

GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg



Geschäftsbericht 2017

- I. Vorbemerkungen**
- II. Lagebericht**
- III. Bericht des Aufsichtsrates**
- IV. 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€ 3.805.

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 Wolfgang Ising Plettenberg.

5. Geschäftsführung

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Thomas Scherzinger, Dipl.Kfm; Dipl.Hdl.,Plettenberg

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. Lagebericht gemäß § 289 HGB (Bericht des Geschäftsführers)

Wirtschaftslage und Immobilienmarkt

1. Rahmenbedingungen

Weiterhin ist die konjunkturelle Lage vom globalen Aufschwung geprägt. Auch für 2018 und 2019 prognostizieren die Institute eine deutliche Expansion der Weltwirtschaft mit einem Produktionszuwachs von mehr als 3,0 %. Der Ifo Geschäftsklimaindex hatte im November 2017 seinen historischen Höchststand erreicht. Noch stärker sollte der Welthandel zunehmen. Mitterweile ist auch der Preisverfall auf den Rohstoffmärkten wieder gestoppt. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Jahr 2017 eine spürbare Zunahme der Inflation aufgezeigt. Mit einer Inflationsrate von 1,5 % in der Eurozone lag sie dennoch unter dem Zielwert der EZB von 2,0 %.

Hinzu kommt eine positivere Beurteilung der wirtschaftspolitischen Risiken infolge der Erkenntnis, dass von der US-amerikanischen Politik weniger drastische Auswirkungen zu erwarten sind. Ebenso scheint der Austritt Großbritanniens aus der EU relativ reibungslos abzulaufen. In der gesamten Europäischen Union ist eine Steigerung der Beschäftigung bei sinkender Arbeitslosigkeit zu verzeichnen.

In Deutschland basiert der gefestigte wirtschaftliche Aufschwung insbesondere auf den Konsumausgaben und dem Export, aber auch auf den Wohnungsbauinvestitionen. Die Konjunkturbelebung lässt erste Zeichen einer Anspannung in bestimmten Segmenten erkennen. Unmittelbar zu spüren ist der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften in der Baubranche. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 weist einen auf 5,3 % gesunkenen niedrigen Stand aus. Vom Kapitalmarkt aus ist ein leichter Anstieg der Zinsen wahrscheinlich erst im Verlauf des Jahres 2019 zu erwarten, so dass Investitionen in den Wohnungsbau noch von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren können.

Seitens der Wohnungsunternehmen in Deutschland wurden im Gesamtjahr 2016 für Neubau und Bestandsbewirtschaftung rund 13,8 Mrd. € investiert, was einer Steigerung von 16 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die durchschnittliche Grundmiete im Bestand hat sich um 1,2 % auf 5,78 € pro qm Wohnfläche entwickelt. Demgegenüber waren in den vergangenen 10 Jahren die Energieträger unter den Mietnebenkosten die auffälligsten Preistreiber.

Seit acht Jahren ist ein kontinuierliches Wachstum des BIP zu verzeichnen, 2017 fand ein preisbereinigter Anstieg von 2,2 % statt. Um 2,6 % sind die Bauinvestitionen gestiegen.

Rund 322 Mrd. € wurden insgesamt in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau von Gebäuden investiert. Über 60 %, also rund 197 Mrd. € davon, sind dem Wohnungsbau zuzurechnen.

Von einem Nachholbedarf beim Wohnungsbau in Deutschland ist die Rede, weil der Zuzug in ausgesuchte „Schwarmstädte“ (i. d. R. Großstädte, Ballungszentren, Metropolregionen) ungebrochen stark ausgeprägt ist. Dieser wird begleitet von regelmäßig hoher Zuwanderung aus anderen EU-Staaten sowie weltweiten Zuzügen von Flüchtlingen aus Krisengebieten.

Als Ausfluss des demographischen Wandels – primär wegen der starken Alterung der deutschen Bevölkerung – steigt die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

Gleichzeitig rückt die Energiewende mit der Forderung zur Abkehr von fossilen Brennstoffen die Wohngebäude als Verursacher eines hohen Anteils vom Gesamtenergieverbrauch in den Fokus.

Der Wunsch nach unkompliziert schnellen und preiswerten Bauten wird von den zunehmenden öffentlichen Auflagen deutlich gehemmt. Etwa 40 % der Herstellungskosten für den Geschosswohnungsbau sind auf Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen zurückzuführen. Allein die Verschärfung durch die seit Anfang 2016 geltenden neuen EnEV führte zu ca. 7 % höheren Bauwerkskosten.

Kontinuierliche Investitionstätigkeit in die Pflege, Erhaltung und Verbesserung der Substanz erhöht den tatsächlichen Wert des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Regelmäßige Aktualisierungen der mittelfristigen Planung sind dabei zumeist auf die Komplettmodernisierung einzelner Wohnungen nach Beendigung von zum Teil jahrzehntelangen Mietverhältnissen zurückzuführen.

Im Mittelpunkt des vermierterseitigen Handelns unserer Genossenschaft stehen immer die Menschen, die in unseren Wohnungen leben. Höheren Anforderungen bzgl. qualitativ höherwertiger und nachhaltiger Ausstattung kann durch den Einsatz neuer Technologien und Materialien oftmals entsprochen werden, so dass insgesamt ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit erreicht wird. Die weiterhin wachsenden sozialen Gegensätze in der Mieterschaft werden zukünftig zwangsläufig auch zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes und der damit verbundenen Mietpreisgestaltung führen.

2. Tätigkeiten der Gesellschaft

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft erstreckt sich auf den Ankauf von unbebauten Grundstücken, die Bebauung mit Eigentumsmaßnahmen und deren Vermarktung. Daneben bewirtschaftet sie einen kleinen Bestand (52 Wohnungen und 2 sonstige Einheiten) an eigenen Miet- und Eigentumswohnungen. Zur Durchführung der Geschäfte bedient sich die Gesellschaft des Personals der Alleingesellschafterin GWU Plettenberg eG.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

a) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 556 auf T€ 8.815 erhöht. Der Anteil des Anlagevermögens beträgt T€ 7.517 = 85,3 % (Vorjahr: 91,9 %) der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen - in 2017 überwiegend Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten und flüssige Mittel - erhöhte sich insgesamt um T€ 630,5 auf T€ 1.297,5.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den im Geschäftsjahr ausgewiesenen Jahresüberschuss von T€ 1,3 sowie eine weitere Zuweisung zur Kapitalrücklage in Höhe von T€ 800 von T€ 2.633 auf T€ 3.434. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 39,0 % (Vorjahr: 31,9 %).

b) Finanzlage

Die lang- und mittelfristig angelegten Vermögenswerte (T€ 8.493) waren zum 31. Dezember 2017 vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich nach den Zahlen der Bilanz zum 31.12.2017 ein Mittelüberschuss (Stichtagsliquidität) von T€ 100. Der Cashflow im Geschäftsjahr 2017 beträgt T€ 207 im Vergleich zu T€ 144 im Vorjahr.

c) Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2017	2016	2015	2014	2013
Sachanlagevermögen	T€	7.517	7.592	7.060	3.228	1.390
Sachanlagenintensität	%	85,3	91,9	93,2	80,3	55,5
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	23,1	22,5	22,7	38,4	58,4
Eigenkapital langfristig	T€	3.434	2.633	1.285	984	972
Eigenkapitalquote	%	39,0	31,9	17,0	24,5	38,8
Darlehen (Langfristiges Fremdkapital einschließlich Gesellschaferdarlehen)	T€	5.159	5.287	5.320	2.896	1.426
Fremdkapitalquote	%	58,5	64,0	70,2	72,0	57,0
Eigenkapitalrentabilität	%	0,0	1,8	-0,1	1,2	4,3
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	6,43	5,98	5,38	5,38	5,35

d) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von T€ 1,3 ab (Vorjahr: T€ 47,8). Im Vergleich zum Vorjahr setzt sich das Ergebnis wie folgt zusammen:

	Ertrag 2017	Aufwand 2017	Ergebnis 2017	Ertrag 2016	Aufwand 2016	Ergebnis 2016
Hausbewirtschaftung	464	451	13	320	310	10
Bauträgertätigkeit/Sonstiger betrieblicher Bereich	926	1.022	-96	57	105	-48
Finanzbereich	0	1	-1	2	1	1
Neutraler Bereich	109	24	85	119	34	85
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern			1			48
Steuern vom Einkommen und Ertrag			0			0
Jahresergebnis			1			48

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Sollmieten, denen gestiegene Abschreibungen und Instandhaltungskosten gegenüberstehen, um T€ 3 auf T€ 13. Der Bereich der Bautätigkeit /Sonstiger betrieblicher Bereich schloss in 2017 mit einem negativen Ergebnis von T€ -96 ab. Das Ergebnis des Finanzbereichs beläuft sich auf T€ -1 und das neutrale Ergebnis auf T€ 85. Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Grundstücksverkäufen. Unter Berücksichtigung der Steuern ergibt sich somit ein Jahresergebnis von T€ 1,3.

4. Nachtragsbericht

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

Nach dem 31. Dezember 2017 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen könnten.

5. Risikobericht

5.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Mietausfälle werden im Rahmen unseres Risikomanagements überwacht. Die Ausfallrisiken konzentrieren sich auf kurzfristige Anschlussvermietungen gekündigter Wohnungen.

Aufgrund der guten Standorte unserer Objekte sind mit regelmäßigen Mieteinnahmen zu rechnen, so dass ein Liquiditätsrisiko weder gegenwärtig besteht, noch zukünftig zu erwarten ist.

5.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wir orientieren uns bei dem Kauf geeigneter Grundstücke zur Bebauung an den Vermarktungschancen der Grundstücke. Dadurch sind die Risiken aus unserer Betätigung im Bauträgergeschäft begrenzt. Auch bei einem anhaltend schwachen Immobilienmarkt sehen wir Möglichkeiten für eine Fortsetzung der Bautätigkeit und des Verkaufs von Eigentumsobjekten.

5.3 Finanzinstrumente

Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen, die langfristig festgelegt sind. Auftretende Bewegungen an den Kapitalmärkten werden kontinuierlich beobachtet, so dass rechtzeitig auslaufende Zinsfestschreibungen prolongiert werden können. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht eingesetzt.

6. Prognosebericht

Für das folgende Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 36 und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss von T€ 168 erwartet.

In 2007 ist in der Gemeinde Herscheid ein Grundstück am „Alter Schulplatz“ erworben worden. Hier wurde in 2017 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses begonnen, das 5 Wohnungen und 2 Gewerbeobjekte umfasst. Im Erdgeschoss befinden sich nach Fertigstellung eine Arztpraxis und eine Pflegestation; für beide sind bereits Reservierungsvereinbarungen bzgl. langfristiger Mietverträge abgeschlossen worden. Von den 5 Eigentumswohnungen wurden bisher 2 Wohnungen veräußert. Nach dem aktuellen Planungsstand ist mit Herstellungskosten von knapp 2,0 Mio € zu rechnen.

7. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss von T€ 1,3 mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Plettenberg, den 18. Mai 2018



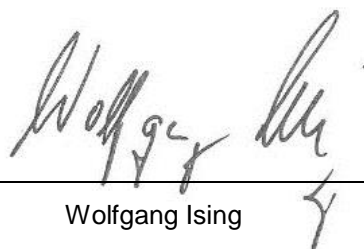
Thomas Scherzinger

III. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist von dem Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte laufend unterrichtet worden. Im Geschäftsjahr 2017 fanden eine Gesellschafterversammlung sowie 3 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 2017 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 2017 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 18. Mai 2018



Wolfgang Ising

Wolfgang Ising

1. Bilanz zum 31.Dezember 2017

1.1 Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.503.532,28		7.588.875,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.917,00	7.517.449,28	2.860,00
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	34.844,03		129.031,63
Bauvorbereitungskosten	0,00		17.653,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	940.863,53		0,00
Unfertige Leistungen	121.000,41		76.354,91
Andere Vorräte	<u>2.051,00</u>	1.098.758,97	4.484,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.856,50		1.216,64
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		13.422,50
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>63.118,03</u>	64.974,53	49.754,84
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		<u>133.784,79</u>	<u>375.207,69</u>
		<u>8.814.967,57</u>	<u>8.258.861,49</u>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

1.2 Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
Kapitalrücklage		3.805.000,00	3.005.000,00
Verlustvortrag		-424.664,10	-472.436,71
Jahresüberschuss		1.304,50	47.772,61
Eigenkapital insgesamt		<u>3.433.640,40</u>	<u>2.632.335,90</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		37.762,00	37.762,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.137.334,41		1.222.828,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.275,44		64.422,86
Erhaltene Anzahlungen	127.974,18		92.791,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.292,33		678,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.478,25		192.921,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon gegenüber Gesellschafter: € 3.969.144,53 (Vorjahr: € 4.015.120,08)	3.969.144,53		4.015.120,08
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.066,03 (Vorjahr: € 0,00)	1.066,03		
		<u>5.343.565,17</u>	<u>0,00</u>
		<u>8.814.967,57</u>	<u>8.258.861,49</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		419.387,14	300.774,74
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		968.926,38	33.506,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	37.777,78
Sonstige betriebliche Erträge		115.468,09	123.796,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	197.996,15		116.111,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	924.280,88		14.274,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.670,00	1.129.947,03	7.670,00
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		614,81	0,00
Abschreibungen auf Sachanlagen		205.943,11	134.113,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.801,37	64.158,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		96,98	2.215,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 79.699,00 (Vj.: € 80.000,00)		99.986,00	105.133,60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22,03	-262,17
Ergebnis nach Steuern		16.564,24	56.872,24
Sonstige Steuern		15.259,74	9.099,63
Jahresüberschuss		<u>1.304,50</u>	<u>47.772,61</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2017

a) Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde gem §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes 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 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

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind mit Anschaffungs- / Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten wurden teils linear mit 2 % und teils degressiv mit 2,5 % der Gebäudekosten vorgenommen. Die Kosten für Außenanlagen werden planmäßig in Höhe von 10 % vorgenommen.

Von dem Wahlrecht Zinsen während der Bauzeit zu aktivieren wurde im Geschäftsjahr 2017 mit € 0,00 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 noch anfallende Baukosten für die Objekte Kaiserstraße 8,8a-d. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten

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

c) Angaben zur Bilanz

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

Anlagespiegel 2017

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2017	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2017	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2017	Buchwert Stand 31.12.2017	Buchwert Stand 31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten										
9.795.422,59	179.247,82	210.709,21	0,00	9.763.961,20	2.206.547,23	203.480,74	149.599,05	2.260.428,92	7.503.532,28	7.588.875,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung										
3.178,05	13.519,37	519,37	0,00	16.178,05	318,05	2.462,37	519,37	2.261,05	13.917,00	2.860,00
<u>9.798.600,64</u>	<u>192.767,19</u>	<u>211.228,58</u>	<u>0,00</u>	<u>9.780.139,25</u>	<u>2.206.865,28</u>	<u>205.943,11</u>	<u>150.118,42</u>	<u>2.262.689,97</u>	<u>7.517.449,28</u>	<u>7.591.735,36</u>

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.

Verbindlichkeitspiegel 2017

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.137.334,41 (1.222.828,82)	35.483,50 (35.467,93)	149.791,51 (149.544,98)	952.059,40 (1.037.815,91)	1.137.334,41 (1.222.828,82)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.275,44 (64.422,86)	2.147,42 (2.147,42)	8.589,68 (8.589,68)	51.538,34 (53.685,76)	62.275,44 (64.422,86)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	127.974,18 (92.791,76)	127.974,18 (92.791,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.292,33 (678,65)	1.292,33 (678,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.478,25 (192.921,42)	44.478,25 (192.921,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.969.144,53 (4.015.120,08)	9.445,53 (15.120,08)	3.959.699,00 (4.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	5.342.499,14 <u>5.588.763,59</u>	220.821,21 <u>339.127,26</u>	4.118.080,19 <u>4.158.134,66</u>	1.003.597,74 <u>1.091.501,67</u>	1.199.609,85 <u>1.287.251,68</u>	

d) 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 Jahresüberschuss von T€ 1,3 mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Geschäftsführer

Thomas Scherzinger (ab 01.01.2017)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Ising	Verwaltungsbeamter	- Vorsitzender –
Wolfgang Schulte	Fabrikant	- stellvertr. Vorsitzender – (bis 09.11.2017)
Andreas Prietzel	Werkzeugmacher	
Wolfgang Rothstein	Finanzbeamter	
Ernst Holtmann	Geschäftsführer	
Achim Winterhoff	Fabrikant	
Ilona Zange	Hausfrau	(bis 09.11.2017)
Bernd Rahe	Rentner	(bis 09.11.2017)
Jörg Utermann	Drucker	
Jens Pietrusky	kaufm. Angestellter	(ab 09.11.2017)
Stefan Zimmermann	Geschäftsführer	(ab 09.11.2017)
Matthias Fechner	kaufm. Angestellter	(ab 09.11.2017)

GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH
Plettenberg

Plettenberg, den 18. Mai 2018



Thomas Scherzinger