



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Geschäftsbericht 2019

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH
Rodelberg 2
14532 Kleinmachnow

Inhalt

Geschäftsentwicklung in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens

Verbindlichkeitspiegel

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Wohnungen	2404	2382	2441	2488	2459
- Verwaltung	1063	1039	1096	1100	1001
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1341	1343	1345	1388	1458
Anzahl der Gewerbeeinheiten	82	84	79	82	85
- Verwaltung	26	27	24	24	24
- Eigentum	56	57	55	58	61
verwaltete Grundstücke	61	61	59	59	66
Mitarbeiter	40	39	37	41	44
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	111.348,6	105.221,3	104.234,9	108.720,2	114.860,2
Eigene Mittel	39.228,3	39.777,2	40.385,6	40.714,2	47.814,4
in % der Bilanzsumme	35,2	37,8	38,8	37,5	41,6
Anlagevermögen	98.461,9	97.739,6	95.902,1	102.659,7	107.723,0
Umsatzerlöse	9.446,9	9.796,3	10.086,2	10.155,8	10.995,9
Ergebnis	308,3	548,8	608,5	343,5	3.194,90

Organe der Gesellschaft 2019

Aufsichtsrat

Herr Bernd Bültermann
- Vorsitzender -
Herr Michael Grubert
- stellvertr. Vorsitzender -
Frau Ute Hustig
Frau Claudia Nowka
Herr Klaus-Jürgen Warnick
Frau Andrea Schwarzkopf
Frau Alexandra Pichl
Frau Angelika Scheib
Herr Dr. Michael Braun
Herr Jörg Ernsting
Frau Renate Lepping-Spliesgart
Herr Elmar Prost

Geschäftsführerin

Frau Katja Schmidt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

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 2019 – Schwaches Wachstum, robuste Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %). Für 2020 wird – trotz der weiterhin erheblichen weltwirtschaftlichen Risiken – mit einem leicht steigenden Wachstum von 1,1 Prozent gerechnet. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 Prozent gegenüber 2018.

Wohnungswirtschaft weiter stabil

Aufgrund der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung. Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Brandenburg: Wachstum deutlich gebremst

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 Prozent deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %). Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 Prozent (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 Prozent. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8 Prozent ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten. Mit einer Quote von 5,5 % lag die Arbeitslosigkeit 2019 erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %). Auch der Aufbau von Beschäftigung setzte sich fort: 2019 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Land Brandenburg um 0,5 Prozent bzw. rund 5.400 Personen. Auch der reale Zuwachs bei den Einkommen setzte sich fort.

Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme, sowie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte im weiteren Metropolenraum vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen. Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin oben auf der Tagesordnung. Aber auch in dieser Region findet Neubau – in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung – statt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen

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.

Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Michendorf beteiligte Gesellschafterin. Die Gemeinde Michendorf hat zwölf in ihrem Gemeindegebiet belegene Grundstücke im Wege der Kapitalerhöhung gegen Einräumung eines Gesellschaftsanteils in die Gesellschaft eingebracht.

Das Stammkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 899.600,00 Euro um 34.050,00 Euro auf 933.650,00 Euro. Die Gemeinde Kleinmachnow ist mit einer Stammeinlage in Höhe von 863.250,00 Euro (92,5 %), die Gemeinde Nuthetal mit 36.350,00 Euro (3,85 %) und die Gemeinde Michendorf mit 34.050,00 Euro (3,65 %) beteiligt.

Der Wert der Sacheinlage betrug 3.888,2 Tsd. € und entspricht einem Geschäftsanteil von 3,65 % am Gesamtwert des Eigenkapitals nach Einbringung.

Die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erhöhte sich um 1 weiteres Mitglied auf insgesamt 12 Mitglieder.

a) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2019	Per 31.12.2018
- Wohnungen:	1.458	1.388
- Gewerbeeinheiten:	61	59
- unbebaute Grundstücke:	5	5
- Stellplätze:	942	927

Die Einbringung von 70 Wohn- und Gewerbeobjekten durch die Beteiligung der Gemeinde Michendorf als Gesellschafter und der Ankauf eines Gewerbeobjektes (Supermarkt) in Saarmund führte zu der Erhöhung des Wohn- und Gewerbebestandes.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.008, die Gemeinde Nuthetal mit 344, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten und die Gemeinde Michendorf mit 70 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2019	Per 31.12.2018
- Wohnungen:	1.001 (davon 814 in WEG)	1.100 (davon 890 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	24	24
- unbebaute Grundstücke:	61	59

b) Vermietungssituation

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine hohe Nachfrage, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation an allen Standorten hält sich in Grenzen.

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 Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2019 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2019 105,8 Tsd. €, im Vorjahr 150,0 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,82 %.

c) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den Ankäufen des „Wohnparks Saarmund“ (387,6 Tsd. €) und des Supermarktes in Saarmund (7,7 Tsd. €), aus den Erlösen der durch die Gemeinde Michendorf eingebrachten Objekte (282,5 Tsd. €) sowie aus Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen und Neuvermietungen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit konnten durch Erhöhungen der Verwaltergebühren im Bereich der Drittverwaltung und Wohnungseigentumsverwaltung trotz der Verringerung der Verwaltungseinheiten um 9,8 Tsd. € gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (8,1 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Die Gesellschaft erwarb in Nuthetal im Ortsteil Saarmund ein Gewerbeobjekt, welches als Supermarkt genutzt wird. Die Gesamtinvestition betrug 618,6 Tsd. €.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 248,08 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 238,48 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 396,00 €/VE/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 542,19 €/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 501,4 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.

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 Wasser- und Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erließen daraufhin für alle nicht rechtskräftigen Bescheide Abhilfebescheide und zahlten der Gesellschaft einen Betrag in Höhe von 468,0 Tsd. € zurück.

Über einen Bescheid des WAZV „Der Mittelgraben“ in Höhe von 29.135,25 € wurde noch nicht rechtskräftig entschieden. Das Verfahren wurde bis zur Entscheidung durch das Bundesverwaltungsgericht ausgesetzt. Diese steht noch aus.

Die jährliche Überprüfung der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände hat im Rahmen der Bewertung des Anlagevermögens zum 31.12.2019 zu einer Zuschreibung in Höhe von 2.471,5 Tsd. € und einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 346,8 Tsd. € geführt.

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 wurde mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal, OT Fahlhorst begonnen. In 2019 wurden hierfür 20,0 Tsd. € aufgewendet.

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 2019 Finanzmittel in Höhe von 546,6 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 1.872 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung erteilt.

Spiegeln die laufende Instandhaltung und die Tätigkeiten der Haushandwerker den nicht en détail planbaren, aber notwendigen Instandhaltungsaufwand wider, umfasst die geplante außerordentliche Instandhaltung Maßnahmen, die auf Grund von Abnutzung, zum Schutz vor Wittereinflüssen, 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 Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die außerordentliche Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.137,7 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Erneuerung von Gauben und Fenstern, zur Spielplatzerneuerung, Instandsetzung und Erneuerung von Zäunen verwandt. Auch umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt von Holzbauerelementen wurden durchgeführt.

Auch im Jahr 2019 wurden in sechs Wohngebäuden Heizanlagen erneuert. Der Aufwand betrug 294,0 Tsd. €. Die wartungsintensiven und überalterten Heizanlagen wurden dabei durch moderne Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft und der Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt immer mehr Raum ein, wird aufwendiger durch zunehmende Technisierung, sich ständig verschärfende Vorschriften und Anforderungen, stellvertretend sind die ENEC, 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 (45,2 Tsd. €), im Kinderhaus „EinStein“ (76,1 Tsd. €) sowie in vereinzelt Wohngebäuden führten zu Aufwendungen in Höhe von insgesamt 173,3 Tsd. € im Bereich der Versicherungsschäden.

Um den Bestand nachfragegerecht weiterzuentwickeln baut die Gesellschaft derzeit auf dem Grundstück der Beethovenstraße in Nuthetal ein 6-geschossiges Gebäude mit 23 Wohneinheiten. Im Berichtsjahr wurde die Realisierung des Vorhabens durch den Aufsichtsrat mit einem Bauvolumen von 5,4 Mio. € beschlossen. Die Baumaßnahmen haben im Februar 2020 begonnen und sind voraussichtlich im Herbst 2021 abgeschlossen.

Für das Grundstück in der Förster-Funke-Allee in Kleinmachnow beauftragte die Gesellschaft ein Planungsbüro mit der Prüfung der Möglichkeiten der Bebauung des im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow stehenden Grundstückes. Im Ergebnis dessen wurde im Berichtsjahr die Vorplanung durch den Aufsichtsrat genehmigt und die Geschäftsführung beauftragt, das unbebaute Grundstück zu erwerben.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen umfassten die Prüfung des Bebauungsplanes, die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens sowie die Durchführung der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI.

e) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2019 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2019 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1.775,9 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 mindestens 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:

	2019	2018
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	20 (6)	19 (6)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	5 (1)	5 (1)
Haushandwerker	3	2
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	14 (2)	12 (2)
Auszubildende	1	2
Summe	44	41

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. Es werden Chancen eröffnet, um sich weiterzuentwickeln. Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So werden der Nachwuchs gefördert sowie berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 54,5 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 48,4 Jahren (Vorjahr: 47,9 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 01.03.2019 konnte der Bereich der gewerblichen Arbeitnehmer um die Stelle eines Malers erweitert werden. Die Beschäftigung von gewerblichen Arbeitnehmern (Haushandwerker) ermöglicht schnelle und kostengünstige Abarbeitungen von Instandhaltungsmaßnahmen. So konnten z. B. Holzfenster gewartet und malermäßig instandgesetzt und Hausflure gestrichen werden. Die erforderlichen Wohnungsinstandsetzungen nach Mieterwechseln konnten größtenteils durch die Haushandwerker abgedeckt werden, wodurch die Leerstände der Wohnungen erheblich reduziert werden konnten.

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 eine Laufzeit bis zum 30.06.2020.

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 CO₂-Emissionen zu reduzieren.

3. Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<u>Aktiva</u>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle VG	22,1	0,0	31,8	0,0	-9,7
Sachanlagen	107.698,9	96,1	102.625,8	96,7	5.073,1
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	107.723,1	96,1	102.659,7	96,7	5.063,4
<u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	55,3	0,0	30,1	0,0	25,2
Forderungen, Sonst. VG	626,2	0,7	485,8	0,5	140,4
Flüssige Mittel	3.608,0	3,2	2.996,2	2,8	611,8
	4.289,5	3,9	3.512,1	3,3	777,4
Bilanzvolumen	112.012,6	100,0	106.171,8	100,0	5.840,8
<u>Passiva</u>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	47.814,4	42,7	40.714,2	38,3	7.100,2
Fremdkapital	63.131,7	56,4	64.907,6	61,1	-1.775,9
	110.946,1	99,1	105.621,8	99,4	5.324,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	813,5	0,7	373,0	0,4	440,5
Verbindlichkeiten	253,0	0,2	177,0	0,2	76,0
	1.066,5	0,9	550,0	0,6	516,5
Bilanzvolumen	112.012,6	100,0	106.171,8	100,0	5.840,8

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2019 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 2019 42,7 % (Vorjahr: 38,3 %).

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	112,0	106,2	101,8	102,9	103,0
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	47,8	40,7	40,4	39,8	39,2
- Quote (%)	42,7	38,3	39,7	38,7	38,1
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	107,7	102,7	95,9	97,8	98,5

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2019 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 31.12.2019 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 3.608,0 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Stand 1. Januar	2.996,2	5.475,9	4.693,1
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>611,8</u>	<u>./ 2.479,7</u>	<u>782,8</u>
Stand 31. Dezember	3.608,0	2.996,2	5.475,9

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 611,8 Tsd. €.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung der Altanschließgebühren in Höhe von 467,0 Tsd. € und Erstattungen für Versicherungsschäden aus 2018, die erst in 2019 abgerechnet werden konnten (363,0 Tsd. €).

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

Liquide Mittel per 31.12. (Tsd. €)	2019	2018	2017	2016	2015
	3.608,0	2.996,2	5.475,9	4.693,1	4.090,9

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

	2 0 1 9	2 0 1 8
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.212,0	343,5
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.667,8	2.121,0
- Zuschreibungen Anlagevermögen	-2.471,5	0,0
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-167,6	-39,8
± Rückstellungen	439,5	-400,3
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	76,0	-232,0
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	183,8	67,7
± Ertragsteuerzahlungen	-180,8	-145,7
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.615,7	1.523,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.374,9</u>	<u>3.238,1</u>
II. Investitionsbereich		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-5.259,7	-8.893,6
+ Rückübertragung „Alte Hakeburg“	0,0	15,0
+ Erhaltene Zinsen	0,5	0,5
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-5.259,2</u>	<u>-8.878,1</u>
III. Finanzierungsbereich		
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-1.775,9	-1.625,9
+ Valutierung von Darlehen	0,0	6.820,3
- Sondertilgung von Darlehen	0,0	-494,9
+ Einbringung Gemeinde Michendorf	3.888,2	0,0
- Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	-15,0
- Gezahlte Zinsen	-1.616,2	-1.524,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>496,1</u>	<u>3.160,3</u>
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	611,8	-2.479,7
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>2.996,2</u>	<u>5.475,9</u>
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u><u>3.608,0</u></u>	<u><u>2.996,2</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 1.775,9 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 1 9		2 0 1 8		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.527,7	71,6	9.696,9	89,4	830,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	3.855,6	26,2	1.070,7	9,9	2.784,9
Bestandsveränderungen	324,4	2,2	82,3	0,7	242,1
	<u>14.707,7</u>	<u>100,0</u>	<u>10.849,9</u>	<u>100,0</u>	3.857,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.564,8	-17,4	-2.068,9	-19,1	-495,9
Instandhaltungsaufwand	-1.949,2	-13,3	-2.395,9	-22,1	446,7
Personalaufwendungen	-1.890,0	-12,9	-1.711,3	-15,8	-178,7
Abschreibungen	-2.667,8	-18,1	-2.121,0	-19,5	-546,8
Zinsaufwand	-1.616,2	-11,0	-1.524,2	-14,0	-92,0
Übrige Aufwendungen	-624,4	-4,2	-617,9	-5,7	-6,5
	<u>-11.312,4</u>	<u>-76,9</u>	<u>-10.439,2</u>	<u>-96,2</u>	-873,2
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>3.395,3</u>	<u>23,1</u>	<u>410,7</u>	<u>3,8</u>	2.984,6
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,5</u>		<u>0,5</u>		0,0
Ergebnis vor Steuern	3.395,8		411,2		2.984,6
<u>Steuern</u>	<u>-183,8</u>		<u>-67,7</u>		-116,1
<u>Jahresergebnis</u>	<u>3.212,0</u>		<u>343,5</u>		2.868,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.212,0 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.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse immer schwächer aus.

Der Mangel an geeigneten Bauflächen, überhöhte Bodenpreise, verlängerte Planungsverfahren, zunehmende Proteste gegen neue Bauvorhaben und fehlende Kapazitäten, genehmigte Verfahren umzusetzen, spiegeln die erschwerten Bedingungen wieder, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbe- raum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die Realisierungen bereits geplanter Neubauvorhaben in Nuthetal und Kleinmachnow 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 engeren Metropolenraum von Berlin. Durch diesen Standortvorteil und die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

In den Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen durch die Einführung des Mietrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01.01.2019 nur sehr begrenzt durchsetzbar. Vertragliche 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 2020 bis 2029 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Zudem liegt eine ausreichende Liquidität vor.

Für das Jahr 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.974,0 Tsd. € geplant.

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:

- 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 in allen Gemeinden 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 die Verbesserungen der Organisation der Verkehrssicherungspflichten und der Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung sowie der Rechnungsbearbeitung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis sigma optimiert und erweitert.

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 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 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 besetzenden Stellen. Ein 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 Überwachungsme-

chanismen, 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 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.

f) sonstige Risiken

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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, 31.03.2020

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.050,00	31.830,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.819.637,92		97.419.144,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.236.497,58		4.009.385,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	651.639,73		626.978,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.561,18		79.612,00
6. Bauvorbereitungskosten	665.695,91	107.698.877,07	259.839,95
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		107.722.997,81	102.659.705,94
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.902.961,03	2.578.470,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.104,66		102.765,56
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.453,70		1.431,48
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.356,23		26.084,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	485.289,02	626.203,61	355.537,82
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.608.042,75	2.996.161,57
Bilanzsumme Aktiva		114.860.205,20	108.720.156,84
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.531.255,98	1.379.248,42
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		4.942.768,16	4.976.515,79
Summe Treuhandvermögen		6.474.024,14	6.355.764,21

Bilanz zum 31.12.2019
PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		933.650,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		40.140.965,39	36.286.815,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	466.825,00		449.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>2.981.346,96</u>	3.544.803,27	2.637.802,96
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.211.956,69		343.544,00
2. Einstellung in Rücklagen	-17.025,00	<u>3.194.931,69</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>47.814.350,35</u>	<u>40.714.193,66</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	78.176,67		77.179,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>735.357,92</u>	813.534,59	295.826,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.299.229,22		60.236.532,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.841.353,78		4.691.303,19
3. Erhaltene Anzahlungen	2.847.600,14		2.548.366,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.211,80		75.244,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.011,61		75.175,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>36.913,71</u>	66.232.320,26	6.335,60
davon aus Steuern	10.312,45 €		
(177,29 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.809,16 €		
(2.549,46 €)			
Bilanzsumme Passiva		<u>114.860.205,20</u>	<u>108.720.156,84</u>
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.531.255,98	1.367.244,07
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		4.942.768,16	5.055.609,32
Summe Treuhandverbindlichkeiten		<u>6.474.024,14</u>	<u>6.422.853,39</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.527.703,73		9.696.897,04
b) aus Betreuungstätigkeit	366.897,13		357.056,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>101.281,76</u>	10.995.882,62	101.867,87
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		324.490,69	82.265,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.387.420,63	611.773,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.655.100,79		4.598.148,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>42.076,51</u>	<u>4.697.177,30</u>	<u>42.364,06</u>
5. Rohergebnis		10.010.616,64	6.209.347,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.566.151,83		1.428.422,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>323.875,83</u>	1.890.027,66	282.916,88
davon für Altersversorgung	6.533,16 € (2.180,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.667.823,85	2.120.973,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		440.664,32	440.737,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		495,36	510,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.616.209,01	1.524.173,29
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>183.815,47</u>	<u>67.687,40</u>
12. Ergebnis nach Steuern		3.212.571,69	344.947,00
13. Sonstige Steuern		<u>615,00</u>	<u>1.403,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>3.211.956,69</u>	<u>343.544,00</u>
15. Einstellung in Rücklagen		<u>-17.025,00</u>	<u>0,00</u>
16. Bilanzgewinn		<u>3.194.931,69</u>	<u>343.544,00</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

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 sowie um außerplanmäßige Abschreibungen.

	<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.

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 Verbindlichkeitspiegel 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.

Im Rahmen der Bewertung des Anlagevermögens zum 31.12.2019 wurden Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von insgesamt 2.471.539,60 Euro vorgenommen.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 346.847,97 Euro vorgenommen.

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

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs 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	107.104,66	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.453,70	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.356,23	-
Sonstige Vermögensgegenstände	485.289,02	141.617,13
	<u>626.203,61</u>	<u>141.617,13</u>

Rücklagen

Gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2019 ein Teilbetrag von 17.025,00 Euro in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Sie umfasst zum 31.12.2019 einen Wert von 466.825,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2018 wurde in Höhe von 343.544,00 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. Oktober 2019.

Rückstellungen

Für das laufende Kalenderjahr 2019 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 169,5 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 105,2 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 64,3 Tsd. Euro gebildet.

Aufgrund des Jahresüberschusses werden für das Jahr 2019 mit Belastungen für Körperschaftsteuer i. H. v. 13,2 Tsd. Euro sowie Solidaritätszuschlag i. H. v. 0,7 Tsd. € erwartet, die in Steuerrückstellungen eingestellt wurden.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	600.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	50.000,00
Wirtschaftsprüfung	23.500,00
Urlaubsverpflichtung	16.012,27
Jahresabschlusskosten	15.307,99
Steuerberatung	12.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Aufbewahrung	7.537,66
ausstehende Rechnungen	1.000,00
	<u>735.357,92</u>

Verbindlichkeiten

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 2.471,5 Tsd. Euro enthalten. In 2019 erhielt die Gesellschaft in Vorjahren gezahlte Altanschließergebühren in Höhe von 468,0 Tsd. Euro erstattet, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind. Versicherungserstattungen sind in Höhe von 363,1 Tsd. Euro enthalten.

Die Grundsteuer für die Geschäftsräume der gewog Kleinmachnow mbH ist in Höhe von 868,00 Euro unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige Steuern)

Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten in Höhe von 346,8 Tsd. Euro.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2019 in Höhe von 105,2 Tsd. Euro, die Rückstellung Gewerbesteuer für 2019 in Höhe von 64,3 Tsd. Euro sowie eine Nachzahlung der Gewerbesteuer für das Jahr 2017 in Höhe von 0,4 Tsd. Euro.

Die Zuführungen zu den Rückstellungen zur Körperschaftsteuer i. H. v. 13,2 Tsd. Euro sowie Solidaritätszuschlag i. H. v. 0,7 Tsd. Euro sind in den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2019

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	19	5
Technische Angestellte	5	1
Haushandwerker	3	-
Hausmeister, Reinigungspersonal	14	4
	<u>41</u>	<u>10</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2019 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Katja Schmidt - Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maximilian Tauscher Kreisordnungsdezernent i. R.
(- Vorsitzender – bis 22.10.2019; ausgeschieden am 22.10.2019)

Herr Reinhard Mirbach Bürgermeister
(- Vorsitzender vom 23.10.2019 bis 16.12.2019; ausgeschieden am 16.12.2019)

Herr Bernd Bültermann Direktor i. R.
(- Vorsitzender – seit 17.12.2019)

Herr Klaus-Jürgen Warnick Wahlkreismitarbeiter i. R.
(- stellvertr. Vorsitzender – bis 22.10.2019)

Herr Michael Grubert Bürgermeister
(- stellvertr. Vorsitzender – seit 23.10.2019)

Herr Elmar Prost Geschäftsführer

Frau Ute Hustig Bürgermeisterin

Frau Renate Lepping-Spliesgart Verwaltungsjuristin

Frau Andrea Schwarzkopf Kunsthistorikerin

Herr Jörg-Arnold Ernsting Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen der Gemeinde
Kleinmachnow

Herr Dr. Michael Braun IT-Berater
(seit 19.06.2019)

Frau Alexandra Pichl Kommunikationsberaterin
(seit 19.06.2019)

Frau Angelika Scheib Architektin
(seit 19.06.2019)

Frau Claudia Nowka (seit 17.12.2019)	Bürgermeisterin
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus (ausgeschieden am 18.06.2019)	Referentin
Herr John Christall (ausgeschieden am 18.06.2019)	Rechtsanwalt

Für 2019 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 2.075,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2019 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.211.956,69 Euro.

Gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages wurden hiervon 17.025,00 Euro in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführerin der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, die verbleibenden 3.194.931,69 Euro in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 31.03.2020

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -


Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

	Anschaffungs-/Herstellungs-/kosten				Anschaffungs-/Herstellungs-/kosten 31.12.19	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
	01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchung								
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.346,72	0,00	0,00	0,00	54.346,72	22.516,71	9.780,00	0,00	0,00	32.296,71	22.050,00	31.830,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.144.857,42	4.184.535,04	0,00	0,00	148.329.392,46	46.725.713,17	2.102.919,53	0,00	2.318.878,16	46.509.754,54	101.819.637,92	97.419.144,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.660.227,38	618.613,10	0,00	0,00	8.278.840,48	3.650.841,42	519.501,48	0,00	128.000,00	4.042.342,90	4.236.497,58	4.009.385,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	651.639,73	0,00	0,00	0,00	651.639,73	24.661,44	0,00	0,00	24.661,44	0,00	651.639,73	626.978,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.882,24	50.572,02	0,00	0,00	451.454,26	321.270,24	35.622,84	0,00	0,00	356.893,08	94.561,18	79.612,00
Bauvorbereitungskosten	259.839,95	405.855,96	0,00	0,00	665.695,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	665.695,91	259.839,95
Summe Sachanlagen	153.348.291,47	5.259.576,12	0,00	0,00	158.607.867,59	50.722.486,27	2.658.043,85	0,00	2.471.539,60	50.908.990,52	107.698.877,07	102.625.805,20
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt	153.404.708,93	5.259.576,12	0,00	0,00	158.664.285,05	50.745.002,98	2.667.823,85	0,00	2.471.539,60	50.941.287,24	107.722.997,81	102.659.705,94

Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.299.229,22 <i>54.875.843,46</i>	2.230.255,29 <i>3.038.783,59</i>	6.799.511,96 <i>7.254.112,82</i>	50.269.461,97 <i>49.943.636,03</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.841.353,78 <i>5.439.224,99</i>	233.758,96 <i>849.949,41</i>	1.025.846,93 <i>988.840,93</i>	2.581.747,89 <i>2.852.512,85</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.847.600,14 <i>2.415.981,00</i>	2.847.600,14 <i>2.548.366,75</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.211,80 <i>161.186,00</i>	96.211,80 <i>75.244,28</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.011,61 <i>124.873,37</i>	111.011,61 <i>75.175,30</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	36.913,71 <i>15.749,41</i>	36.913,71 <i>6.335,60</i>		
	66.232.320,26 <i>67.632.957,56</i>	5.555.751,51 <i>6.593.854,93</i>	7.825.358,89 <i>8.242.953,75</i>	52.851.209,86 <i>52.796.148,88</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.