T e s t a t

für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

der

GEMEINDLICHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
KLEINMACHNOW MBH
- GEWOG -,
KLEINMACHNOW

gewog
Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		31.830,00	41.622,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.419.144,25		90.702.127,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.009.385,96		4.179.401,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	626.978,29		641.978,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.612,00		71.748,00
6. Bauvorbereitungskosten	259.839,95	102.625.805,20	32.330,10
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		**102.659.705,94**	**95.902.123,68**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.578.470,34	2.496.204,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.765,56		150.547,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.431,48		5.312,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.084,13		20.554,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	355.537,82	485.818,99	184.296,77
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.996.161,57	5.475.904,36
Bilanzsumme Aktiva		**108.720.156,84**	**104.234.944,37**
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.379.248,42	1.367.244,07
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		4.976.515,79	5.055.609,32
Summe Treuhandvermögen		6.355.764,21	6.422.853,39

gewog
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Bilanz zum 31.12.2018

PASSIVA

		Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital			899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage			36.286.815,39	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		2.637.802,96	3.184.234,27	2.029.312,31
IV. Jahresüberschuss			343.544,00	608.490,65
Eigenkapital insgesamt			**40.714.193,66**	**40.385.649,66**
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		77.179,00		120.036,00
2. Sonstige Rückstellungen		295.826,62	373.005,62	696.194,92
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		60.236.532,44		54.875.843,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.691.303,19		5.439.224,99
3. Erhaltene Anzahlungen		2.548.366,75		2.415.981,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		75.244,28		161.186,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		205,56
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.175,30		124.873,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten		6.335,60	67.632.957,56	15.749,41
davon aus Steuern	177,29 € (7.527,35 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.549,46 € (341,10 €)			
Bilanzsumme Passiva			**108.720.156,84**	**104.234.944,37**
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten				
1. Kautionsverbindlichkeiten			1.379.248,42	1.367.244,07
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung			4.976.515,79	5.055.609,32
Summe Treuhandverbindlichkeiten			6.355.764,21	6.422.853,39

gewog
Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.696.897,04		9.645.662,47
b) aus Betreuungstätigkeit	357.056,13		341.369,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.867,87	10.155.821,04	99.123,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		82.265,83	145.272,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		611.773,43	372.756,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.598.148,93		4.377.189,18
b) Aufwendungen für andere Liefrungen und Leistungen	42.364,06	4.640.512,99	40.560,00
5. Rohergebnis		**6.209.347,31**	**6.186.435,35**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.428.422,46		1.167.217,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	282.916,88	1.711.339,34	236.733,77
davon für Altersversorgung 2.180,00 € (2.082,40 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.120.973,65	2.128.585,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		440.737,59	361.600,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		510,96	776,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.524.173,29	1.617.175,99
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		67.687,40	66.130,60
12. Ergebnis nach Steuern		**344.947,00**	**609.767,45**
13. Sonstige Steuern		1.403,00	1.277,00
14. Jahresüberschuss		**343.544,00**	**608.490,45**

gewog

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Die gewog Kleinmachnow mbH hat ihren Sitz in Kleinmachnow und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam (HRB 1574 P) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, 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.

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.

	Nutzungsdauer/Jahre
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.

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 Umfanges, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

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	102.765,56	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.431,48	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.084,13	-
Sonstige Vermögensgegenstände	355.537,82	134.932,46
	485.818,99	134.932,46

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2018 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 2017 wurde in Höhe von 608.490,65 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Oktober 2018.

Rückstellungen

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

Für das laufende Kalenderjahr 2018 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 70.627,00 Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 106.308,00 Euro wurde eine Forderung für Gewerbesteuer in Höhe von 35.681,00 Euro gebildet.
Die Rückstellung zur Gewerbesteuer für das Kalenderjahr 2017 besteht weiterhin in Höhe von 77.179,00 Euro.

In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	160.500,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	50.000,00
Wirtschaftsprüfung	24.500,00
Steuerberatung	21.096,90
Urlaubsverpflichtung	15.352,55
Jahresabschlusskosten	14.377,17
Berufsgenossenschaft	10.000,00
	295.826,62

Verbindlichkeiten

Zu den Fristigkeiten sowie Sicherungen der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Mietstorno für frühere Jahre in Höhe von 6,3 Tsd. Euro (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0,9 Tsd. Euro).

Aufwendungen für Photovoltaikanlagen in Höhe von 1,1 Tsd. Euro wurden unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1,6 Tsd. Euro).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 532,7 Tsd. Euro enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2018 in Höhe von 106,3 Tsd. Euro, die Forderung Gewerbesteuer für 2018 in Höhe von 35,7 Tsd. Euro sowie die Auflösung der Gewerbesteuerrückstellung für das Jahr 2016 in Höhe von 2,9 Tsd. Euro.

Die Grundsteuer für die Geschäftsräume der gewog Kleinmachnow mbH ist in Höhe von 868,00 Euro unter der Position Sonstige Steuern ausgewiesen.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2018

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	19	6
Technische Angestellte	5	1
Haushandwerker	2	-
Hausmeister, Reinigungspersonal	13	4
	39	11

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2018 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Katja Schmidt - Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maximilian Tauscher (- Vorsitzender -)	Kreisordnungsdezernent i. R.
Herr Klaus-Jürgen Warnick (- stellvertr. Vorsitzender -)	Wahlkreismitarbeiter i. R.
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 Dr. Uda Bastians-Osthaus	Referentin
Herr Jörg-Arnold Ernsting	Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow

Für 2018 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 2.925,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2018 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 343.544,00 Euro.

Die Geschäftsführerin der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 22.03.2019

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -

Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens

gewog
Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.18	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	107.590,01	0,00	53.243,29	0,00	54.346,72	65.968,00	9.792,00	53.243,29	22.516,71	31.830,00	41.622,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.518.393,26	8.626.464,16	0,00	0,00	144.144.857,42	44.816.265,42	1.909.447,75	0,00	46.725.713,17	97.419.144,25	90.702.127,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.660.227,38	0,00	0,00	0,00	7.660.227,38	3.480.825,42	170.016,00	0,00	3.650.841,42	4.009.385,96	4.179.401,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	666.639,73	0,00	15.000,00	0,00	651.639,73	24.661,44	0,00	0,00	24.661,44	626.978,29	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	377.794,80	39.581,90	16.494,46	0,00	400.882,24	306.046,80	31.717,90	16.494,46	321.270,24	79.612,00	71.748,00
Bauvorbereitungskosten	32.330,10	227.509,85	0,00	0,00	259.839,95	0,00	0,00	0,00	0,00	259.839,95	32.330,10
Summe Sachanlagen	144.486.230,02	8.893.555,91	31.494,46	0,00	153.348.291,47	48.627.799,08	2.111.181,65	16.494,46	50.722.486,27	102.625.805,20	95.858.430,94
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	144.595.890,77	8.893.555,91	84.737,75	0,00	153.404.708,93	48.693.767,08	2.120.973,65	69.737,75	50.745.002,98	102.659.705,94	95.902.123,68

gewog

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Verbindlichkeitenspiegel 2018

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**60.236.532,44** *54.875.843,46*	**3.038.783,59** *1.479.958,59*	**7.254.112,82** *5.958.286,38*	**49.943.636,03** *47.437.598,49*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**4.691.303,19** *5.439.224,99*	**849.949,41** *431.149,00*	**988.840,93** *1.122.044,16*	**2.852.512,85** *3.886.031,83*
Erhaltene Anzahlungen	**2.548.366,75** *2.415.981,00*	**2.548.366,75** *2.415.981,00*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**75.244,28** *161.186,00*	**75.244,28** *161.186,00*		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	**0,00** *205,56*	**0,00** *205,56*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**75.175,30** *124.873,37*	**75.175,30** *124.873,37*		
Sonstige Verbindlichkeiten	**6.335,60** *15.749,41*	**6.335,60** *15.749,41*		
	67.632.957,56 *63.033.063,79*	**6.593.854,93** *4.629.102,93*	**8.242.953,75** *7.080.330,54*	**52.796.148,88** *51.323.630,32*

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

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

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft Eigentumswohnungen und Eigentum Dritter.

Die Geschäftsstrategie der Gesellschaft zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Marktposition durch kontinuierliche, nachhaltige Investitionen in den Bestand sowie Neubautätigkeit.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft 2018 – Aufschwung bleibt, verliert aber an Tempo

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich im Jahr 2018 weiterhin als gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,5 %. Die beiden vergangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Die Wirtschaftsleistung ist in 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Bereiche Information und Kommunikation (+ 3,7 %) und das Baugewerbe (+ 3,6 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (2017: 5,7 %).

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Wertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %.In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR.

Angesichts der florierenden Geschäfte geriet die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Brandenburg: Wirtschaft auf Wachstumskurs

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4 %). Mit einem Anstieg um 1,9 Prozent ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6 %) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent

Wohnungsmarkt: Unterschiedliche regionale Entwicklungen

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. Für das Jahr 2018 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5 %), aber unterhalb der Inflationsrate.

2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Der Kernkompetenz und den Markterfordernissen angepasst, richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, die Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf die Vorbereitung von Neubauvorhaben und den Ankauf von Bestandsimmobilien.

a) Wohnungsbestand

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug:

	Per 31.12.2018	per 31.12.2017
- Wohnungen:	1.388	1.345 (davon 13 angemietet)
- Gewerbeeinheiten:	58	55
- unbebaute Grundstücke:	5	6
- Stellplätze:	927	927 (davon 262 angemietet)

Der Ankauf eines Wohn- und Gewerbeobjektes in Saarmund führte zu der Erhöhung des Wohn- und Gewerbebestandes. Die Rückübertragung des Grundstückes „Alte Hakeburg" an die Gemeinde Kleinmachnow führte zu der Minderung der Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.008, die Gemeinde Nuthetal mit 344 und die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2018	per 31.12.2017
- Wohnungen:	1.100 (davon 890 in WEG)	1.096 (davon 886 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	24	24
- unbebaute Grundstücke:	59	59

b) Vermietungssituation

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich in Grenzen und ist damit wesentlich geringer 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.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2018 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betrugen 2018 150,0 Tsd. €, im Vorjahr 98,7 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,72 %.

c) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen und Neuvermietungen. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit konnten durch Erhöhungen der Verwaltergebühren im Bereich der Drittverwaltung und Wohnungseigentumsverwaltung gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstands zahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Im Berichtsjahr wurde das Grundstück der „Alten Hakeburg", Zehlendorfer Damm 217 an die Gemeinde rückübertragen. Die Gesellschaft kam damit der vertraglichen Verpflichtung nach, das Grundstück rückaufzulassen, für den Fall, dass binnen 15 Jahren seit Einbringung durch die Gemeinde Kleinmachnow die „Alte Hakeburg" nicht neu errichtet und der Nutzung übergeben würde.

Die Gesellschaft erwarb in Nuthetal im Ortsteil Saarmund ein Wohn- und Geschäftshaus für Gesamtinvestition in Höhe von 8.460,1 Tsd. €.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 224,70 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 241,42 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 358,68 €/VE/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 510,20 €/VE/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden in den Jahren 2011 bis 2013 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 einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow" wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben. Am 24.01.2018 entschied das Verwaltungsgericht Potsdam (AZ: VG 8 K 2471/14, dass der Bescheid „sich allerdings als rechtswidrig erweist, weil die Klägerin (gewog) nicht mehr zu einem Betrag für die Herstellung der Entwässerungsanlage herangezogen werden durfte (...). Es verbietet sich wegen eines Verstoßes gegen das rechtsstaatliche Rückwirkungsverbot eine Beitragserhebung." Gegen dieses Urteil legte der WAZV „Der Teltow" Sprungrevision ein. Mit Datum vom 23.01.2019 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass auch kommunale Gesellschaften nicht zu Anschlussbeiträgen herangezogen werden dürfen, die nach der Rechtslage im Land Brandenburg vor dem 01.02.2004 nicht mehr erhoben werden konnten.

Die anderen Verfahren wurden ruhend gestellt und dürften nunmehr nach Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts erfolgreich zu Ende geführt werden.

d) Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Auch im Berichtsjahr wurden Teilsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung durchgeführt. So wurden die Wohnungen Fahlhorster Dorstraße 1, Nuthetal, OT

Fahlhorst (56,6 Tsd. €) und im Heidefeld 32, Kleinmachnow (98,3 Tsd. €) umfassend saniert und ausgebaut.

Eine 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.

Für die laufende Instandhaltung wurden 2018 Finanzmittel in Höhe von 689,9 Tsd. € aufgewandt. Darin enthalten sind Mittel für die Beauftragung und Realisierung von laufendem Reparaturbedarf und spiegeln den notwendigen Erhaltungsaufwand wider.

Auch im Zusammenhang mit Neuvermietungen von Wohnungen sind regelmäßig Instandhaltungsarbeiten notwendig. Neben den kleineren Instandsetzungen, welche bei der Mehrheit der Wohnungswechsel anfallen, sind oftmals grundsätzliche Baumaßnahmen zur Herstellung der allgemeinen Vermietbarkeit umzusetzen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bisher weder saniert noch modernisiert wurden oder deren Zustand nicht mehr den heutigen technischen Bedingungen und Ansprüchen entsprechen. Es wurden insgesamt 1971 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung erteilt.

Spiegelt die laufende Instandhaltung den nicht en détail planbaren, aber notwendigen Instandhaltungsaufwand wider, umfasst die geplante außerordentliche Instandhaltung Maßnahmen, die auf Grund von Abnutzung, zum Schutz vor Wettereinflüssen, der Energieeinsparung oder zur optischen Aufwertung von Fassaden, Treppenhäusern und Eingangsbereichen notwendig werden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Strategie fortgesetzt, im Rahmen der außerordentlichen Instandhaltung ganzheitliche Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungen durchzuführen. Für die außerordentliche Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.200,5 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die die Erneuerung von Dächern, Gauben und Fenstern, zur Spielplatzsanierung und Instandsetzung von Zäunen verwandt. Auch umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt von Holzbauelementen sowie der Sanierung von Entwässerungsleitungen (z.B. der Bau von Regenwasserversickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken) wurden durchgeführt.

Auch im Jahr 2018 wurden Heizanlagen erneuert. Die wartungsintensiven und teilweise überalterten Heizanlagen wurden dabei durch moderne Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft und Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt immer mehr Raum ein, wird aufwendiger durch zunehmende Technisierung, sich ständig verschärfende Vorschriften und Anforderungen, stellvertretend sind die ENEV, die Elektrorevisionen, die Verkehrssicherungspflichten oder Verordnungen zum aktiven und passiven Brandschutz genannt. Für die Aufrechterhaltung der Anlagen und durch erhöhte Anforderungen an Überwachungspflichten und Kontrollen steigen die Aufwendungen.

Größere Frischwasserschäden im Ärztehaus in Kleinmachnow (87,4 Tsd. €) und im Kinderhaus „EinStein" (228,7 Tsd. €) führten zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Versicherungsschäden.

Um den Bestand nachfragegerecht weiterzuentwickeln, plant die Gesellschaft auf dem Grundstück der Beethovenstraße die Errichtung eines 6-geschossigen Neubaus mit 23

Wohneinheiten. Im Berichtsjahr wurde die Realisierung des Vorhabens durch den Aufsichtsrat mit einem Bauvolumen von 4,1 Mio. € beschlossen. Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wurde im Juli 2018 eingereicht, liegt derzeit aber noch nicht vor.

e) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2018 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2018 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betrugen 1.625,9 Tsd. €.

Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden unter Ausnutzung des 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.

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

f) Personal und Organisation

Der Personalbestand entwickelte sich stichtagsbezogen zum 31. Dezember wie folgt:

	2018	2017
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	19 (6)	18 (6)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	5 (1)	3 (1)
Haushandwerker	2	0
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	12 (2)	13 (4)
Auszubildende	2	2
Summe	**41**	**37**

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Gesellschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Der Personalbestand ist im Verhältnis zum Bewirtschaftungsumfang zweckmäßig und hinsichtlich Mitarbeiterqualifikation solide.

Die Organisation der Gesellschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei wird ein Mix aus zweckmäßiger Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikation und Kompetenz der Mitarbeiter praktiziert. Jederzeit ist die Gesellschaft bestrebt, ihre Mitarbeiter entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern. Er werden Chancen eröffnet, um sich weiterzuentwickeln. Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So werden der Nachwuchs gefördert und berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 58,5 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei

47,9 Jahren (Vorjahr: 49,3 Jahre). Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienfachleute aus. Für die nächsten Jahre sind entsprechende Ausbildungsplätze vorgesehen. Der Weiterbildung der Mitarbeiter wurde und wird eine hohe Bedeutung beigemessen, dabei werden primär die Angebote der BBA, der BBT und der Aareon Wodis GmbH genutzt.

Zum 01.01.2018 konnten die Stelle des Abteilungsleiters Bau/Instandhaltung und eine Hauswartstelle neu besetzt werden. Die Beschäftigung von gewerblichen Arbeitnehmern (Haushandwerker) zum 01.03.2018 (Tischler) und zum 15.04.2018 (Maler) ermöglichen schnelle und kostengünstige Abarbeitungen von Instandhaltungsmaßnahmen. So konnten z. B. in der August-Bebel-Siedlung alle Holzfenster gewartet und malermäßig instandgesetzt werden. Die vor allem in den Altbauten vorhandenen Holzbauteile (Böden und Fenster) konnten im Zuge von Mieterwechseln entweder erneuert oder aufgearbeitet werden.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden nach den Prinzipien tariflicher Vergütungsbestimmungen der Wohnungswirtschaft entlohnt. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat noch eine Mindestlaufzeit bis zum 30.06.2019

g) Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Neben der Verwendung von natürlichen, baubiologisch günstigen Baustoffen wurden eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2016 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie vorgenommen, um weiter den Energieverbrauch und die CO_2-Emmissionen zu reduzieren.

3. Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

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

	31. Dezember 2018		2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	31,8	0,0	41,6	0,0	- 9,8
Sachanlagen	102.625,8	96,7	95.858,4	94,1	6.767,4
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	102.659,7	96,7	95.902,1	94,1	6.757,6
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	30,1	0,0	80,2	0,1	-50,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	485,8	0,5	360,7	0,4	125,1
Flüssige Mittel	2.996,2	2,8	5.475,9	5,4	-2.479,7
	3.512,1	3,3	5.916,8	5,9	-2.404,7
Bilanzvolumen	106.171,8	100,0	101.819,9	100,0	4.352,9
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	40.714,2	38,3	40.385,6	39,7	328,6
Fremdkapital	64.907,6	61,1	60.208,1	59,1	4.699,5
	105.621,8	99,4	100.593,7	98,8	5.028,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	373,0	0,4	816,2	0,8	-443,2
Verbindlichkeiten	177,0	0,2	409,0	0,4	-232,0
	550,0	0,6	1.225,2	1,2	-675,2
Bilanzvolumen	106.171,8	100,0	101.818,9	100,0	4.352,9

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen ge-

bundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2018 38,3 % (Vorjahr: 39,7 %).

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

	2018	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	106,2	101,8	102,9	103,0	98,5
Eigenkapital (Mio. €) - wirtschaftlich	40,7	40,4	39,8	39,2	38,9
- Quote (%)	38,3	39,7	38,7	38,1	39,5
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	102,7	95,9	97,8	98,5	94,7

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 ausgeglichen und geordnet. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Zum 31.12.2018 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 2.996,2 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2018 Tsd. €	**2017 Tsd. €**	**2016 Tsd. €**
Stand 1. Januar	5.475,9	4.693,1	4.090,9
Veränderung des Liquiditätssaldo	./. 2.479,7	782,8	602,2
Stand 31. Dezember	2.996,2	5.475,9	4.693,1

Der Finanzmittelbestand verminderte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 2.479,7 Tsd. €.

Die Minderung der liquiden Mittelt resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf des Wohn- und Geschäftshauses in Nuthetal mit Gesamtinvestition in Höhe von 8.460,1 Tsd. € bei einer Darlehnsaufnahme in Höhe von 6.500,00 Tsd. € sowie Bauvorbereitungskosten für den Neubau in der Beethovenstraße, Nuthetal in Höhe von 220,4 Tsd. €. Weiterhin wurden für Sanierungen im Bestand der Objekte Heidefeld 32, Kleinmachnow und Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal insgesamt 154,9 Tsd. € investiert.

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

Liquide Mittel	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
per 31.12. (Tsd. €)	2.996,2	5.475,9	4.693,1	4.090,9	3.546,7

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

		2018	2017
		T€	T€
I.	Laufende Geschäftstätigkeit		
	Jahresüberschuss	343,5	608,5
+	Abschreibungen Anlagevermögen	2.121,0	2.128,6
-	KfW-Tilgungszuschüsse	0,0	-140,0
±	im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-39,8	-26,8
±	Rückstellungen	-400,3	68,6
±	kurzfristiger Verbindlichkeiten	-232,0	-371,5
±	Ertragsteueraufwand/-erstattungen	67,7	66,1
±	Ertragsteuerzahlungen	-145,7	11,0
±	Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.523,7	1.616,4
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	3.238,1	3.960,9
II.	Investitionsbereich		
-	Auszahlungen für immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-28,8
-	Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-8.893,6	-238,8
+	Rückübertragung „Alte Hakeburg"	15,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	0,5	0,8
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	-8.878,1	-266,8
III.	Finanzierungsbereich		
-	Planmäßige Darlehenstilgungen	-1.625,9	-1.609,3
+	Valutierung von Darlehen	6.820,3	315,2
-	Sondertilgung von Darlehen	-494,9	0,0
-	Entnahme aus der Kapitalrücklage	-15,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-1.524,2	-1.617,2
=	**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	3.160,3	-2.911,3
IV.	Finanzmittelfonds		
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.479,7	782,8
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.475,9	4.693,1
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	2.996,2	5.475,9

Die Minderung des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Investitionstätigkeit, die teilweise durch Eigenmittel finanziert wurde.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 1.625,9 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2018		2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.696,9	89,4	9.645,7	90,9	51,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.070,7	9,9	813,2	7,7	257,5
Bestandsveränderungen	82,3	0,7	145,3	1,4	-63,0
	10.849,9	100,0	10.604,2	100,0	245,7
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.068,9	-19,1	- 2.287,0	- 21,6	218,1
Instandhaltungsaufwand	-2.395,9	-22,1	- 1.960,4	- 18,5	-435,5
Personalaufwendungen	-1.711,3	-15,8	- 1.404,0	- 13,2	-307,3
Abschreibungen	-2.121,0	-19,5	- 2.128,6	- 20,1	7,6
Zinsaufwand	-1.524,2	-14,0	- 1.617,2	- 15,2	93,0
Übrige Aufwendungen	-617,9	-5,7	- 533,2	- 5,0	-84,7
	-10.439,2	-96,2	- 9.930,4	- 93,6	-508,8
Geschäftsergebnis	410,7	3,8	673,8	6,4	-263,1
Zinsergebnis	0,5		0,8		-0,3
Ergebnis vor Steuern	411,2		674,6		-263,4
Steuern	-67,7		- 66,1		-1,6
Jahresergebnis	343,5		608,5		-265,0

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 343,5 Tsd. € ab.

d) Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und gesichert. Die Gesellschaft war jederzeit zahlungsfähig und hat ihre Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllt. Die zur Absicherung vorgehaltene Liquiditätsreserve ist ausschließlich in risikoarmen Festgeldkonten angelegt. Ausweislich der Finanzpläne bleibt die Finanz- und Vermögenslage stabil und die Liquidität gesichert.

Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals.

III. Prognosebericht

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft bleiben insgesamt weiter positiv: Die nachhaltig angelegten Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Michendorf mit einem Geschäftsanteil von 3,65 % als Gesellschafter zugelassen. Die Gewährung der Geschäftsanteile erfolgte gegen die Einbringung von Grundstücken in Höhe des ermittelten Verkehrswertes von 3.888,2 Tsd. €. Das neue Stammkapital beträgt 933,65 Tsd. €. Die Gemeinde Kleinmachnow hält 92,5 % Anteile, die Gemeinde Nuthetal 3,85 % und die Gemeinde Michendorf 3,65 %. Das Eigenkapital erhöhte sich um 3.888,2 Tsd. €.

Die anhaltende Dynamik am Wohnungsmarkt lässt zunehmend quantitative Aspekte in den Vordergrund treten. Wohnungsneubau ist für kommunale Gesellschaften, private Investoren und für Genossenschaften zu einem wesentlichen Geschäftsfeld geworden. Für die Gesellschaft wird neben dem Ankauf von Immobilienbeständen auch der Neubau zu einer weiteren Säule unserer Bestandserweiterungsstrategie.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die Realisierungen zukünftiger Neubauvorhaben werden diese Basis weiter stärken. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

Die effiziente Verwaltung und die kontinuierliche Weiterentwicklung, betriebswirtschaftlich wie auch technisch, werden auch in den kommenden Jahren Priorität besitzen und sind ein wichtiger Aspekt der Arbeit. Instandhaltungen und Modernisierungen werden auch künftig realisiert und im Interesse der Gesellschaft nachhaltig und attraktiv an die Wohnbedürfnisse angepasst.

Der für Dritte verwaltete Wohnungsbestand in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen und hat für die Gesellschaft kaum noch Bedeutung.

Für die Zukunft gehen wir von gleichbleibendem Vermietungsgrad und einer leicht zunehmenden altersbedingten Fluktuation aus. Im Bereich der Vermietung wird eine stabile Lage prognostiziert.

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

Der Wohnungsbedarf für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen, für junge Familien und ältere Bürger 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.

In den Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen durch die Einführung des Mietrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01.01.2019 nur sehr begrenzt durchsetzbar. Vertragli-

che Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind ausgelaufen. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Für die Jahre 2019 bis 2028 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2019 wird mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse gerechnet und es ist ein Jahresüberschuss von 587,7 Tsd. € geplant. Die Liquidität der Gesellschaft ist auch für die folgenden Jahre gesichert.

IV. Chancen- und Risikobericht

Aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet. Die auf Basis des 5-Jahresplanes durchgeführten Stresstests und die jährlich zu überprüfenden Risikotragfähigkeitsberechnungen lassen gegenwärtig keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft erkennen.

1. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und 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 Überwachung des Darlehensportfolios
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage
- systematisches innerbetriebliches Berichtswesen, insbesondere zu Wohnungswirtschaft, Vermietungsstatus, Budgetkontrollen, Zinsentwicklung, Liquiditätsstatus
- jährliche Überprüfung und Bewertung der Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle der EDV

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

Die gewog Kleinmachnow mbH prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung der Gesellschaft ermöglicht und das Vermietungsangebot ausgebaut werden können. Um damit einhergehende Risiken weitgehend abschätzen und kontrollieren zu können, wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches wesentliche Risiken identifiziert, misst, steuert und überwacht. Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Das Risikomanagementsystem erfasst wesentliche Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis der defensiven Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur,

-controlling und Risikoreporting. Ein essenzieller Bestandteil des Risikomanagementsystems ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt und durch ein kontinuierliches Berichtswesen ergänzt wird.

Das Reporting beinhaltet dabei als Schwerpunkt das Kennzahlenmanagement, welches sich auf Kennzahlen der Vermietung, der baulichen Instandhaltung, des Cashflow, der Liquidität und der Bilanzstruktur fokussiert.

Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, wird im Bedarfsfall sofort berichtet. Durch strukturierte und regelmäßige Kommunikationsprozesse innerhalb der Führungsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Entwicklungen Kenntnis.

Das betriebliche Rechnungswesen stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung und die Verwendung von zertifizierten Softwareprodukten bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

Die klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche (Geschäftsverteilungsplan) sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

2. Chancen

Die weiteren positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren Kleinmachnows sehr gut. Die Anzahl der Einwohner und der Haushalte wird nach den Prognosen der Landeshauptstadt Potsdam weiter ansteigen. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen ergeben sich Chancen auf eine gleichbleibend gute Vermietungsquote.

Durch die laufende Optimierung der Geschäftsprozesse wird die Effektivität weiter erhöht. Dabei sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent genutzt werden. Aufgabenschwerpunkte sind Verbesserungen zur Organisation der Verkehrssicherung und der Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis sigma optimiert und erweitert.

Auf Grund der weiteren Rückzahlung von Darlehen nach Zinsbindungsende werden freie Beleihungsräume geschaffen. Insbesondere der weitere Rückgang des Zinsaufwandes führt zu höheren Jahresüberschüssen.

3. Risiken

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.

Zu den vorrangigen Risiken der Gesellschaft gehören:

a) Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist äußerst gering. Die Nachfrage übersteigt seit Jahren das Angebot. Der Vermietungsstand des Wohnungsbestandes der Gesellschaft ist seit Jahren gleichbleibend hoch. Es ist auf Grund der derzeitigen prognostizierten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, dass sich die Situation kurz bzw. mittelfristig verschlechtert. Mit sinkenden Durchschnittsmieten ist in den nächsten Jahren ebenfalls nicht zu rechnen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin und im Umland wird zu einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage führen.

b) finanzielle Risiken

Im Zuge von Umschuldungen und Prolongationen bestehen Zinsänderungsrisiken. Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert. Sollten erhöhte Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken. Diese werden jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau begrenzt. Für geplante Neukreditaufnahmen ist ein angemessener Eigenkapitaleinsatz erforderlich.

c) rechtliche und steuerliche Risiken

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern z. B. rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, die vertragliche Bindung eines Datenschutzbeauftragten, Verbandsinformationen, dem Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein.

Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Änderungen vakant, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die betriebliche Entwicklung nehmen könnten oder nicht bereits in den Planungsrechnungen Einfluss gefunden hätten.

d) Interne Organisation und Personal

Einen entscheidenden Faktor für den geschäftlichen Erfolg stellen unsere Mitarbeiter und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement dar.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirkt die Gesellschaft diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente der Personalpolitik müssen zudem eine faire und branchenübliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie sein.

Seit Jahren bildet die Gesellschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus und erfüllt damit nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung, sondern bietet den Auszubildenden Möglichkeiten eines beruflichen Einstiegs bei neu zu besetzende Stellen. Der Wechsel zur Berufsschule der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBA) sichert die Qualität der schulischen Ausbildung.

e) IT-Risiken

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung stellt ein Ausfall des IT-Systems oder modularer Bestandteile ein maßgebliches Risiko dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte.

Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Gesellschaft unterhält deshalb mit ihren IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlusten entgegen gewirkt wird. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben.

Die im Berichtsjahr durchgeführte Cyber-Risk-Analyse hat keine größeren Risiken aufgezeigt. Die Auslagerung der zu speichernden Daten des ERP-Systems bei den IT-Dienstleistern im Rechenzentrum vermindert maßgeblich das vorhandene Risiko.

V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Zins- und Volumenpolitik der Gesellschaft orientiert sich am Investitions- bzw. Finanzierungsbedarf und der aktuellen Zinssituation des Kapitalmarktes. Die Konditionen werden entsprechend markt- und bedarfsgerecht gestaltet. Für Neubauten in Nuthetal (Beethovenstraße) und Kleinmachnow (Förster-Funke-Allee) sind Kreditaufnahmen in Höhe von ca. 10,7 Mio. € geplant. Eine ausreichende Liquidität ist im Planungszeitraum gesichert.

Die Zinsen befinden sich derzeit auf einem niedrigen Niveau und werden sich in den kommenden zwei Jahren wahrscheinlich auch weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Ein Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der bisherigen Unternehmensfinanzierung überschaubar. Auch zukünftig wird die Gesellschaft bei Neu- bzw. Umfinanzierungen darauf bedacht sein, dass ein Klumpenrisiko weder bei einem Bankinstitut noch auf der Zeitschiene entstehen kann und das Verhältnis von Bankdarlehen und Eigenkapital ausgewogen bleibt. Aus den benannten Finanzierungsformen ergeben sich für die Gesellschaft auch unter restriktiven Annahmen keine nicht zu bewältigenden Risiken.

Kleinmachnow, 22.03.2019

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH

Katja Schmidt

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh - gewog -

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh - gewog -, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh - gewog - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und

berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben

wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Potsdam, den 22. März 2019

BEEH & HAPPICH GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fibbe
Wirtschaftsprüfer