

# **GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg**



## **Geschäftsbericht 2021**

- 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:

Thomas Scherzinger, Dipl.Kfm; Dipl.Hdl.,Plettenberg bis 31.12.21 (freigestellt seit 25.11.2020)

Steve Baltot, Betriebswirt, Werdohl (seit 16.12.2020)

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

## **6. Personal / Geschäftsbesorgung**

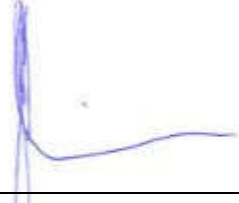
Außer dem ehrenamtlichen Geschäftsführer beschäftigt die Gesellschaft kein eigenes Personal. Die Geschäftsbesorgung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Vertrages durch die Muttergesellschaft in den Geschäftsräumen der Genossenschaft, Umlauf 14, 58840 Plettenberg.

## 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 2021 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 2021 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 2021 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 2. November 2022



---

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Stefan Zimmermann

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

## 1.1 Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	7.688.986,14		8.097.809,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.145,38</u>	7.695.131,52	8.088,19
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	34.844,03		34.844,03
Unfertige Leistungen	142.060,06		137.431,62
Andere Vorräte	<u>4.758,10</u>	181.662,19	3.010,07
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	886,17		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.591,57</u>	53.477,74	54.347,75
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		<u>297.125,52</u>	<u>405.821,06</u>
		<u>8.227.396,97</u>	<u>8.741.351,73</u>

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

## 1.2 Passiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
Kapitalrücklage		3.705.000,00	4.205.000,00
Verlustvortrag		-170.766,50	-279.430,01
Jahresüberschuss		<u>58.599,38</u>	<u>108.663,51</u>
Eigenkapital insgesamt		3.644.832,88	4.086.233,50
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		21.779,00	21.279,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	569.382,28		595.913,22
Erhaltene Anzahlungen	157.823,18		156.374,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.007,10		605,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.526,42		39.792,88
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.792.046,11	4.560.785,09	3.841.153,80
davon gegenüber Gesellschafter: € 3.792.046,11 (Vorjahr: € 3.841.153,80)		<u>8.227.396,97</u>	<u>8.741.351,73</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		541.593,75	547.587,09
<b>Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)</b>		4.628,44	-1.899,72
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		44.981,84	126.418,76
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	168.184,10		187.928,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.670,00</u>	175.854,10	7.670,00
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter		821,12	1.123,67
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		227.099,80	232.537,50
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		25.815,53	25.831,03
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		95,09	1,05
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
davon an verbundene Unternehmen: € 76.351,14 (Vj.: € 77.213,32)		87.630,27	92.530,09
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	-27,31
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		74.078,30	124.513,25
<b>Sonstige Steuern</b>		<u>15.478,92</u>	<u>15.849,74</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<u><b>58.599,38</b></u>	<u><b>108.663,51</b></u>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2021**

#### **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 2021 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 2021 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 Verbindlichkeitspiegel.

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.

#### Anlagespiegel 2021

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2021	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2021	Buchwert Stand 31.12.2021	Buchwert Stand 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten										
10.797.936,14	0,00	207.217,85	0,00	10.590.718,29	2.700.127,13	225.156,99	23.551,97	2.901.732,15	7.688.986,14	8.097.809,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung										
16.178,05	0,00	0,00	0,00	16.178,05	8.089,86	1.942,81	0,00	10.032,67	6.145,38	8.088,19
<u>10.814.114,19</u>	<u>0,00</u>	<u>207.217,85</u>	<u>0,00</u>	<u>10.606.896,34</u>	<u>2.708.216,99</u>	<u>227.099,80</u>	<u>23.551,97</u>	<u>2.911.764,82</u>	<u>7.695.131,52</u>	<u>8.105.897,20</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 2021

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	569.382,28 ( 595.913,22 )	27.124,61 ( 26.530,94 )	114.787,17 ( 112.235,16 )	427.470,50 ( 457.147,12 )	569.382,28 ( 595.913,22 )	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	157.823,18 ( 156.374,18 )	157.823,18 ( 156.374,18 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.007,10 ( 605,15 )	1.007,10 ( 605,15 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.526,42 ( 39.792,88 )	40.526,42 ( 39.792,88 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.792.046,11 ( 3.841.153,80 )	46.365,67 ( 50.944,96 )	3.745.680,44 ( 3.790.208,84 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.560.785,09</b> <b>( 4.633.839,23 )</b>	<b>272.846,98</b> <b>( 274.248,11 )</b>	<b>3.860.467,61</b> <b>( 3.902.444,00 )</b>	<b>427.470,50</b> <b>( 457.147,12 )</b>	<b>569.382,28</b> <b>( 595.913,22 )</b>	

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten über 1 Jahr: € 4.287.938,11 (Vorjahr: € 4.359.591,12).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten über 1 Jahr: € 4.287.938,11 (Vorjahr: € 4.359.591,12).



Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten € 3.792.046,11 Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft. Es handelt sich dabei um Verbindlichkeiten aus Darlehen mit € 3.790.208,84 und Verbindlichkeiten aus laufendem Geschäftsverkehr mit € 1.837,27.

#### **d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 43 aus Anlagenabgängen 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 Jahresüberschuss von € 58.599,38 mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

#### Geschäftsführer

Steve Baltot – seit 26.11.2020

#### 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 2. November 2022



Steve Baltot