

Geschäftsbericht 2022

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Wohnungen	2488	2459	2420	2506	2497
- Verwaltung	1100	1001	957	1025	1020
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1388	1458	1463	1481	1477
Anzahl der Gewerbeeinheiten	82	85	95	102	115
- Verwaltung	24	24	33	39	50
- Eigentum	58	61	62	63	65
verwaltete Grundstücke	59	66	68	69	59
Mitarbeiter	41	44	42	42	40
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	108.720,2	114.860,2	115.324,4	119.400,60	120.709,00
Eigene Mittel	40.714,2	47.814,4	48.940,6	51.090,60	55.085,00
in % der Bilanzsumme	37,5	41,6	42,4	42,79	45,63
Anlagevermögen	102.659,7	107.723,0	107.106,8	111.694,40	109.812,30
Umsatzerlöse	10.155,8	10.995,9	11.653,3	11.921,00	12.461,50
Ergebnis	343,5	3.194,90	1.126,2	2.150,0	1.994,50

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Gemeinde Kleinmachnow

- vertreten durch den Bürgermeister Herr Michael Grubert -

Gemeinde Nuthetal

- vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Ute Hustig -

Gemeinde Michendorf

- vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Claudia Nowka -

Aufsichtsrat

Herr Bernd Bültermann

- Vorsitzender -

Herr Michael Grubert

- stellvertretender 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 2022

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

Deutsche Wirtschaft 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und die dadurch massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen.¹ Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand², während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.³

Als sehr ungünstig ist die allgemeine Preisentwicklung zu betrachten. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1%).⁴ Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme des Dezember-Abschlags für Gas und Wärme) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.⁵

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent⁶ stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft kämpft mit Zeitenwende

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html>

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro.⁷ Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflationsrate. Insbesondere die Bau(material)preise lagen Ende 2022 mit einer Steigerung um 16,9 Prozent weit über dem Vorjahreswert.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Brandenburg: Erfolg mit Ansiedlungen bei regionaler Differenzierung

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 im ersten halben Jahr um 3,1 Prozent.⁸ Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.⁹

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent.¹⁰ Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.¹¹ Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.¹²

Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte hält an

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.¹³ Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfenden Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.¹⁴ Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 Prozent rasant in die Höhe.¹⁵ Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.

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

⁷ GdW Information 167 "Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", Seite 4

⁸ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/222-2022>

⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/222-2022>

¹⁰ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2023>

¹¹ https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitsmarktbericht-dezember-2022_ba147806.pdf

¹² <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/277-2022>

¹³ https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/859836ffdda9ccc1/c7662fe5a72c/SB_A01-07-00_2022m09_BB.pdf

¹⁴ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2023>

¹⁵ Statistik Berlin Brandenburg: Download: Baupreise Lange Reihe 2021 vom 13.1.2022

von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus verstärkte die Gesellschaft ihre Tätigkeiten in Bezug auf die Vorbereitung und Realisierung von Neubauvorhaben und den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten.

a) Auswirkungen der Corona-Pandemie

Geschäftsbetrieb

Die Gesellschaft ist den Handlungsempfehlungen des Bundes und des Landes strikt gefolgt. Die geltenden Arbeitsschutzmaßnahmen wurden mit Ausbruch der Pandemie eingeführt und konsequent umgesetzt. Es kam zu keinem nennenswerten personellen Ausfall.

Gezwungen durch die Corona-Pandemie wurde in der Gesellschaft weitestgehend mobil gearbeitet und gehört für die Mitarbeiter nunmehr zur Normalität. Eine Mitarbeiterumfrage hat ergeben, dass der größte Teil der Beschäftigten eine Rückkehr zur dauernden Tätigkeit im Büro ablehnt. Als Gründe für den Wunsch des mobilen und flexiblen Arbeitens werden steigende Produktivität, Motivation und Kreativität sowie Vereinbarkeit von Beruf und Familie genannt. Um im Wettbewerb um Fachkräfte attraktiv zu bleiben, ist es seit dem 01.11.2022 für die Mitarbeiter der Verwaltung möglich, das mobile Arbeiten nunmehr flexibel zu nutzen, wobei der Anteil des mobilen Arbeitens 60 Prozent der Wochenstunden nicht übersteigen darf.

Mietzahlungen

Im Bereich der Wohnungsmieter gab es keine nennenswerten Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle. Mit den Gewerbemietern wurden großzügige zinsfreie Ratenzahlungen bzw. Stundungen abgeschlossen. Ein Verzicht auf Mietforderungen der Gesellschaft erfolgte nicht.

b) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2022	Per 31.12.2021
- Wohnungen:	1.477	1.481
- Gewerbeeinheiten:	65	63
- unbebaute Grundstücke:	8	7
- Stellplätze:	974	974

Zum 01.01.2022 wurde das Objekt Auf der Reutte 1 a in Kleinmachnow mit einer Wohneinheit veräußert. Im Objekt Rodelberg 2-4 in Kleinmachnow wurden drei ehemals zu Wohnzwecken vermietete Apartments ab Mai 2022 an die Gemeinde Kleinmachnow gewerblich vermietet.

Eine gewerblich genutzte Einheit im Schleusenweg 28 in Kleinmachnow wurde als Lagerfläche vermietet.

Der Ankauf des unbebauten Grundstücks Potsdamer Straße 94 a in Michendorf, Zugang zum 01.02.2022, erhöht die Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 997, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2022	Per 31.12.2021
- Wohnungen:	1.020 (davon 895 in WEG)	1.025 (davon 897 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	50	39
- unbebaute Grundstücke:	51	62

c) 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.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und dem Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2022 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 123,2 Tsd. €, im Vorjahr 132,3 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,54 %. Der Betrag der nicht gezahlten Mieten belief sich per 31.12.2022 auf 98,8 Tsd. € (Vorjahr 68,1 Tsd. €).

d) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Ganzjahresauswirkung betreffend das Neubauobjekt Beethovenstraße 16 (156,2 Tsd. €) sowie aus Mietsteigerungen im Rahmen von Neuvermietungen (56,5 Tsd. €).

Durch die Erhöhung der Erlöse aus der Baubetreuung im Bereich der Drittverwaltung um 2,2 Tsd. € und die Erhöhung der Verwaltungsgebühren im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sowie sonstigen Fremdverwaltung um 2,8 Tsd. € konnten die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit insgesamt um 5,0 Tsd. € gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (8,0 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 338,92 € (Vorjahr 329,11 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 191,72 € (Vorjahr 185,16 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 570,66 €/VE/Jahr (Vorjahr 549,67 €/VE/Jahr) für den Drittverwaltungsbereich und 646,53 €/VE/Jahr (Vorjahr 590,13 €/VE/Jahr) für den eigenen Bestand.

e) Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung

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.

Im investiven Bereich wurden für den Neubau in der Beethovenstraße 16, Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke 225,4 Tsd. € aufgewandt. Des Weiteren wurde mit dem Umbau des Gemeinschaftsaals zu einer Wohneinheit in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal, OT Fahlhorst begonnen. Im Geschäftsjahr wurde hierfür ein Betrag i. H. v. 78,5 Tsd. € aufgewandt. Für die Errichtungen von Einfriedungen in der August-Bebel-Siedlung in Kleinmachnow wurden 8,1 Tsd. € und für die Auszahlung eines Sicherheitseinbehaltes in Höhe von 4,1 Tsd. € als nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten verbucht.

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 2022 Finanzmittel in Höhe von 558,2 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 Anforderungen entspricht. Es wurden insgesamt 2.109 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung, davon 661 Aufträge an die Haushandwerker, erteilt.

Spiegeln die laufende Instandhaltung und die Tätigkeiten der Haushandwerker den nicht en détail planbaren, aber notwendigen Instandhaltungsaufwand wider, umfasst die geplante 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 geplanten Instandhaltung Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die geplante Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.089,7 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Erneuerung von Balkonen, zur Instandsetzung von Fassaden und Einfriedungen, zu Strangsanierungen sowie Modernisierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln verwandt.

Auch im Jahr 2022 wurden sechs Heizanlagen erneuert. Die wartungsintensiven und überalterten Heizanlagen wurden dabei durch moderne Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft technischer Anlagen im Gebäudebestand wird durch die zunehmende Technisierung und verschärften Vorschriften und Anforderungen immer aufwendiger. Für die Aufrechterhaltung der Anlagen und durch erhöhte Anforderungen an Überwachungspflichten und Kontrollen steigen die Aufwendungen.

Im Bereich der Versicherungsschäden (insgesamt 379,0 Tsd. €) waren hauptsächlich Frisch- und Abwasserschäden zu verzeichnen.

(f) Grundstücksangelegenheiten

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel des unbebauten Grundstückes in der Potsdamer Straße 94 a in Michendorf, welches, zusammen mit dem bereits im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstück Potsdamer Straße 94, zur Errichtung von Wohnungsbau vorgesehen ist. Mit der Gemeinde Michendorf wurden Sondierungsgespräche zur nachfragegerechten Entwicklung geführt. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 22.11.2022 den Beschluss zur Realisierung von Wohnbauten zu maximalen Baukosten von 7,0 Mio. Euro beschlossen.

Die Realisierung des Neubauvorhabens Förster-Funke-Allee verzögerte sich, da im Berichtsjahr auf Grund langer Bearbeitungszeiten der unteren Bauaufsicht und des beauftragten Planungsbüros keine Baugenehmigung erteilt wurde. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im April 2023 gerechnet. Im Berichtsjahr wurden 84,0 Tsd. € investiert.

Ankäufe

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow hat der Gesellschaft unbebaute Flächen im Bereich der östlichen Pascalstraße (WA 2 und WA 3) angeboten. Der Aufsichtsrat hat dem Grundstücksankauf auf seiner Sitzung am 08.02.2022 zugestimmt. Der Kaufpreis in Höhe von 8,0 Mio. € wird durch die Einlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € und durch liquide Mittel der Gesellschaft finanziert. Das Ankaufsangebot wurde durch Unterzeichnung des Kaufvertrages am 14.12.2022 angenommen. Die Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt nach vollständiger Erschließung und Fertigstellung der neu zu errichtenden Kelvinstraße, voraussichtlich Ende 2024.

Verkäufe

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 22.11.2022 den Verkauf des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Heinrich-Mann-Straße 10 in Kleinmachnow zu einem Verkaufspreis von mindestens 1,3 Mio. € beschlossen. Der Verkauf des Objektes im Wege des Bieterverfahrens ist gescheitert, da kein Bieter ein Gebot zum Mindestverkaufspreis abgab. Der Verkaufsversuch erfolgt weiterhin in 2023.

Ebenfalls am 22.11.2022 beschloss der Aufsichtsrat den Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 80 m² des Grundstückes Jägerstieg 41, Kleinmachnow an die Eigentümerin des hinteren Grundstückes Jägerstieg 41 a. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist in 2023 geplant.

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für Prolongationen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf mindestens 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2022 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 2.027,1 Tsd. €.

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

h) Personal

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

	2022		2021
Geschäftsführung	1		1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	15	(5)	19 (4)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	6	(2)	6 (2)
Haushandwerker (davon Teilzeit)	5	(1)	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	11	(1)	11 (1)
Auszubildende	2		2
Summe	40		42

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

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 47,5 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,6 Jahren (Vorjahr: 47,3 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.

Die Beschäftigung von gewerblichen Arbeitnehmern (Haushandwerker) ermöglicht schnelle und kostengünstige Abarbeitungen von Instandhaltungsmaßnahmen. So konnten z. B. Holzelemente gewartet und malermäßig instandgesetzt, Hausflure und Wohnungen gemalert sowie Reparaturen und Austausch von Sanitärobjekten durchgeführt 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 31.12.2023.

Auf seiner Sitzung am 22.11.2022 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Abmilderung der Folgen der Inflation die Zahlung eines Ausgleichs an alle Beschäftigten. Der Erhalt des Inflationsausgleichs in Höhe von 3.000,00 € ist von dem Stundenumfang, dem Status und der Dauer der Beschäftigung abhängig. Die Zahlung erfolgt in drei gleichbleibenden Raten jeweils zum 01.12. des Jahres.

i) Organisation

Um die Kommunikation mit den Mietern und Eigentümern der Gesellschaft zu erleichtern, wurde im Februar 2022 das Kundenportal „Meine gewog“ eingeführt. Es ermöglicht die elektronische und systematische Abwicklung der gesamten Kommunikation, vom Dokumentenversand über Mitteilung der monatlichen Verbrauchsdaten gemäß der EED-Richtlinie bis hin zu Schadensmeldungen, die an die Gesellschaft übermittelt werden. Das Kundenportal ist als Internetbasierte Version und als App verfügbar.

i) 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 dem GEG 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Verände- rung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<u>Aktiva</u>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle VG	0,7	0,0	4,0	0,0	-3,3
Sachanlagen	109.809,5	93,5	111.688,3	95,9	-1.878,8
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>109.812,3</u>	<u>93,5</u>	<u>111.694,4</u>	<u>95,9</u>	<u>-1.882,1</u>
<u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	168,6	0,1	269,8	0,2	-101,2
Forderungen, Sonst. VG	262,5	0,2	295,2	0,3	-32,7
Flüssige Mittel	7.284,6	6,2	4.186,7	3,6	3.097,9
	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	<u>4.751,7</u>	<u>4,1</u>	<u>2.964,0</u>
Bilanzvolumen	117.528,0	100,0	116.446,1	100,0	1.081,9
<u>Passiva</u>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	55.085,1	46,9	51.090,6	43,9	3.994,5
Fremdkapital	61.258,7	52,1	63.285,8	54,3	-2.027,1
	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	<u>114.376,4</u>	<u>98,2</u>	<u>1.967,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	922,3	0,8	652,9	0,6	269,4
Verbindlichkeiten	261,9	0,2	1.416,8	1,2	-1.154,9
	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	<u>2.069,7</u>	<u>1,8</u>	<u>-885,5</u>
Bilanzvolumen	117.528,0	100,0	116.446,1	100,0	1.081,9

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2022 46,9 % (Vorjahr: 43,9 %).

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	117,5	116,4	112,4	112,0	106,2
Eigenkapital - wirtschaftlich (Mio. €)	55,1	51,1	48,9	47,8	40,7
- Quote (%)	46,9	43,9	43,5	42,7	38,3
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	109,8	111,7	107,1	107,7	102,7

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2022 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 31.12.2022 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 7.284,6 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	2020
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	4.186,7	5.018,1	3.608,0
Veränderung des Liquiditäts- saldos	3.097,9	-831,4	1.410,1
Stand 31. Dezember	<u>7.284,6</u>	<u>4.186,7</u>	<u>5.018,1</u>

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 3.097,9 Tsd. €.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung der ersten Rate der Kapitalerhöhung durch die Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 2,0 Mio. € und aus dem Betriebsergebnis des Geschäftsjahres.

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

Liquide Mittel	2022	2021	2020	2019	2018
per 31.12. (Tsd. €)	7.284,6	4.186,7	5.018,1	3.608,0	2.996,2

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

	2 0 2 2	2 0 2 1
	Tsd. €	Tsd. €
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.994,5	2.150,0
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.375,6	2.288,3
± Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-853,5	-877,1
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich		
Rechnungsabgrenzungsposten	134,0	-252,4
± Rückstellungen	244,5	-72,6
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	10,1	44,6
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	173,3	237,4
± Ertragsteuerzahlungen	-148,5	-244,9
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.456,8	1.493,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.386,8</u>	<u>4.767,0</u>
II. Investitionsbereich		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-805,0	-7.199,5
+ Einnahmen aus Anlagenverkäufen	0,0	1.165,0
+ Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-804,9</u>	<u>-6.034,4</u>
III. Finanzierungsbereich		
+ Einlage der Gemeinde Kleinmachnow	2.000,0	0,0
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-2.027,1	-1.870,2
+ Auszahlung von Krediten	0,0	3.800,0
- Gezahlte Zinsen	-1.456,9	-1.493,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.484,0</u>	<u>436,0</u>
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.097,9	-831,4
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.186,7	5.018,1
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>7.284,6</u>	<u>4.186,7</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 2.027,1 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.921,1	86,1	11.383,9	84,8	537,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.797,4	13,0	1.714,1	12,8	83,3
Bestandsveränderungen	125,4	0,9	318,7	2,4	-193,3
	<u>13.843,9</u>	<u>100,0</u>	<u>13.416,7</u>	<u>100,0</u>	427,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.038,6	-21,9	-2.955,3	-22,0	-83,3
Instandhaltungsaufwand	-2.100,4	-15,2	-1.673,1	-12,5	-427,3
Personalaufwendungen	-2.087,0	-15,1	-1.970,9	-14,7	-116,1
Abschreibungen	-2.375,6	-17,2	-2.288,3	-17,1	-87,3
Zinsaufwand	-1.458,2	-10,5	-1.493,8	-11,1	35,6
Übrige Aufwendungen	-616,4	-4,5	-648,0	-4,8	31,6
	<u>-11.676,2</u>	<u>-84,4</u>	<u>-11.029,4</u>	<u>-82,2</u>	-646,8
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>2.167,7</u>	<u>15,6</u>	<u>2.387,3</u>	<u>17,8</u>	-219,6
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		0,1
Ergebnis vor Steuern	2.167,9		2.387,4		-219,5
<u>Steuern</u>	<u>-173,4</u>		<u>-237,4</u>		64,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.994,5</u>		<u>2.150,0</u>		-155,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.994,5 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 und die Zahlung der ersten Rate in die Kapitalrücklage durch die Gemeinde Kleinmachnow führten in diesem Jahr zu einer Stärkung des Eigenkapitals.

III. Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Es besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten.¹⁶

Die Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel führen bei Investitionen in Wohnbauten zu längeren Produktionszeiten und zu Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Der Mangel an geeigneten Bauflächen, überhöhte Bodenpreise, verlängerte Planungsverfahren, Wegfall von Förderungen, höhere energetische Auflagen und Standards, zunehmende Proteste gegen neue Bauvorhaben und fehlende Kapazitäten, genehmigte Verfahren umzusetzen, gefährden Investitionen und erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Da auch der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürfte sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichtung zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Unternehmensprognose

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei der Gesellschaft bleibt hoch.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbe- raum wird erwartet, dass sich die Gesellschaft auch weiterhin positiv entwickelt. Die in der Vergangenheit realisierten Wohnungsneubauten in Nuthetal und Kleinmachnow stärken diese Basis weiter. 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.

¹⁶ GdW, „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, Seite 2

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 nur sehr begrenzt durchsetzbar. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Für die Jahre 2023 bis 2032 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 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 886,2 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 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 Kennzahlen der Vermögens- und Kapitalstruktur, der Anlagendeckung und der Liquidität sowie der Miethöhe, des Leerstandes, der baulichen Instandhaltung, der Personalkosten und der Verwaltungskosten enthält.

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 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 werden nach den Prognosen des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Berliner Umland weiter ansteigen. Die hohen Nachfragen nach Wohnungen sichern 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 Verwaltungsabläufe und die 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

Der anhaltende Ukrainekrieg, die hohen Baupreise, die weiter steigenden Zinsen und die anhaltende Gasmangellage führen zu nicht abschätzbaren Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland. Es besteht nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und nicht kalkulierbaren Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf beste-

hende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Zu den vorrangigen Risiken der Gesellschaft gehören:

a) Vermietungsrisiko

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.

Nach wie vor erleben wir eine Zeit drastisch steigender Preise. Die Inflation ist im Januar 2023 auf 8,7 Prozent gegenüber 8,5 Prozent im Dezember 2022 angestiegen. Dies begründet sich jedoch mit einem „verfälschten“ Dezember-Wert auf Grund der vom Staat im Dezember bezuschussten Heizkosten. Die durchschnittlichen Lohnsteigerungen von 3,4 Prozent in 2022 konnten die hohe Inflation nicht ausgleichen.¹⁷

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

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.

Die Bedingungen für Kreditvergaben wurden deutlich verschärft. Besonders streng werden Wohnimmobilienkredite bezüglich der Risikoaufschläge, der Beleihungsgrenzen der Sicherheiten und der Qualität der Objekte bewertet.¹⁸

Sollten Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken.

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.

¹⁷ BBT Financial News, 20.02.2023

¹⁸ PRESSEMITTEILUNG Europäische Zentralbank vom 31. Januar 2023, Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft im Euroraum vom Januar 2023

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 sind die Mitarbeiter der Gesellschaft und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement.

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. Es wird damit nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung erfüllt, sondern sichert dem Unternehmen die Möglichkeit offene Stellen mit Fachpersonal zu besetzen. Die Berufsschule der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBA) sichert die Qualität der schulischen Ausbildung.

e) IT-Risiken

Auf Grund 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 entgegengewirkt 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.

Cyber-Risk-Analysen haben 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) Energieversorgung/ -preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Gesellschaft wurden überprüft. Die Rahmenverträge bezüglich der Versorgung mit Strom und Gas haben für den größten Teil der Objekte Laufzeiten bis 31.12.2023. Preiserhöhungen waren hier nur eingeschränkt möglich.

In den übrigen Verträgen der Strom- und Gasversorgung sind Preisanpassungsklauseln vereinbart. Hier haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um erhebliche Nachzahlungen der Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Gesellschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

g) Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gesteigerter Finanzierungskosten analysieren.

h) Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Zur Bewertung der Dimension des CO₂-ausstoßes der Gebäude und der sich daraus ergebenden strategischen Bestandsausrichtung wird der Ausbau des digitalen Bestandmanagements vorangetrieben, um Instandhaltungsstau und Wertverlust zu vermeiden und um anhand des Gebäudezustandes sinnvolle Maßnahmen zur CO₂-Reduktion sowie deren Kosten zu prognostizieren.

f) Sonstige Risiken

Durch die Sicherheitslage in der Welt, den Krieg in Europa, die hohe Inflation und die weiter steigenden Zinsen ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Umso länger die Ausnahmesituation und die Unsicherheit anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken sein. Zu nennen sind Risiken der Versorgung mit Energie, 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.

Die Finanzierung der geplanten Grundstückankäufe und Neubauten ist gesichert.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee sind Investitionen in Höhe von 9,8 Mio. € bei Kreditaufnahmen in Höhe von 7,0 Mio. € in den Jahren 2024 bis 2025 geplant.

Für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94, 94 a in Michendorf sind 7,0 Mio. € Baukosten bei Kreditaufnahmen von 5,2 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 1,6 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg geplant.

Für den Ankauf unbebauter Grundstücke im Bereich der Fahrenheitstraße und Pascalstraße in Kleinmachnow sind in den Jahren 2023 bis 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € geplant. Für die Finanzierung des Grundstücksankaufs in Höhe von 8,6 Mio. € wird die Bareinlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € verwandt.

In den Jahren 2025 und 2026 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Fahrenheitstraße in Höhe von 5,1 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 3,8 Mio. € geplant.

Die Errichtung weiterer Neubauten ist nur durch den Verkauf von Grundstücken der Gesellschaft oder durch Zuschüsse Dritter möglich.

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.

Kleinmachnow, den 24.03.2023

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

Bilanz zum 31.12.2022
AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		743,00	3.983,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.548.092,35		102.699.569,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.717.329,76		3.890.741,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.186.053,79		3.811.526,37
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.362,00		88.095,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.049.843,32		964.535,89
7. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	109.809.525,97	3.049,97
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen insgesamt		109.812.339,71	111.694.416,67
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.349.560,16	3.224.202,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	98.794,77		68.106,80
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.121,64		306,81
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.243,30		31.292,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>130.290,92</u>	262.450,63	195.519,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>7.284.623,91</u>	<u>4.186.727,06</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>120.708.974,41</u>	<u>119.400.572,08</u>
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.690.495,74	1.672.293,13
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		6.236.962,68	5.772.389,11
Summe Treuhandvermögen		<u>7.927.458,42</u>	<u>7.444.682,24</u>

Bilanz zum 31.12.2022
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	933.650,00
II. Kapitalrücklage		42.140.965,39	40.140.965,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	466.825,00		466.825,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>9.452.475,43</u>	10.015.931,74	7.302.522,66
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		<u>1.994.496,02</u>	<u>2.149.952,77</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>55.085.043,15</u>	<u>51.090.547,13</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	109.950,32		85.091,52
2. Sonstige Rückstellungen	<u>812.314,34</u>	922.264,66	567.786,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.476.560,90		56.149.556,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.791.127,05		7.145.220,58
3. Erhaltene Anzahlungen	3.180.964,44		2.954.424,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.620,80		83.622,25
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60,10		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.575,60		114.466,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>43.757,71</u>	64.701.666,60	1.209.857,10
davon aus Steuern	18.442,34 €		
	(20.335,59 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.290,96 €		
	(3.069,94 €)		
Bilanzsumme Passiva		<u>120.708.974,41</u>	<u>119.400.572,08</u>
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.690.495,74	1.672.293,13
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		<u>6.236.962,68</u>	<u>5.772.389,11</u>
Summe Treuhandverbindlichkeiten		<u>7.927.458,42</u>	<u>7.444.682,24</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.921.146,14		11.383.873,59
b) aus Betreuungstätigkeit	441.620,85		436.640,41
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>98.702,98</u>	12.461.469,97	100.497,54
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		125.358,06	318.694,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.257.075,10	1.176.955,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.269.100,07		4.761.916,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>44.442,95</u>	<u>5.313.543,02</u>	<u>43.437,53</u>
5. Rohergebnis		8.530.360,11	8.611.307,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.720.790,37		1.620.306,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>366.168,44</u>	2.086.958,81	350.619,91
davon für Altersversorgung	6.573,79 € (6.981,12 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.375.641,69	2.288.302,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		441.225,14	470.279,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		177,86	53,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.458.237,94	1.493.834,17
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>173.341,37</u>	<u>237.354,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.995.133,02	2.150.664,77
13. Sonstige Steuern		<u>637,00</u>	<u>712,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>1.994.496,02</u>	<u>2.149.952,77</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

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 16. Oktober 2020.

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 Umfangs, 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.

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	98.794,77	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.121,64	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.243,30	-
Sonstige Vermögensgegenstände	130.290,92	85.358,92
	<u>262.450,63</u>	<u>85.358,92</u>

Rücklagen

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 09.09.2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2022 eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 2.000.000,00 Euro.

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2022 unverändert einen Wert von 466.825,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.149.952,77 Euro, der in Andere Gewinnrücklagen eingestellt wurde. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. September 2022.

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2021 hat das Finanzamt Königs Wusterhausen eine Betriebsprüfung für die Jahre 2016 bis 2019 durchgeführt. Lt. BP-Bericht vom 17.12.2021 endet die Prüfung mit Nachzahlungen für Gewerbesteuer in Höhe von 18,5 Tsd. Euro, für Körperschaftsteuer in Höhe von 5,2 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,3 Tsd. Euro. Die Steuerbescheide für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wurden am 13.06.2022 und für Gewerbesteuer am 28.06.2022 erlassen. Die Rückstellungen aus dem Jahr 2021 wurden entsprechend verbraucht.

Für das laufende Kalenderjahr 2022 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 162,7 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 97,0 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 65,7 Tsd. Euro gebildet.

Für 2022 ist eine Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von 14,2 Tsd. Euro zuzüglich 0,8 Tsd. Euro Solidaritätszuschlag zu erwarten. Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 10,9 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,6 Tsd. Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	505.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	185.000,00
Steuerberatung	27.147,57
Wirtschaftsprüfung	23.000,00
Urlaubsverpflichtung	22.665,73
Jahresabschlusskosten	16.674,30
Berufsgenossenschaft	15.000,00
ausstehende Rechnungen	10.000,00
Aufbewahrung	7.826,74
	<u>812.314,34</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 dem Verkauf eines Grundstücks in Höhe des Buchgewinns von 853,5 Tsd. Euro sowie aus Versicherungserstattungen in Höhe von 228,1 Tsd. Euro enthalten. Die Position verschieden sonstige Erträge beinhaltet u. a. Zuschüsse für zwei Elektro-PKW-Leasingverträge in Höhe von 12,0 Tsd. Euro sowie die Erstattung der im August 2022 ausgezahlten Energiepreispauschale in Höhe von 11,7 Tsd. Euro.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten folgende Positionen

- Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2022 in Höhe von 97,0 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Gewerbesteuer für das Jahr 2022 in Höhe von 65,7 Tsd. Euro.
- Körperschaftsteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2022 in Höhe von 3,3 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2022 in Höhe von 10,9 Tsd. Euro.
- Vorauszahlungen für Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe von 0,2 Tsd. Euro sowie die Rückstellung für Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe von 0,6 Tsd. Euro.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2022

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	4
Technische Angestellte	6	2
Haushandwerker	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	11	1
	38	8

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2022 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Katja Schmidt - Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Bernd Bültermann (- Vorsitzender -)	Direktor i. R.
Herr Michael Grubert (- stellvertr. Vorsitzender -)	Bürgermeister
Herr Klaus-Jürgen Warnick	Wahlkreismitarbeiter i. R.
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
Frau Alexandra Pichl	Kommunikationsberaterin
Frau Angelika Scheib	Architektin
Frau Claudia Nowka	Bürgermeisterin

Für 2022 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.700,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten.

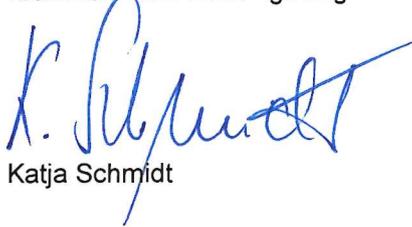
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2022 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.994.496,02 Euro.

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

Kleinmachnow, 24.03.2023

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungs-/kosten				Anschaffungs-/Herstellungs-/kosten 31.12.22	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchung							
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.787,17	0,00	0,00	0,00	55.787,17	51.804,17	3.240,00	0,00	55.044,17	743,00	3.983,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.218.714,91	316.014,41	410.661,64	0,00	153.124.067,68	50.519.145,72	2.156.021,41	99.191,80	52.575.975,33	100.548.092,35	102.699.569,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.279.890,48	0,00	0,00	0,00	8.279.890,48	4.389.148,72	173.412,00	0,00	4.562.560,72	3.717.329,76	3.890.741,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.811.526,37	371.477,45	0,00	3.049,97	4.186.053,79	0,00	0,00	0,00	0,00	4.186.053,79	3.811.526,37
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	498.955,37	32.235,28	0,00	0,00	531.190,65	410.860,37	42.968,28	0,00	453.828,65	77.362,00	88.095,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	964.535,89	85.307,43	0,00	0,00	1.049.843,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.049.843,32	964.535,89
Geleistete Anzahlungen	3.049,97	0,00	0,00	-3.049,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.049,97
Summe Sachanlagen	167.007.517,74	805.034,57	410.661,64	0,00	167.401.890,67	55.319.154,81	2.372.401,69	99.191,80	57.592.364,70	109.809.525,97	111.688.362,93
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	167.065.375,65	805.034,57	410.661,64	0,00	167.459.748,58	55.370.958,98	2.375.641,69	99.191,80	57.647.408,87	109.812.339,71	111.694.416,67

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.476.560,90 <i>56.149.556,48</i>	4.705.755,05 <i>1.682.904,14</i>	6.788.746,64 <i>7.132.297,37</i>	42.982.059,21 <i>47.334.354,97</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.791.127,05 <i>7.145.220,58</i>	821.449,51 <i>354.093,53</i>	1.509.497,79 <i>1.530.213,05</i>	4.460.179,75 <i>5.260.914,00</i>
Erhaltene Anzahlungen	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.620,80 <i>83.622,25</i>	93.620,80 <i>83.622,25</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60,10 <i>0,00</i>	60,10 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.575,60 <i>114.466,74</i>	115.575,60 <i>114.466,74</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>		
	64.701.666,60 <i>67.657.147,22</i>	8.961.183,21 <i>6.399.367,83</i>	8.298.244,43 <i>8.662.510,42</i>	47.442.238,96 <i>52.595.268,97</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.