

# Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG



## Geschäftsbericht 2021

- 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 2021	1.564	2.512
Zugang 2021	101	105
Abgang 2021	<u>-113</u>	<u>-132</u>
Ende 2021	<u>1.552</u>	<u>2.485</u>

## Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 11. November 2021 statt. Wesentliche Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses 2020, die Verwendung des Bilanzgewinns, die Festlegung von Grenzbeträgen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

## **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern; sie sind im Anhang des Jahresabschlusses namentlich genannt. Im Geschäftsjahr 2021 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Den Vorsitz führt Herr Stefan Zimmermann.

## **Vorstand**

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt die Herren:

Thomas Scherzinger	- hauptamtlich -	freigestellt ab 25.11.2020
Steve Baltot, Werdohl	- hauptamtlich -	ab 01.06.2021
Moritz Hiby, Plettenberg	- nebenamtlich -	
Lothar Weber, Herscheid	- nebenamtlich -	
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 Thomas Scherzinger bis zum 31.12.2021 (freigestellt ab 25.11.2020); Herr Steve Baltot ab dem 01.06.2021. 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

#### Rahmenbedingungen 2021

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 regional unterschiedlich von der Corona-Krise erholt, ihre Auswirkungen prägen jedoch weiterhin die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Starke Einschränkungen des öffentlichen Lebens gab es in der ersten Jahreshälfte insbesondere in Europa. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat der private Konsum im Zuge sinkender Neuinfektionen und rascher Impffortschritte ab dem Frühjahr 2021 zwar deutlich angezogen, allerdings bremsten seit Beginn 2021 zunehmende Liefer- und Kapazitätsengpässe in vielen Ländern die Industrieproduktion, was zu einem weltweiten Anstieg der Erzeuger- und Verbraucherpreise sowie einem kräftigen Auftrieb der Inflation führte. Dadurch schwächte sich das globale Wachstum zum Ende der zweiten Jahreshälfte wieder ab. Hinzu kamen die dämpfenden Effekte steigender Energiepreise und nun wieder rasch zunehmenden Infektionszahlen in einzelnen Ländern. Die Konsumausgaben des Staates waren im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Vorrangig wurde hier mehr Geld für medizinische Maßnahmen, wie z.B. kostenlose Antigen-Schnelltests oder die Beschaffung von Corona-Impfstoffen, ausgegeben.

In Deutschland ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Coronajahr gegenüber 2020 um 2,7 % gewachsen. Dieser Anstieg hat sich allerdings zum Jahresende 2021 aufgrund der auch hier vorherrschenden Liefer- und Materialengpässe sowie des erneut angestiegenen Infektionsgeschehens deutlich abgeschwächt und reichte somit nicht, den starken Rückgang des ersten Corona-Jahres aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP noch um 2,0 Prozent niedriger.

Am Arbeitsmarkt setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 % gesunken. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %).

Die Inflationsrate erreichte im Jahr 2021 den höchsten Stand seit 1993 und lag laut Statistischem Bundesamt bei 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege schlugen sich auf den Verbraucherpreis nieder. Die Europäische Zentralbank führte bis zuletzt ihren expansiven geldpolitischen Kurs fort und die Leitzinsen sind mit 0% für den Hauptrefinanzierungssatz unverändert.

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich in der Krise als sehr robust erwiesen. Entsprechend ging die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe, nachdem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 hier kaum Spuren hinterlassen hatte, in 2021 lediglich leicht zurück (-0,4 %). Die Bauinvestitionen legten aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Anhaltend niedrige Finanzierungszinsen sowie der Mangel an Anlagealternativen und vermutlich die Aufwertung der eigenen Wohnung durch mehr Homeoffice, haben der Nachfrage nach Wohnimmobilien Schub verliehen. Es besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 62 % der Bauinvestitionen (rund 257 Mrd. EUR). Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren aufgrund der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Durch staatliche Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher

Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld zurücklegen können, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte. Deutlich (-1,3%) brach allerdings der öffentliche Bau ein. Auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 381.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,3 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

In attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten laut GdW zu einer angespannten Lage entwickelt. Von Zuwanderung getrieben stieg die Bevölkerungszahl lange an. Der Wachstumsprozess wurde im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt. Ende 2021 haben in Deutschland 83,2 Mio. Menschen nach den Schätzungen des Statistischen Bundesamtes gelebt, etwa so viele wie 2020 und 2019. Die im Lockdown eher abrupt ausgebliebene Zuwanderung aus dem Ausland könnte auf einen temporären Effekt deuten. Bereits seit einigen Jahren kann eine Trendumkehr beobachtet werden, wonach die Menschen ihr Wohnumfeld eher wieder aus den Ballungszentren der Großstädte in das Umland verlegen. Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende sind in Ballungszentren knapp. Die Nachfrage verlagert sich in das Umfeld der Städte, ursächlich dafür sind ebenfalls die verbesserten Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten. Dennoch fehlt es in den großen Städten, Ballungszentren und Universitätsstädten trotz steigender Bautätigkeit, nach wie vor an Wohnraum. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben.

Neben Corona waren im Jahr 2021 extreme Wetterphänomene auffällig, deren Ursachen im weltweiten Klimawandel gesehen werden, verursacht durch den Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Exemplarisch ist hierbei die Katastrophe im Ahrtal zu benennen. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen Seite, Starkregen, Überflutungen und Gletscherschmelze sowie steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite verursachen bzw. verstärken negative ökonomische Folgen. Daher spielt das Thema Nachhaltigkeit eine besondere Rolle bei den Anforderungen an die Unternehmensstrategien. Bei der Entwicklung künftiger Unternehmensstrategien rücken die Themen demografischer Wandel, Klimaschutz und CO<sup>2</sup>-Reduktion sowie Digitalisierung daher mehr denn je in den Fokus.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1 Bestandsverwaltung**

Die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Der Bestand umfasst 199 Miethäuser mit 1.201 Wohnungen, 8 gewerblichen Einheiten, 2 sonstigen Einheiten, 257 Garagen sowie 21 Carports. Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 81.953 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 betragen T€ 2.030 (Vorjahr: T€ 2.076); das sind € 24,97 je qm Wohn-/Nutzfläche bzw. 44,2 % der Sollmieten. Die Sollmieten haben sich im Saldo um T€ 1 auf T€ 4.591 erhöht. Im Geschäftsjahr wurden 122 (Vorjahr: 104) Wohnungen gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 10,1 % (Vorjahr: 8,5%). Am 31.12.2021 waren 47

Wohnungen nicht vermietet (Leerstandsquote: 3,9 % Vorjahr: 2,5%). Davon standen 19 Wohnungen länger als 3 Monate leer. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten und Umlagen erhöhten sich aufgrund des Wohnungsleerstandes um T€ 18 auf T€ 154. In Relation zu den Sollmieten sind dies rd. 3,4 % (Vorjahr: rd. 3,0 %).

## 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 2021 574 (Vorjahr: 590) Einheiten sowie 22 Garagen (Vorjahr: 0).

## 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. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

### 3.1 Vermögenslage

<b>Aktiva</b>	in	<b>31.12.2021</b>	%	<b>31.12.2020</b>	%	<b>Veränderungen</b>
Anlagevermögen	T€	37.473	91,7	36.600	91,1	873
Umlaufvermögen	T€	3.422	8,3	3.572	8,9	-150
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>T€</b>	<b>40.895</b>	<b>100,0</b>	<b>40.172</b>	<b>100,0</b>	<b>723</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital (langfristig)	T€	24.232	59,3	23.089	57,4	1.143
Rückstellungen	T€	892	2,2	896	2,3	-4
Verbindlichkeiten (incl.kurzfristiges Eigenkapital)	T€	15.771	38,5	16.187	40,3	-416
<b>Gesamtkapital</b>	<b>T€</b>	<b>40.895</b>	<b>100,0</b>	<b>40.172</b>	<b>100,0</b>	<b>723</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 723 (= rd. 1,8 %) auf T€ 40.895 erhöht; das Anlagevermögen beträgt 91,7 % und das Eigenkapital (langfristig) 59,3 % der Bilanzsumme.

Das Sachanlagevermögen ist um T€ 1.418 gestiegen. Den Investitionen von T€ 2.431 stehen planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 915 und Buchwertabgänge wegen Verkauf in Höhe von T€ 98 gegenüber.

Dagegen ist das Finanzanlagevermögen um T€ 545 gesunken. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen Entnahmen von insgesamt T€ 500 aus der Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft.

## 3.2 Finanzlage

### Cashflow

Der liquiden Mittel haben im Vergleich zum Vorjahr um T€ 319 abgenommen und betragen T€ 748 (Vorjahr: T€ 1.067) zum Jahresende.

	2021 T€	2020 T€
<b>Cashflow</b> (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen u. Veränderungen der langfr. Rückst. u.a.)	2062	1.345
<b>Veränderung des Cashflow durch weitere laufende Geschäftstätigkeiten</b>	-834	-66
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.228	1.279
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	- 942	-2.126
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	- 605	- 246
<b>Zahlungswirksame Veränderung</b>	-319	-1.093
<b>Finanzmittelbestand zum 01. Januar</b>	1.067	2.160
<b>Finanzmittelbestand zum 31. Dezember</b>	748	1.067

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

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von T€ 37.473 sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus besteht eine Überdeckung (Stichtagsliquidität) von T€ 175 (Vorjahr: T€ 480).

## 3.3 Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Ergebnis- veränderung T€
A. Betriebsergebnis	269	426	-157
B. Finanzergebnis	49	46	3
C. Neutrales Ergebnis	872	5	867
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.190	477	713
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	-2	-3
Jahresüberschuss	1.185	475	710

Das Betriebsergebnis wurde in folgenden Geschäftsfeldern erzielt:

	2021 T€	2020 T€	Ergebnis- veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung	256	400	-144
2. Betreuungstätigkeit	6	6	0
3. Sonstige betriebliche Bereiche	7	20	-13
	269	426	-157

Dagegen hat sich das neutrale Ergebnis gegenüber dem Vorjahr durch Verkauf von Anlagevermögen um 867 T€ verbessert.

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.

Die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft ist trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewährleistet.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Eigenkapital langfristig</b>							
Nominal	T€	24.232	23.089	22.655	22.458	22.273	21.796
Quote	%	59,3	57,5	56,8	54,5	52,6	50,4
<b>Fremdkapital langfristig</b>							
Nominal	T€	13.241	13.510	14.166	15.626	17.060	18.285
Quote	%	32,4	33,6	35,5	38,0	40,3	42,4
<b>Anlagevermögen</b>		<b>37.473</b>	<b>36.600</b>	<b>35.316</b>	<b>35.364</b>	<b>35.443</b>	<b>35.375</b>
<b>Anlagenintensität</b>	%	<b>91,7</b>	<b>91,1</b>	<b>88,5</b>	<b>85,9</b>	<b>83,7</b>	<b>82,0</b>
<b>Sachanlagen-abnutzungsgrad</b>	%	<b>49,6</b>	<b>50,5</b>	<b>51,1</b>	<b>50,4</b>	<b>49,0</b>	<b>47,6</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	<b>4,9</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,9</b>

## 4. Wirtschaftliche Lage der Tochtergesellschaft

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von T€ 58,6 (Vorjahr: T€ 108,7) erwirtschaftet.

Der unter Einschluss des Jahresüberschusses aufgelaufene Bilanzverlust beträgt T€ 112,2. Insgesamt wird ein Eigenkapital von T€ 3.645 (Vorjahr: T€ 4.086) ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt T€ 8.227 (Vorjahr: T€ 8.741), das Anlagevermögen T€ 7.695 (Vorjahr: T€ 8.106), das Umlaufvermögen T€ 532 (Vorjahr: T€ 635) und das Eigenkapital T€ 3.645 (44,3 % der Bilanzsumme; Vorjahr: 46,7 %).

Aus den Bilanzzahlen nach Fristigkeiten ermittelt sich eine Stichtagsliquidität von + T€ 274 (Vorjahr: + T€ 376)

Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem negativen Jahresergebnis von T€ 68 und einem geldrechnungsmäßigen Überschuss von T€ 87 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. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht. Derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Die günstige Kapitalmarktsituation nutzen wir zur Prolongation von Objektfinanzierungsmitteln zu günstigeren Konditionen als vorher; bei unserem preisgebundenen Wohnungsbestand haben niedrigere vereinbarte Zinssätze in der Regel Mietsenkungen zur Folge.

## **6. Prognosebericht**

### **Voraussichtliche Entwicklungen der Genossenschaft**

Auch im kommenden Jahr wird die Genossenschaft trotz der weiterhin ungewissen Lage auf den regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkten den Fokus weiterhin auf das Kerngeschäft, also insbesondere die bauliche Entwicklung der Objekte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, legen. Im Vermietungsbereich geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen (Leerstandsquote, Mietrückstände, Kündigungen sowie Erlösschmälerungen) aus, nachdem diese sich trotz der restriktiven gesamtwirtschaftlichen Lage seit Coronabeginn als durchweg stabil erwiesen haben.

Im Februar 2022 haben die ersten Mieter den Neubau in der Brachtstraße 20+22 in Plettenberg beziehen können. Den Mitgliedern der GWU stehen mit der Fertigstellung 22 altengerechte, barrierearme Wohnungen sowie 33 Tiefgaragenstellplätze in bester Lage von Plettenberg zur Verfügung. Eine Vollbelegung der Häuser konnte erstmals im August dieses Jahres erreicht werden.

Im Frühsommer konnte, nach Fertigstellung der Außenanlagen am Neubau, zugleich mit den Ausschachtarbeiten am zweiten Bauabschnitt in der Innenstadt begonnen werden. Dadurch konnte man die Synergieeffekte der bereits vor Ort bereitstehenden Baumaschinen optimal nutzen. In der Brachtstraße 24 werden sieben weitere, altengerechte Wohnungen entstehen. Die Ausführung erfolgt durch Anbau der Einheiten an unserem Bestandsobjekt Grünestraße 31d. Die Bezugsfertigkeit des Hauses soll im Sommer 2023 gegeben sein.

Ende des Jahres 2021 wurden auf dem Grundstück Hohle Straße in Herscheid, im Rahmen einer notariell vereinbarten Ersatzvornahme, die restlichen Abbruch- und Entsorgungsarbeiten abgeschlossen. Die verbliebenen Fundamente wurden in diesem Zuge ebenfalls entsorgt und das Areal wurde baureif an die GWU und die Gemeinde Herscheid, entsprechend ihrer jeweiligen Anteile, übergeben. Die Planung zur gemeinsamen Bebauung durch die GWU Plettenberg eG und die GWU Wohnbau- und Verwaltungs GmbH Plettenberg wurde ebenfalls im Sommer aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass am Standort Herscheid ebenfalls altengerechte Wohnungen für die Mitglieder errichtet werden sollen. Gleichzeitig besteht vor Ort ein erhöhter Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren, so dass die Planungen auch den Bau einer Tagespflegestätte oder ähnlichen Betreuungseinrichtung beinhalten werden. Wann die Maßnahme jedoch tatsächlich

umgesetzt werden kann, lässt sich aufgrund der ungewissen Wirtschaftslage noch nicht prognostizieren.

Der seit Februar 2022 zwischen der Ukraine und Russland geführte Krieg bringt erhebliche Belastungen für die deutsche Wirtschaft mit sich, die sich nach einem zunächst kräftigen Jahresauftakt nun wieder verstärkt abkühlt. Der nach wie vor anhaltende Konflikt beeinflusst seit seinem Beginn massiv die Preisentwicklung bei Energieträgern und Rohstoffen. Die Kämpfe in der Ukraine bedingen, dass eine sichere Energieversorgung derzeit schwer einschätzbar ist, und sich zudem schnell ändern kann. Zudem lassen die insbesondere hierdurch bedingten hohen Inflationsraten die realen Einkommen der privaten Haushalte sowie deren Ersparnisse dahinschmelzen und reduzieren ihre Kaufkraft. Bei der Baukonjunktur zeichnet sich hingegen ein deutlicher Abschwung ab. Neben den hohen Baukosten dürfte dazu vor allem die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten in die Höhe treibt, ihren Beitrag leisten.

Insgesamt wird für 2022 ein deutlicher Anstieg der Umsatzerlöse aus Sollmieten, durch die Fertigstellung des Neubaus in der Brachtstraße sowie durch Anpassung der Mieten aufgrund verschiedener, größerer Modernisierungsmaßnahmen (Neubau Balkone Auf dem Loh, Neubau Aufzugsanlage Brockhauser Weg, Dachsanierung- und Dämmung Lenbachstraße), erwartet. In Summe ist je nach Fertigstellungszeitpunkt der einzelnen Maßnahmen mit zusätzlichen Einnahmen in 2022 von ca. 180.000 € zu rechnen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass gerade am Neubau nicht alle Wohnungen im Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet sein werden, so dass entsprechende Erlösschmälerungen die Ertragslage ggf. kurzfristig mindern. Darüber hinaus wird weiter in den Erhalt sowie die Verbesserung des Bestandes investiert, indem Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß Plan sowie bei kurzfristigem Bedarf durchgeführt werden.

Die sonstigen Erträge werden deutlich geringer erwartet, da keine Bestandsverkäufe geplant sind und im letzten Jahr die Verkaufserlöse der Objekte Im Kämpchen und Landemerter Weg den Wert entsprechend aufgewertet haben. In Summe wird dennoch ein Jahresüberschuss von 485.000 € und ein geldrechnungsmäßiges Ergebnis von 874.000 € erwartet, was in etwa dem Wert der Vorjahre entspricht.

Die voraussichtliche Liquidität zum Ende des Jahres 2022 wird mit 500.000 € erwartet.

Sonstige, wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit oder des Geschäftsverlaufs sind für 2022 nicht geplant. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet, so dass die dargestellten Zahlen lediglich als Planwerte für das Geschäftsjahr 2022 zu betrachten sind.

Plettenberg, den 02. November 2022

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG  
Der Vorstand



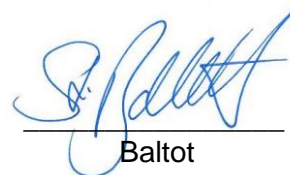
Hiby



Weber



Schulte



Baltot

## **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 2021 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 2021 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 2021 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 02. November 2022



---

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Stefan Zimmermann

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

Geschäftsjahr

€

€

Vorjahr

€

## Anlagevermögen

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.280.322,81		25.101.895,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.477.147,83		1.518.644,84
Grundstücke ohne Bauten	876,84		276.913,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.722,85		136.625,76
Anlagen im Bau	3.724.920,78		1.471.932,97
Bauvorbereitungskosten	<u>286.633,50</u>	29.923.624,61	<u>0,00</u>

### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	3.757.000,00		4.257.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.790.208,84		3.833.857,70
Sonstige Ausleihungen	<u>2.399,05</u>	<u>7.549.607,89</u>	<u>3.074,05</u>

### Anlagevermögen insgesamt

37.473.232,50 36.599.944,22

## Umlaufvermögen

### Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	2.453.634,06		2.325.641,41
Andere Vorräte	<u>11.795,29</u>	2.465.429,35	<u>11.754,20</u>

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	42.584,29		21.418,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.837,27		7.288,10
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>163.711,08</u>	208.132,64	<u>138.973,99</u>

### Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>748.178,26</u>	<u>1.067.327,02</u>
--	--	-------------------	---------------------

### Bilanzsumme

40.894.972,75 40.172.347,92

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite

Geschäftsjahr

€

€

Vorjahr

€

## Eigenkapital

### Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

45.100,00

41.820,00

der verbleibenden Mitglieder

1.013.623,79

1.058.723,79

1.015.664,02

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsan-  
teile 5.226,21€ ( Vorjahr 14.255,98 € )

### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

2.441.000,00

2.380.000,00

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

61.000,00 € ( Vorjahr 48.000,00 € )

Andere Ergebnisrücklagen

20.714.505,42

23.155.505,42

19.608.348,21

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:

86.157,21€ ( Vorjahr 96.929,70 € )

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

1.020.000,00 € ( Vorjahr 300.000,00 € )

### Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

1.184.808,65

474.725,31

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

-1.081.000,00

103.808,65

-348.000,00

### Eigenkapital insgesamt

24.318.037,86

23.172.557,54

### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

856.379,00

864.949,00

Sonstige Rückstellungen

36.000,00

892.379,00

30.500,00

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

12.194.191,64

12.666.451,97

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

363.400,07

457.779,20

Erhaltene Anzahlungen

2.647.771,06

2.672.642,79

Verbindlichkeiten aus Vermietung

60.185,89

56.666,91

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

404.086,01

238.534,37

Sonstige Verbindlichkeiten

14.921,22

15.684.555,89

12.266,14

davon aus Steuern 1.492,03 € ( Vorjahr 0,00 € )

### Bilanzsumme

40.894.972,75

40.172.347,92

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Geschäftsjahr

€

€

Vorjahr

€

## Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung	6.749.853,75		6.782.010,18
b) aus Betreuungstätigkeit	156.719,30		160.161,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>36.017,02</u>	6.942.590,07	<u>36.109,30</u>

Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen 127.992,65 55.735,86

Andere aktivierte Eigenleistungen 29.341,84 34.205,97

Sonstige betriebliche Erträge 1.020.830,93 271.573,93

## Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.275.901,99		4.201.393,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>14.947,74</u>	4.290.849,73	<u>13.408,32</u>

## Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter	831.499,43		785.310,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 81.412,96 € ( Vorjahr 81.418,10 € )	<u>265.870,39</u>	1.097.369,82	<u>250.646,27</u>

Abschreibungen auf Sachanlagen 914.987,49 881.559,55

Sonstige betriebliche Aufwendungen 283.928,77 356.917,26

Erträge aus Ausleihungen  
des Finanzanlagevermögens 76.351,14 77.213,32  
davon aus verbundenen Unternehmen 76.351,14 € ( Vorjahr 77.213,32 € )

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 153,38 76.504,52 52,44

Zinsen und ähnliche Aufwendungen  
davon Aufzinsung 16.036,00 € ( Vorjahr 18.554,00 € ) 201.515,41 229.621,47

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 5.093,25 2.162,51

**Ergebnis nach Steuern** 1.403.515,54 696.043,35

Sonstige Steuern 218.706,89 221.318,04

**Jahresüberschuss** **1.184.808,65** **474.725,31**

Einstellungen in Ergebnismrücklagen 1.081.000,00 348.000,00

**Bilanzgewinn** 103.808,65 126.725,31

## **Anhang**

des Jahresabschlusses 2021.

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Gemeinnützige 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 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweiligen aktuellen Fassung 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. In Ausübung des Wahlrechts nach § 255 Abs. 2 HGB wurden Kosten der allgemeinen Verwaltung entsprechend den Ansätzen der II. BV aktiviert (aktivierte Eigenleistungen). Fremdkapitalzinsen werden im Geschäftsjahr 2021 in die Herstellungskosten einbezogen.

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 (T€ 2.454) 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 43.120 €.

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 Anlagespiegel 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 2021.

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



**Anlagenspiegel****2021**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	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 €
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	52.703.392,79	92.711,46	-524.131,66	0,00	52.271.972,59	27.601.497,47	816.404,27	-426.251,96	27.991.649,78	24.280.322,81	25.101.895,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.608.916,15	10.038,69	-38.149,35	0,00	2.580.805,49	1.090.271,31	51.297,32	-37.910,97	1.103.657,66	1.477.147,83	1.518.644,84
Grundstücke ohne Bauten	276.913,58	0,00	0,00	-276.036,74	876,84	0,00	0,00	0,00	0,00	876,84	276.913,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	502.223,45	64.383,99	-37.594,98	0,00	529.012,46	365.597,69	47.285,90	-37.593,98	375.289,61	153.722,85	136.625,76
Anlagen im Bau	1.471.932,97	2.252.987,81	0,00	0,00	3.724.920,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.724.920,78	1.471.932,97
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	0,00	10.596,76	0,00	276.036,74	286.633,50	0,00	0,00	0,00	0,00	286.633,50	0,00
	57.563.378,94	2.430.718,71	-599.875,99	0,00	59.394.221,66	29.057.366,47	914.987,49	-501.756,91	29.470.597,05	29.923.624,61	28.506.012,47
<hr/>											
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2021 €	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2021 €	Buchwert Stand 31.12.2021 €	Buchwert Stand 31.12.2020 €
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.257.000,00	0,00	-500.000,00	0,00	3.757.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.757.000,00	4.257.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.833.857,70	0,00	-43.648,86	0,00	3.790.208,84	0,00	0,00	0,00	0,00	3.790.208,84	3.833.857,70
Sonstige Ausleihungen	3.074,05	0,00	-675,00	0,00	2.399,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2.399,05	3.074,05
	8.093.931,75	0,00	-544.323,86	0,00	7.549.607,89	0,00	0,00	0,00	0,00	7.549.607,89	8.093.931,75
	65.657.310,69	2.430.718,71	-1.144.199,85	0,00	66.943.829,55	29.057.366,47	914.987,49	-501.756,91	29.470.597,05	37.473.232,50	36.599.944,22

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. (Vorjahreszahlen in Klammern)

### Verbindlichkeitspiegel 2021

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.194.191,64 ( 12.666.451,97 )	541.316,09 ( 472.260,32 )	2.150.447,55 ( 1.559.202,19 )	9.502.428,00 ( 10.634.989,46 )	12.194.191,64 ( 12.666.451,97 )	Grundpfand- rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	363.400,07 ( 457.779,20 )	246.546,02 ( 60.936,68 )	62.963,84 ( 80.010,06 )	53.890,21 ( 316.832,46 )	363.400,07 ( 457.779,20 )	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	2.647.771,06 ( 2.672.642,79 )	2.646.040,47 ( 2.670.912,20 )	0,00 ( 0,00 )	1.730,59 ( 1.730,59 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.185,89 ( 56.666,91 )	60.185,89 ( 56.666,91 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	404.086,01 ( 238.534,37 )	404.086,01 ( 238.534,37 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.921,22 ( 12.266,14 )	14.921,22 ( 12.266,14 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.684.555,89</b>	<b>3.913.095,70</b>	<b>2.213.411,39</b>	<b>9.558.048,80</b>	<b>12.557.591,71</b>	
<b>Gesamtbetrag ( Vorjahr )</b>	<b>( 16.104.341,38 )</b>	<b>( 3.511.576,62 )</b>	<b>( 1.639.212,25 )</b>	<b>( 10.953.552,51 )</b>	<b>( 13.124.231,17 )</b>	

## 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 Miethausbesitzes.

## 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€ 4.257). Am 31. Dezember 2021 betrug der Bilanzverlust - nach einem Jahresüberschuss von T€ 58 in 2021 - T€ 112 (Vorjahr: T€ 170). Daraus resultiert ein Eigenkapital T€ 3.645 (Vorjahr: T€ 4.086). 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	6	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Regiearbeiter	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>10</u>	<u>3</u>

Darüber hinaus wurden 1 Auszubildender und 6 Hauswarte beschäftigt.

### 3. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gemäß § 285 Nr.3a HGB bestehen für die in der Projektierung und in der Durchführung befindlichen Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von T€ 631,7. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von T€ 3.676 und im Übrigen Eigenmittel vorgesehen.

### 4. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	1.564	2.512
Zugang 2021	101	105
Abgang 2021	<u>-113</u>	<u>-132</u>
Ende 2021	<u>1.552</u>	<u>2.485</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.040,23 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands in Höhe von € 2.399,05, die unter der Bilanzposition „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesen wurden. Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

## 5. Prüfungsverband

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

## 6. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Scherzinger	- Geschäftsführer - bis 31.12.2021 (freigestellt seit 25.11.2020)
Steve Baltot	- Geschäftsführer - ab 01.06.2021
Moritz Hiby	- nebenamtlich -
Lothar Weber	- nebenamtlich -
Ulrich Schulte	- nebenamtlich -

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

## 8. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 24.08.2022 auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.184.808,65 €, einen Betrag von 1.081.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 103.808,55 € wie folgt zu verwenden:

- 4% Ausschüttung
- Rest in andere Ergebnismrücklagen zuweisen.

Plettenberg, den 02. November 2022

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG  
Der Vorstand



Hiby



Weber



Schulte



Baltot