibt auch in Zukunft die Verwaltungsbetreuungen für den Besitz Dritter, insbesondere von Eigentümergemeinschaften ein beständiger Geschäftszweig der Genossenschaft, der perspektivisch auch erweitert werden soll.

Zudem wird in Zukunft weiter in die Aus- und Fortbildung junger Fachkräfte investiert, um auch in den nächsten Jahren eine solide Mitarbeiterstruktur zur Bewältigung der vielfältigen Aufgabenfelder gewährleisten zu können.

Plettenberg, den 21. Juli 2023

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG
Der Vorstand

Hiby	Schmalenbach	Schulte	Baltot

III. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat war unmittelbar und frühzeitig in sämtlichen wesentlichen Entscheidungen des Vorstands eingebunden und ist vom Vorstand über den Gang der Geschäfte laufend unterrichtet worden. Beide Gremien haben sich intensiv mit der Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft auseinandergesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier Sitzungen, alle gemeinsam mit dem Vorstand, statt, in denen über die Angelegenheiten, für welche die Organe zuständig sind, beraten wurde und die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden.

Der vom Vorstand 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 Genossenschaft im Geschäftsbericht 2022 durch den Vorstand steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den tatsächlichen Verhältnissen; der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Bericht des Vorstandes in allen Teilen an.

Plettenberg, den 21. Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Stefan Zimmermann

Bilanz zum 31. Dezember 2022 Geschäftsjahr Vorjahr

Aktivseite	€	€	€

Anlagevermögen

Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.145.166,80		24.280.322,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.437.755,70		1.477.147,83
Grundstücke ohne Bauten	876,84		876,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.584,56		153.722,85
Anlagen im Bau	522.891,80		3.724.920,78
Bauvorbereitungskosten	296.690,06	30.548.965,76	286.633,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.757.000,00		3.757.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.745.680,44		3.790.208,84
Sonstige Ausleihungen	1.724,05	7.504.404,49	2.399,05
Anlagevermögen insgesamt		38.053.370,25	37.473.232,50

Umlaufvermögen

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.500.776,70		2.453.634,06
Andere Vorräte	15.187,36	2.515.964,06	11.795,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.809,97		42.584,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	464,95		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.456,12		1.837,27
Sonstige Vermögensgegenstände	258.149,14	296.880,18	163.711,08
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		3.000.000,30	0,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		247.465,89	748.178,26
Bilanzsumme		44.113.680,68	40.894.972,75

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Aktivseite	€	€	€

Anlagevermögen

Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.145.166,80		24.280.322,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.437.755,70		1.477.147,83
Grundstücke ohne Bauten	292.091,18		876,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.584,56		153.722,85
Anlagen im Bau	522.891,80		3.724.920,78
Bauvorbereitungskosten	5.475,72	30.548.965,76	286.633,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.757.000,00		3.757.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.745.680,44		3.790.208,84
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000.000,30		0,00
Sonstige Ausleihungen	1.724,05	10.504.404,79	2.399,05
Anlagevermögen insgesamt		41.053.370,55	37.473.232,50

Umlaufvermögen

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.500.776,70		2.453.634,06
Andere Vorräte	15.187,36	2.515.964,06	11.795,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.809,97		42.584,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	464,95		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.456,12		1.837,27
Sonstige Vermögensgegenstände	258.149,14	296.880,18	163.711,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		247.465,89	748.178,26
Bilanzsumme		44.113.680,68	40.894.972,75

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €

Eigenkapital

Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	67.240,00		45.100,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	410,00		0,00
der verbleibenden Mitglieder	1.003.460,42	1.071.110,42	1.013.623,79
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.269,58 € (Vorjahr 5.226,21 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.481.000,00		2.441.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 € (Vorjahr 61.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	20.977.700,59	23.458.700,59	20.714.505,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 63.195,17 € (Vorjahr 86.157,21 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 € (Vorjahr 1.020.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	388.770,82		1.184.808,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-240.000,00	148.770,82	-1.081.000,00
Eigenkapital insgesamt		24.678.581,83	24.318.037,86
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	863.261,00		856.379,00
Sonstige Rückstellungen	69.406,59	932.667,59	36.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.328.875,15		12.194.191,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		363.400,07
Erhaltene Anzahlungen	2.873.707,62		2.647.771,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.280,26		60.185,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225.918,03		404.086,01
Sonstige Verbindlichkeiten	9.650,20	18.502.431,26	14.921,22
davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 1.492,03 €)			
Bilanzsumme		44.113.680,68	40.894.972,75

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.024.429,55		6.749.853,75
b) aus Betreuungstätigkeit	144.944,04		156.719,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.608,12	7.205.981,71	36.017,02
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		47.142,64	127.992,65

Andere aktivierte Eigenleistungen		28.781,56	29.341,84
Sonstige betriebliche Erträge		311.021,64	1.020.830,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.478.099,79		4.275.901,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.522,03	4.491.621,82	14.947,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	766.705,76		831.499,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	252.554,28	1.019.260,04	265.870,39
davon für Altersversorgung 78.257,79 € (Vorjahr 81.412,96 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.020.238,31	914.987,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		322.932,76	283.928,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75.471,60		76.351,14
davon aus verbundenen Unternehmen 75.741,60 € (Vorjahr 76.351,14 €)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	239,19	75.710,79	153,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufzinsung 12.373,00 € (Vorjahr 16.036,00 €)		190.239,44	201.515,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.710,16	5.093,25
Ergebnis nach Steuern		619.635,81	1.403.515,54
Sonstige Steuern		230.864,99	218.706,89
Jahresüberschuss		**388.770,82**	**1.184.808,65**
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		240.000,00	1.081.000,00
Bilanzgewinn		148.770,82	103.808,65

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.024.429,55		6.749.853,75
b) aus Betreuungstätigkeit	144.944,04		156.719,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.608,12	7.205.981,71	36.017,02
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		47.142,64	127.992,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		28.781,56	29.341,84
Sonstige betriebliche Erträge		311.021,64	1.020.830,93

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.478.099,79		4.275.901,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.522,03	4.491.621,82	14.947,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	766.705,76		831.499,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	252.554,28	1.019.260,04	265.870,39
davon für Altersversorgung 78.257,79 € (Vorjahr 81.412,96 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.020.238,31	914.987,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		322.932,76	283.928,77
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75.598,18		76.351,14
davon aus verbundenen Unternehmen 75.741,60 € (Vorjahr 76.351,14 €)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	112,61	75.710,79	153,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufzinsung 12.373,00 € (Vorjahr 16.036,00 €)		190.239,44	201.515,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.710,16	5.093,25
Ergebnis nach Steuern		619.635,81	1.403.515,54
Sonstige Steuern		230.864,99	218.706,89
Jahresüberschuss		**388.770,82**	**1.184.808,65**
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		240.000,00	1.081.000,00
Bilanzgewinn		148.770,82	103.808,65

Anhang

des Jahresabschlusses 2022.

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG hat ihren Sitz in Plettenberg, Umlauf 14, und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Iserlohn, GnR 124.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde in der jeweiligen aktuellen Fassung des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht unverändert der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Gesamtkostenverfahrens.
Die Genossenschaft gilt als kleines Wohnungsunternehmen i. S. d. § 267 Abs.1 HGB.
Bei der Aufstellung des Anhangs werden die größenabhängigen Erleichterungen gem. § 288 Abs.1 HGB in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - soweit abnutzbar - abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten die jeweiligen Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden im Geschäftsjahr 2022 in die Herstellungskosten einbezogen und beziehen sich auf die Anlagen im Bau.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- auf Wohngebäude nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren.

- auf Geschäftsgebäude 2 % linear.

- auf Garagen entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

- auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,7 % bis 33,3 % linear.

- geringwertige Gegenstände bis 800,00 € zu 100 % im Jahr des Zugangs.

Das Finanzanlagevermögen - Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen - sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen an die Tochtergesellschaft GWU Wohnbau- und Verwaltungs- GmbH gewährte Darlehen.

Die ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten und sind entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken ist durch Wertberichtigung Rechnung getragen.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Pensionsrückstellungen beinhalten sämtliche Verpflichtungen, auch die vor dem 01.01.1987 begründeten Verpflichtungen.
Sie werden nach dem Anwartschaftsbarverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurde entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) für jede Pensionsrückstellung ein individueller Abzinsungssatz berücksichtigt (Durchschnitt der letzten 10

Jahre) und ein Rententrend von 1,8% p.a. zugrunde gelegt. Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 26.381 €.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagegitter ersichtlich.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Prüfungs- und Erstellungskosten des Jahresabschlusses.

Die Angaben zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und den zur Sicherheit gewährten Pfandrechten o. ä. Rechten sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Anlagengitter 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	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 grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	52.271.972,59	267.784,24	0,00	4.517.181,20	57.056.938,03	27.991.649,78	920.121,45	0,00	28.911.771,23	28.145.166,80	24.280.322,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.580.805,49	2.298,73	0,00	0,00	2.583.104,22	1.103.657,66	41.690,86	0,00	1.145.348,52	1.437.755,70	1.477.147,83
Grundstücke ohne Bauten	876,84	0,00	0,00	291.214,34	292.091,18	0,00	0,00	0,00	0,00	292.091,18	876,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.376,07	50.287,71	-13.247,76	0,00	574.416,02	383.653,22	58.426,00	-13.247,76	428.831,46	145.584,56	153.722,85
Anlagen im Bau	3.724.920,78	1.315.102,22	0,00	-4.517.131,20	522.891,80	0,00	0,00	0,00	0,00	522.891,80	3.724.920,78
Bauvorbereitungskosten	286.633,50	10.106,56	0,00	-291.264,34	5.475,72	0,00	0,00	0,00	0,00	5.475,72	286.633,50
	59.402.585,27	1.645.579,46	-13.247,76	0,00	61.034.916,97	29.478.960,66	1.020.238,31	-13.247,76	30.485.951,21	30.548.965,76	29.923.624,61

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2022	Buchwert Stand 31.12.2022	Buchwert Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.757.000,00	0,00	0,00	0,00	3.757.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.757.000,00	3.757.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.790.208,84	0,00	-44.528,40	0,00	3.745.680,44	0,00	0,00	0,00	0,00	3.745.680,44	3.790.208,84
Wertpapiere des AV	0,00	3.300.000,00	-299.999,70	0,00	3.000.000,30	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,30	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.399,05	0,00	-675,00	0,00	1.724,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.724,05	2.399,05
	7.549.607,89	3.300.000,00	-345.203,10	0,00	10.504.404,79	0,00	0,00	0,00	0,00	10.504.404,79	7.549.607,89
	66.952.193,16	4.945.579,46	-358.450,86	0,00	71.539.321,76	29.478.960,66	1.020.238,31	-13.247,76	30.485.951,21	41.053.370,55	37.473.232,50

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die kumulierte Abschreibung per 01.01.2022 korrigiert.
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten,
die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeitenspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.328.875,15 (12.194.191,64)	525.056,68 (541.316,09)	2.151.504,49 (2.150.447,55)	12.652.313,98 (9.502.428,00)	15.328.875,15 (12.194.191,64)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (363.400,07)	0,00 (246.546,02)	0,00 (62.963,84)	0,00 (53.890,21)	0,00 (363.400,07)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	2.871.977,03 (2.647.771,06)	2.870.246,44 (2.646.040,47)	0,00 (0,00)	1.730,59 (1.730,59)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.280,26 (60.185,89)	64.280,26 (60.185,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.006,51 (404.086,01)	226.006,51 (404.086,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.240,73 (14.921,22)	9.240,73 (14.921,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag Gesamtbetrag (Vorjahr)	18.500.379,68 (15.684.555,89)	3.694.830,62 (3.913.095,70)	2.151.504,49 (2.213.411,39)	12.654.044,57 (9.558.048,80)	15.328.875,15 (12.557.591,71)	

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen die Grundsteuern des Mietshausbesitzes.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg. Das Stammkapital und die Kapitalrücklagen betragen T€ 3.757 (Vorjahr: T€ 3.757). Am 31. Dezember 2022 betrug der Bilanzverlust - nach einem Jahresfehlbetrag von T€ 39,6 in 2022 - T€ 152 (Vorjahr: T€ 112). Daraus resultiert ein Eigenkapital T€ 3.605 (Vorjahr: T€ 3.645). Bestandsgefährdende Risiken sind z. Zt. nicht erkennbar. Im Jahresabschluss der GmbH bilanzierte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten ausreichende stille Reserven, durch deren Realisierung bestehende Bilanzverluste ausgeglichen werden können.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	1	0
Regiearbeiter	3	0
	9	**4**

Darüber hinaus wurden 1 Auszubildender und 7 Hauswarte beschäftigt.

3. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gemäß § 285 Nr.3a HGB bestehen für das in der Durchführung befindliche Neubauprojekt nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von T€ 1.021. Zur Finanzierung ist Fremdkapital von T€ 1.200 und im Übrigen sind Eigenmittel vorgesehen.

4. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.552	2.485
Zugang 2022	143	144
Abgang 2022	-116	-176
Ende 2022	1.579	2.453

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt € 10.163,37 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband

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

6. Mitglieder des Vorstandes

Steve Baltot	- Geschäftsführer -	
Moritz Hiby	- nebenamtlich -	
Lothar Weber	- nebenamtlich -	(bis zum 30.06.2023)
Uwe Schmalenbach	- nebenamtlich -	(ab dem 01.07.2023)
Ulrich Schulte	- nebenamtlich -	

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 31.05.2023 auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 388.770,82 €, einen Betrag von 240.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 148.770,82 € wie folgt zu verwenden:

- 4% Ausschüttung
- Rest in andere Ergebnisrücklagen zuweisen.

Plettenberg, den 21. Juli 2023

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG
Der Vorstand

Hiby	Schmalenbach	Schulte	Baltot