



G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 5

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Wohnungen	2429	2314	2317	2365	2404
- Verwaltung	1187	1074	1073	1071	1063
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1242	1240	1244	1294	1341
Anzahl der Gewerbeeinheiten	108	79	76	74	82
- Verwaltung	59	30	29	24	26
- Eigentum	49	49	47	50	56
verwaltete Grundstücke	69	81	79	77	61
Mitarbeiter	49	45	37	37	40
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	100.737,4	99.756,3	102.443,7	106.383,0	111.348,6
Eigene Mittel	37.400,6	38.272,0	38.822,9	38.920,0	39.228,3
in % der Bilanzsumme	37,1	38,4	38,0	36,6	35,2
Anlagevermögen	91.485,3	89.318,1	90.577,9	94.694,9	98.461,9
Umsatzerlöse	9.416,5	10.183,0	9.331,3	9.480,7	9.446,9
Ergebnis	-695,1	871,5	550,9	97,1	308,3

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Herr Ludwig Burkardt (- Vorsitzender -	ab 01.01.2015, † 30.05.2015)
Herr Maximilian Tauscher (- stellvertr. Vorsitzender -	ab 16.07.2015 Vorsitzender)
Herr Michael Grubert	
Frau Ute Hustig	
Herr Elmar Prost	
Herr Klaus-Jürgen Warnick	
Frau Andrea Schwarzkopf	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	
Herr John Christall	
Herr Bernd Bültermann	
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus	ab 09.07.2015
Frau Birgit Rüsçh	bis 30.11.2015

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer
Frau Katja Schmidt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: 1,6 %). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2 %).

Trotz der wirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter auf nur noch 0,3 % im Jahr 2015. Sie lag damit nochmal deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,9 %. Der Rückgang der Teuerungsrate ist im Wesentlichen auf die rückläufigen Energiepreise zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte weiterhin von der guten konjunkturellen Entwicklung. Die Arbeitslosenquote lag 2015 bei durchschnittlich 6,4 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Jahr 2015 auf den Rekordwert von 43,3 Millionen erhöht. Für die Zukunft wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung bei der Konjunktur des Arbeitsmarktes gerechnet. Die Preisentwicklung wird weiterhin schwach bleiben.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte auch im Jahr 2015 als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen die Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Es bleibt abzuwarten, wie die Einführung der „Mietpreisbremse“ die weitere Entwicklung der Nettomieten beeinflussen wird.

In den ländlichen Räumen konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und langfristig wird sich an der hier grundsätzlich negativen Bevölkerungsentwicklung nichts ändern.

In allen Regionen steigt der Bedarf an neu gebauten Wohnungen. Während in den Ballungsräumen und Metropolen der zusätzliche Wohnungsbedarf, verstärkt durch die Migrationsströme, gedeckt werden muss, stehen in den metropolferneren Gebieten der Ersatzneubau und die Befriedigung spezieller Bedürfnisse für Nachfragegruppen wie junger Familien oder Senioren im Mittelpunkt.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im ersten Halbjahr 2015 um 1,5 %. 2014 waren es noch 0,9 %. Die positive Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts wurde im Wesentlichen vom Dienstleistungsbereich getragen.

Der Anstieg der Inflationsrate betrug 2015 0,1 % und ist weiter deutlich gesunken. Auch hier waren die rückläufigen Energiepreise die wesentliche Ursache.

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg um 9,4 % im Jahr 2014 auf 8,7 % im Jahr 2015 weiter ab.

Die Nettokaltmieten nahmen im Jahr 2015 um 0,4 % zu und lagen damit nur leicht oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während in den berlinnahen Regionen der Zuzug weiterhin anhält und hier mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu erwarten sind, entwickeln sich die berlinfernen Regionen genau entgegengesetzt. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um ca. 22 % voraus.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Den Markterfordernissen angepasst richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestands sowie auf die Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen. Daneben richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen.

Im Vermietungsbereich macht sich für die Gesellschaft der Standort der eigenen Bestände wirtschaftlich positiv stark bemerkbar. Nach wie vor gibt es eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in Kleinmachnow, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland.

Eine zum Teil relativ hohe Fluktuation in den eigenen und verwalteten Mietbeständen führte zu einem hohen Aufwand bei der Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerberaum.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug per 31.12.2015 1.341 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 56 Gewerbeeinheiten, 8 unbebaute Grundstücke sowie 919 Stellplätze, von denen 262 Stellplätze von der Gemeinde Kleinmachnow im Entwicklungsgebiet Stolperweg angemietet wurden. Zusätzlich wurden 13 Wohnungen von Investoren durch die Gesellschaft angemietet und zu marktüblichen Nettomieten vorwiegend an Kleinmachnower Bürger weiter vermietet.

Im Bereich der Verwaltung für Dritte hat sich der Schwerpunkt in den letzten Jahren immer mehr in den WEG-Bereich verlagert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1063 Wohnungen, darunter 850 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil durch die Gesellschaft selbst errichtet wurden. Daneben verwaltet die Gesellschaft in diesem Bereich 26 Gewerbeeinheiten, 588 Stellplätze und 53 unbebaute Grundstücke.

Eine Steigerung der Verwaltungsobjekte insgesamt erfolgt 2015 durch Neubau von eigenen Wohnungen in Nuthetal.

Noch immer verwaltet die Gesellschaft Wohnungen und unbebaute Grundstücke im Auftrag der Gemeinde Kleinmachnow für die Bereiche „ehemaliges Volkseigentum“, ehemalige staatliche Verwaltung gemäß § 6 der VO vom 10.07.1952 und für unter Pflugschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 165,38 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 232,59 € pro Verwaltungseinheit

und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 282,50 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 392,16 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt sowie umfangreiche Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Auch im Berichtsjahr wurden Teilsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung durchgeführt. Eine erarbeitete Portfolioliste gibt Auskunft über den energetischen Sanierungsstand des Immobilienbestandes. Im Ergebnis verfügt die Gesellschaft über einen zeitgemäßen und überwiegend modern ausgestatteten Wohnungsbestand, der bislang ausreichend nachgefragt wird.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2015 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2015 80,1 Tsd. €.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Im Bereich der Sozialwohnungen liegt die Nachfrage über dem Angebot. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben voraussichtlich auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich in Grenzen und ist damit wesentlich besser als an vielen anderen Standorten. Im Bereich der Verwaltung für Dritte an Standorten wie Falkensee, Blankenfelde oder auch Ruhlsdorf ist ein stärkeres Ansteigen der Mieterfluktuation zu verzeichnen. Daraus resultieren höhere Verwaltungsaufwendungen für Wohnungsabnahmen, Abrechnungen und Neuvermietungen.

Mit der P & E mbH Kleinmachnow schloss die Gesellschaft einen Vertrag über Projektsteuerungsaufgaben für das Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten", wofür die Gesellschaft entsprechende Honorare erhält.

Der Vertrag wurde bis zum 31.12.2015 verlängert. Eine weitere Verlängerung wurde von Seiten der P & E mbH nicht gewünscht.

Der Grundstücksverkehr für das Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

Grundstücksankäufe (geleistete Anzahlung)

Arthur-Scheunert-Allee 135 Nuthetal (Nutzen-, Lastenwechsel 01.01.2016)	1.200.000,00 €
--	----------------

Grundstücksverkäufe

Auf der Breite 16	200.000,00 €
Kapuzinerweg 16	450.000,00 €
	<u>650.000,00 €</u>

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 3,5 Mio. € auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke und mit 0,44 Mio. € auf den Neubau in der Karl-Marx-Straße 12 in Kleinmachnow.

Weiterhin investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr 0,5 Mio. € in Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Zehlendorfer Damm 52 und Förster-Funke-Allee 71. Darüber hinaus wurden Investitionen im Bereich der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung. In Höhe von 1,8 Mio. € getätigt. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Modernisierung von Wohnungen bei Neuvermietung, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung, die Erneuerung von Dächern, Gauben und Fassaden. Auch umfangreiche Maßnahmen zur Behandlung von Holzelementen in der August-Bebel-Siedlung, wie z. B. Fenster, Fensterläden und Gauben sind darin enthalten

4. Finanzierungsmaßnahmen

Für das Neubauvorhaben „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke wurden insgesamt Darlehen in einer Gesamthöhe von 6,6 Mio. € aufgenommen, darunter 2,8 Mio. € als KfW-Darlehen. Für das Bauvorhaben Karl-Marx-Straße in Kleinmachnow wurden 0,8 Mio. Darlehen aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 3,1 Mio. € prolongiert bzw. umgeschuldet.

Die planmäßige Tilgung betrug 2015 1,4 Mio. €.

Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden unter Ausnutzung des historischen Zinstiefs Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für neu aufgenommene Darlehen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

Mit der ILB wurden für die Förderdarlehen und Aufwendungsdarlehen Zinsbindungen und Tilgungssätze bis zu den Jahren 2023 und 2029 vereinbart. Die ersparten Zinsen werden zum Teil für höhere Tilgungssätze genutzt. Insgesamt wurde und wird mit diesen Umschuldungen die Gesamtkreditlast gesenkt.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und es sind Forward-Darlehen abgeschlossen worden. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um mögliche Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wird mit Hilfe des Risikomanagements der Gesellschaft der Bereich Finanzierung kontrolliert.

Kurzfristige Kredite für den laufenden Geschäftsbetrieb wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2015</u>	<u>per 31.12.2014</u>
Geschäftsführung	2	2
kaufmännische Angestellte	17	16
(davon Teilzeit beschäftigt)	(5)	(8)
technische Angestellte	4	4
(davon Teilzeit beschäftigt)	(1)	(1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal	15	14
(davon Teilzeit beschäftigt)	(5)	(5)
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Summe	<u>40</u>	<u>37</u>

Im Berichtsjahr wurden zwei weitere Hauswarte eingestellt, die Anzahl der Auszubildenden wurde wieder auf zwei Auszubildende erhöht.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 52,6 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,4 Jahren.

6. Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. So erfolgten eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2014 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie. Im Bereich der Neubauvorhaben wurde ein Energieeffizienzstandard 55 für die Wohnanlage Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke erreicht.

7. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das über die Jahre und mit den Erfordernissen immer weiter ausgebaut wurde.

Die wichtigsten Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikohandbuch
- Risikoerfassung und Risikobewertung mit dem Instrumentarium Handbuch
- Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten und quartalsweise Auswertung
- 10-jährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter den sich verändernden Bedingungen analysiert und fortgeschrieben werden
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben. Auf der Grundlage der Bescheide wurden bisher ca. 550 Tsd. € gezahlt. Gegen alle Bescheide wurde Widerspruch eingelegt. Gegen jeweils einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für Kleinmachnow und „Mittelgraben“ für Nuthetal wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben.

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 25. Oktober 2013 wurden die Bescheide des WAZV „Der Teltow“ aufgehoben. Auf der Grundlage der neu gefassten Satzung über die Erhebung von Anschlussbeiträgen (BKGS) wurde ein neuer Beitragsbescheid erlassen. Gegen diesen Bescheid wurde nach abschlägigem Widerspruchsbescheid Klage eingereicht. Das Verfahren ist noch nicht beendet, eine Entscheidung des Gerichtes steht noch aus.

In dem Verfahren gegen die Bescheide des WAZV „Mittelgraben“ wurde die Satzung durch das Verwaltungsgericht Potsdam für rechtmäßig erklärt. Der Berufungsantrag der gewog wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 28. August 2015 abgelehnt. Die beantragte Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen, da es sich bei der gewog „um eine juristische Person des Privatrechts handelt (...), welches von der öffentlichen Hand gehalten oder jedenfalls beherrscht wird“. Es fehlte der gewog Kleinmachnow mbH an der Grundrechts- und Beschwerdefähigkeit der gerügten Grundrechte aus Art. 3 Abs. 1 GG sowie aus Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 GG i. V .m. Art. 20 GG.

Die Verfassungsbeschwerde einer natürlichen Person wurde angenommen und hatte Erfolg. Die Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg wurden in diesem Fall aufgehoben und zurückverwiesen. Die Anwendung der seit dem 01.02.2004 gültigen Neufassung des Gesetzes entfalte eine verfassungsrechtlich unzulässige Rückwirkung.

Mit Datum vom 08.01.2016 hat die gewog Kleinmachnow mbH vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bei dem WAZV „Mittelgraben“ einen Antrag auf Wiederaufgreifen des Verfahrens und Rücknahme des rechtswidrigen Beitragsbescheides beantragt. Dieser teilte mit, dass eine abschließende Entscheidung über den Antrag und ggfs. Rückzahlung der Beiträge erst nach Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zu erwarten sei.

Zum 01.01.2015 hat die Gesellschaft die von ihr genutzte wohnungswirtschaftliche Software GES aus dem Hause Aareon durch die Software Wodis-Sigma aus dem gleichen Haus abgelöst. Dies war mit umfangreichen Schulungs- und Einführungsmaßnahmen verbunden. Erstmals wird der Jahresabschluss für das Berichtsjahr mit der neuen Software erstellt.

II. Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2 0 1 5		2 0 1 4		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
A k t i v a					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,3	0,0	12,2	0,0	-7,9
Sachanlagen	98.455,5	95,6	94.680,6	96,1	3.774,9
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>98.461,9</u>	<u>95,6</u>	<u>94.694,9</u>	<u>96,1</u>	3.767,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	422,8	0,4	294,8	0,3	128,0
Flüssige Mittel	4.090,9	4,0	3.546,7	3,6	544,2
	<u>4.513,7</u>	<u>4,4</u>	<u>3.841,5</u>	<u>3,9</u>	672,2
Bilanzvolumen	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	4.439,2
P a s s i v a					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	39.228,3	38,1	38.920,0	39,5	308,3
Fremdkapital	62.515,2	60,7	58.938,3	59,8	3.576,9
	<u>101.743,5</u>	<u>98,8</u>	<u>97.858,3</u>	<u>99,3</u>	3.885,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	672,1	0,7	466,2	0,5	205,9
Verbindlichkeiten	560,0	0,5	211,9	0,2	348,1
	<u>1.232,1</u>	<u>1,2</u>	<u>678,1</u>	<u>0,7</u>	554,0
Bilanzvolumen	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	4.439,2

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2015 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2015 38,1 % und ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals, des langfristigen Vermögens und des Bilanzvolumens stellen sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	103,0	98,5	95,1	93,3	94,2
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	39,2	38,9	38,8	38,3	37,4
- Quote (%)	38,1	39,5	40,8	41,1	39,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	98,5	94,7	90,6	89,3	91,5

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2015 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	3.546,7	4.231,5
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>544,2</u>	<u>- 684,8</u>
Stand 31. Dezember	<u>4.090,9</u>	<u>3.546,7</u>

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	308,3	97,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.947,4	1.801,3
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	205,9	-403,9
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-97,2	-13,1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	336,9	-445,9
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-349,7	497,7
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.751,3	1.645,2
Ertragsteueraufwand	24,6	66,5
Ertragsteuerzahlungen	<u>-55,4</u>	<u>-191,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.072,1	3.053,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.014,7	-7.766,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	650,0	1.350,0
Erhaltene Zinsen	<u>10,7</u>	<u>20,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.354,0	-6.395,5
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.418,9	-1.239,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.007,0	5.562,6
Gezahlte Zinsen	<u>-1.762,0</u>	<u>-1.665,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.826,1	2.657,2
	=====	=====
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>544,2</u>	<u>684,8</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.090,9</u>	<u>3.546,7</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit (Kreditaufnahmen).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 1,4 planmäßig zu tilgen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel stellt sich im 5-Jahresvergleich folgendermaßen dar:

Liquide Mittel	2015	2014	2013	2012	2011
per 31.12. (Tsd. €)	4.090,9	3.546,7	4.231,5	3.734,3	2.309,1

IV. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	<u>2 0 1 5</u>		<u>2 0 1 4</u>		Veränderungen Tsd.€
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.013,8	86,9	8.754,1	91,4	259,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.180,7	11,4	726,6	7,6	454,1
Bestandsveränderungen	<u>181,6</u>	<u>1,7</u>	<u>96,0</u>	<u>1,0</u>	85,6
	<u>10.376,1</u>	<u>100,0</u>	<u>9.576,7</u>	<u>100,0</u>	799,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.256,2	-21,8	-2.343,7	-24,5	87,5
Instandhaltungsaufwand	-1.964,3	-18,9	-1.142,5	-11,9	-821,8
Personalaufwendungen	-1.362,6	-13,1	-1.288,9	-13,5	-73,7
Abschreibungen	-1.947,4	-18,8	-1.801,3	-18,8	-146,1
Zinsaufwand	-1.762,0	-17,0	-1.665,7	-17,4	-96,3
Übrige Aufwendungen	<u>-811,6</u>	<u>-7,8</u>	<u>-1.179,8</u>	<u>-12,3</u>	368,2
	<u>-10.104,1</u>	<u>-97,4</u>	<u>-9.421,9</u>	<u>-98,4</u>	-682,2
<u>Geschäftsergebnis</u>	272,0	<u>2,6</u>	154,8	<u>1,6</u>	117,2
<u>Zinsergebnis</u>	<u>60,9</u>		<u>8,8</u>		52,1
Ergebnis vor Steuern	332,9		163,6		169,3
<u>Steuern</u>	<u>-24,6</u>		<u>-66,5</u>		41,9
<u>Jahresergebnis</u>	<u>308,3</u>		<u>97,1</u>		211,2

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Erstvermietung von Neubauten.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes und die Verwaltung für Dritte beziehen. Gegenwärtig sind keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

Seit dem Jahr 2009 sind die Bindungsfristen für den sozialen Wohnungsbau ausgelaufen. Die Zinsbindungen und Tilgungsleistungen für die Förderdarlehen wurden nach Angeboten der ILB bis 2023 bzw. 2029 festgeschrieben. Die finanzielle Belastung der Gesellschaft bleibt daher auf gleichem Niveau. Die bislang erwartete Zinssteigerung durch die Verzinsung der Förderdarlehen ist damit ausgeblieben, ein Liquiditätsabschwung hat nicht stattgefunden. Insgesamt hat die Gesellschaft in den letzten Jahren dank des anhaltenden Zinstiefs die Zinsbelastung gesenkt. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen und zinsgünstige Prolongationen besteht in diesem Bereich eine Ausgabensicherheit bis 2019 und darüber hinaus.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2015 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung wird eine Steuerprognose für die nächsten Jahre erstellt. Aufgrund der aufgezeigten positiven Betriebsergebnisse der Folgejahre und des Berichtsjahres sowie der aufgebrauchten Verlustvorträge ergeben sich Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln.

Die Realisierung der Neubauvorhaben von insgesamt 109 Wohnungen in Kleinmachnow und Bergholz-Rehbrücke haben diese Basis weiter gestärkt. Weitere Neubauvorhaben werden auch zukünftig den Eigenbestand erhöhen.

Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

VII. Voraussichtliche Entwicklung

Der verwaltete Wohnungsbestand an restitutionsbehafteten und privat verwalteten Objekten in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen und hat für die Gesellschaft kaum noch Bedeutung. Dafür wird die Gesellschaft voraussichtlich mit weiteren Verwaltungen von Eigentumsanlagen betraut werden.

Im März 2014 begann die Gesellschaft mit dem Bau von 57 barrierefreien Wohnungen in Bergholz-Rehbrücke. Auf zwei Grundstücken entlang der Straße Zum Springbruch entstanden 2 Gebäude. Die Gesamtbaukosten des Bauvorhabens betragen 7,4 Mio. €. Finanziert wurde das Bauvorhaben mit 2,8 Mio. € KfW-Darlehen, 3,8 Mio. € Bankdarlehen und Eigenmitteln.

Im Juli 2015 wurden die Wohnungen der Wohnanlage „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch, Nuthetal an die Mieter übergeben. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet.

Im März 2015 hat die Gesellschaft einen Architektenvertrag zur Bebauung des im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücks Karl-Marx-Straße 12 geschlossen. Das Grundstück wurde geteilt und auf beiden Teilflächen wird jeweils ein 3-WE-Haus entstehen. Im März wurden die Unterlagen zum Bauantrag eingereicht. Baubeginn war Juli 2015.

Im Herbst 2014 wurde mit der Gestaltung der angrenzenden Grünanlage der Wohnanlage „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße begonnen. Die Arbeiten wurden im Herbst 2015 endgültig abgeschlossen.

Im Bereich der Vermietung wird eine stabile Lage prognostiziert.

Die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen liegen überwiegend in Kleinmachnow und im so genannten Speckgürtel von Berlin. Durch diesen Standortvorteil und die daraus resultierende ausreichende Nachfrage nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

In den fast vollständig neu gebauten und sanierten Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen nur bedingt durchsetzbar. Vertragliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind ausgelaufen.

Gesetzlich mögliche Mieterhöhungen sind wirksam nur im Altbaubestand durchsetzbar und führen zukünftig zu keinen erheblichen Umsatzsteigerungen. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Der Wohnungsbedarf in Kleinmachnow und Nuthetal speziell für ältere Bürger, die ihre Häuser verlassen wollen oder müssen, als auch für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen, ist ungebrochen. Auf dieser Basis planen die Gesellschafter der gewog Kleinmachnow mbH, weitere Baufelder für Wohnungsneubau in ihren Kommunen zu erschließen und entsprechende Bebauungspläne zu ändern bzw. neu aufzustellen. Die Gesellschaft wird voraussichtlich in den nächsten Jahren damit betraut werden, die entsprechenden Wohnungen zu errichten. Sollten alle geplanten Vorhaben realisiert werden, ist mit einem Neubauzuwachs an eigenen Beständen von ca. 250 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren zu rechnen.

Durch den hohen Einsatz von Fremdkapital beim Neubau und der Sanierung der Bestände ergeben sich relativ hohe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft wird sich nur unwesentlich verändern. Der Zinsaufwand wird durch Darlehensaufnahme für zukünftige Bauvorhaben planmäßig steigen.

Für die Jahre 2016 bis 2025 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen die Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2016 ist ein Jahresüberschuss von 567,0 Tsd. € geplant. Im Jahr 2017 werden 551,5 Tsd. € prognostiziert.

In den Folgejahren werden die Instandhaltungskosten steigen. Die Gesellschaft wird auch weiterhin in die Instandhaltung älterer Gebäude investieren, gleichzeitig werden bereits sanierte bzw. neu gebaute Objekte einen ansteigenden Instandhaltungsaufwand verursachen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel ist in Abhängigkeit des jeweiligen Instandhaltungs- und Bauvolumens, den sich verändernden Zins- und Tilgungsaufwendungen zu sehen und dem Zufluss durch die voraussichtliche Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens. Darüber hinaus erwirtschaftet die Gesellschaft liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Insgesamt ist die Liquidität der Gesellschaft auch für die folgenden Jahre gesichert.

Kleinmachnow, 23.03.2016

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer



Katja Schmidt

Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.278,00	12.241,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.565.255,64		85.446.678,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.229.231,69		3.365.227,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	641.978,29		641.978,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.310,00		144.853,00
6. Anlagen im Bau	444.996,71		4.850.978,75
7. Geleistete Anzahlungen	<u>1.209.905,32</u>	98.455.522,40	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>98.461.871,14</u>	<u>94.694.872,42</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.439.293,38	2.257.735,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	119.347,63		80.920,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.713,43		5.722,84
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.185,98		23.798,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>270.604,28</u>	422.851,32	84.292,29
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.024.560,05	9.135.543,31
davon Treuhandvermögen	5.933.651,00 € (5.588.845,79 €)		
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>100.072,09</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>111.348.575,89</u>	<u>106.382.957,76</u>

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		36.301.815,39	36.301.815,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	449.800,00		449.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>1.172.147,35</u>	1.718.578,66	1.075.047,83
IV. Jahresüberschuss		<u>308.344,99</u>	<u>97.099,52</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>39.228.339,04</u>	<u>38.919.994,05</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		960,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>672.093,20</u>	672.093,20	465.226,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.521.506,70		52.650.830,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.993.717,60		6.287.513,03
3. Erhaltene Anzahlungen	2.459.914,96		2.348.673,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.001,55		1.170.005,38
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.062,36		248,40
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	5.933.651,00		4.453.206,06
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.224,11		84.683,23
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>27.065,37</u>	71.448.143,65	1.617,12
davon aus Steuern	20.717,36 €		
(0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	142,00 €		
(138,00 €)			
Bilanzsumme Passiva		<u>111.348.575,89</u>	<u>106.382.957,76</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.013.834,54		8.754.062,97
b) aus Betreuungstätigkeit	332.821,07		341.505,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>100.270,71</u>	9.446.926,32	74.155,88
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		181.557,39	96.045,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		747.620,34	310.936,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Haus- bewirtschaftung		<u>4.379.250,86</u>	<u>3.452.370,76</u>
5. Rohergebnis		5.996.853,19	6.124.335,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.147.101,58		1.089.970,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>215.460,88</u>	1.362.562,46	198.966,96
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.947.426,84	1.801.340,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		652.233,97	1.043.973,15
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.413,66	20.526,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.765.522,88</u>	<u>1.677.369,46</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		333.520,70	333.241,29
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		24.590,71	66.535,22
13. Sonstige Steuern		<u>585,00</u>	<u>169.606,55</u>
14. Jahresüberschuss		<u>308.344,99</u>	<u>97.099,52</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), des GmbHG und des Gesellschaftervertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

Die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurden bei der Darstellung und Bezeichnung der Abschlussposten berücksichtigt.

Abweichungen zur Vorjahresdarstellung werden im Nachfolgenden einzeln erläutert.

B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

	<u>Nutzungsdauer/Jahre</u>
Wohnbauten	50
Geschäftsbauten	25 - 50
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 20
Photovoltaikanlage	20
PKW-Stellplätze	19
Außenanlagen	10
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Forderungen aus der Stromeinspeisung in Höhe von 1,2 Tsd. Euro sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Ausweis unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 0,7 Tsd. Euro).

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen beinhaltet in 2015 u. a. die Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1.265,2 Tsd. Euro. Im Vorjahr waren diese unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 1.132,8 Tsd. Euro ausgewiesen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. (Anlage II)

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	119.347,63	14.620,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.713,43	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.185,98	-
Sonstige Vermögensgegenstände	270.604,28	-
	<u>422.851,32</u>	<u>14.620,52</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2015 unverändert einen Wert in Höhe von 449.800,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2014 wurde in Höhe von 97.099,52 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01. Oktober 2015.

Rückstellungen

Aufgrund der Verrechnung mit Verlustvorträgen ist keine Festsetzung von Körperschaftsteuer oder Solidaritätszuschlag zu erwarten. Es wurde keine Rückstellung gebildet.

Für das laufende Kalenderjahr ergibt sich aufgrund der geleisteten Gewerbesteuervorauszahlungen keine Gewerbesteuerrückstellung, sondern eine Forderung aus zurückzuerstattender Gewerbesteuer i. H. v. 30,8 Tsd. Euro.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	350.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	135.000,00
Mehrerlösabführung	107.500,00
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Jahresabschlusskosten	25.000,00
Steuerberatung	10.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Urlaubsverpflichtung	9.593,20
	<u>672.093,20</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Photovoltaikanlagen in Höhe von 26,1 Tsd. Euro sind im Jahr 2015 unter den Erträgen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Ausweis unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 141,9 Tsd. Euro aus der erstmaligen Aktivierung der Anteile an Instandhaltungsrücklagen für eigene WEG-Wohnungen und 71,0 Tsd. Euro aus der Erstattung von Umsatzsteuer 2004 nach Einspruchsentscheidung durch das Finanzamt enthalten. Weiterhin beinhaltet die Position Buchgewinne in Höhe von 356,8 Tsd. Euro und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14,4 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Kosten für Coaching und Schulung im Zusammenhang mit der Einführung der Software Wodis Sigma in Höhe von 134,2 Tsd. Euro, Aufwand für die Zuführung zur Rückstellung für Mehrlösabführung in Höhe von 107,5 Tsd. Euro und Forderungsabschreibungen von 7,9 Tsd. Euro.

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen für das Jahr 2013 zur Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) in Höhe von 1,5 Tsd. Euro. Nach abgeschlossener Betriebsprüfung erhielt die gewog für die Jahre 2007, 2009, 2010 und 2011 Gewerbesteuererstattungen in Höhe von 57,1 Tsd. Euro; für die Jahre 2011 und 2012 waren 13,8 Tsd. Euro nachzuzahlen. Für das laufende Jahr 2015 wurden die geleisteten Gewerbesteuervorauszahlungen in Höhe von 97,2 Tsd. Euro mit der erwarteten Erstattung in Höhe von 30,8 Tsd. Euro saldiert.

D Sonstige Angaben

Neben zwei Geschäftsführern betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2015

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	5
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	15	5
	<u>36</u>	<u>11</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2015 durchschnittlich zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer	-	Geschäftsführer
Katja Schmidt	-	Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Ludwig Burkhardt (- Vorsitzender -	Rechtsanwalt i. R., Landtagsabgeordneter)	bis 30.05.2015
Herr Maximilian Tauscher (- Vorsitzender -	Kreisordnungsdezernent i. R.	ab 16.07.2015)
Herr Klaus-Jürgen Warnick (- stellvertr. Vorsitzender -	Wahlkreismitarbeiter	ab 16.07.2015)
Herr Michael Grubert	Bürgermeister	
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer	
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin	
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin	
Herr John Christall	Rechtsanwalt	
Herr Bernd Bültermann	Direktor i. R.	
Frau Birgit Rüscher	Dezernentin für Bau- und Wohnungswesen	vom 01.01.2015 bis 30.11.2015
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus	Referentin	ab 01.07.2015

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat (Sitzungsgelder) betragen in 2015 1,1 Tsd. Euro.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2015 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 308.344,99 Euro.

Die Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlagen den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 23.03.2016

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Carsten Fischer



Katja Schmidt

gewog Kleinmachnow mbH

Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.15		Zugänge		Abgänge		Umbuchung		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.15		Buchwert 31.12.2015 EURO	Buchwert 31.12.2014 EURO
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.219,80	0,00	0,00	0,00	141.219,80	128.978,80	7.963,00	0,00	136.941,80	4.278,00	12.241,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.934.637,89	4.326.182,04	533.961,38	4.850.978,75	133.577.837,30	39.487.959,23	1.758.552,35	233.929,92	41.012.581,66	92.565.255,64	85.446.678,66	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.370.192,06	0,00	0,00	0,00	6.370.192,06	3.004.964,83	135.995,54	0,00	3.140.960,37	3.229.231,69	3.365.227,23	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	666.639,73	0,00	0,00	0,00	666.639,73	24.661,44	0,00	0,00	24.661,44	641.978,29	641.978,29	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.097,96	33.664,95	6.981,79	0,00	375.781,12	204.244,96	44.915,95	6.689,79	242.471,12	133.310,00	144.853,00	
Anlagen im Bau	4.850.978,75	444.996,71	0,00	-4.850.978,75	444.996,71	0,00	0,00	0,00	0,00	444.996,71	4.850.978,75	
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.209.905,32	0,00	0,00	1.209.905,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.209.905,32	0,00	
Summe Sachanlagen	137.402.391,14	6.014.749,02	540.943,17	0,00	142.876.196,99	42.721.830,46	1.939.463,84	240.619,71	44.420.674,59	98.455.522,40	94.680.560,68	
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74	
Anlagevermögen insgesamt	137.545.681,68	6.014.749,02	540.943,17	0,00	143.019.487,53	42.850.809,26	1.947.426,84	240.619,71	44.557.616,39	98.461.871,14	94.694.872,42	

Verbindlichkeitspiegel 2015

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.521.506,70 <i>52.650.830,97</i>	1.275.685,40 <i>1.208.119,30</i>	5.850.538,50 <i>5.231.955,25</i>	49.395.282,80 <i>46.210.756,42</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.993.717,60 <i>6.287.513,03</i>	313.677,76 <i>297.152,78</i>	1.405.175,71 <i>1.075.032,28</i>	4.274.864,13 <i>4.915.327,97</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.459.914,96 <i>2.348.673,21</i>	2.459.914,96 <i>2.348.673,21</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.001,55 <i>34.358,75</i>	92.001,55 <i>34.358,75</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.062,36 <i>248,40</i>	1.062,36 <i>248,40</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	5.933.651,00 <i>5.588.852,69</i>	5.933.651,00 <i>5.588.852,69</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.224,11 <i>84.683,23</i>	419.224,11 <i>84.683,23</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	27.065,37 <i>1.617,12</i>	27.065,37 <i>1.617,12</i>		
	71.448.143,65 <i>66.996.777,40</i>	10.522.282,51 <i>9.563.705,48</i>	7.255.714,21 <i>6.306.987,53</i>	53.670.146,93 <i>51.126.084,39</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind alle durch Grundpfandrechte sowie teilweise durch Abtretung von Mietforderungen gesichert.