

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbh -gewog-,
Kleinmachnow**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
Lage der Gesellschaft	6
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
D. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	21
E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT	24
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
2. Grundstücksbestand/-verkehr	25
3. Neubau- und Modernisierungstätigkeit	26
4. Betreuungstätigkeit	27
F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND	28
G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSaufTRAGES NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	28
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	29

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2024

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

- 1 Der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbh -gewog-,
Kleinmachnow**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder gewog genannt), hat uns mit Schreiben vom 17. Januar 2024 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 31 und in Anlage VI.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n. F. (10.2021) erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2024 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

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 verstärkt die Gesellschaft ihre Tätigkeiten auf die Vorbereitung und Realisierung von Neubauvorhaben und den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 998, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (5,75 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2023 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2023 49,6 % (Vorjahr: 46,9 %).

Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Stand des Vorjahres um T€ 4.325,4.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von T€ 2.025,7 zu tilgen.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.536,7 ab.

Für die Jahre 2024 bis 2033 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 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.122,8 geplant.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und ausgebaut wurde. 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. Das Reporting beinhaltet dabei als Schwerpunkt das Kennzahlenmanagement, dass Kennzahlen der Vermögens- und Kapitalstruktur, der Anlagendeckung und der Liquidität sowie der Miethöhe, des Leerstandes, der baulichen Instandhaltung, der Personalkosten und der Verwaltungskosten enthält.

Chancen werden von der Geschäftsführerin insbesondere in den weiteren positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf gesehen. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren in allen Gemeinden sehr gut. Die hohen Nachfragen nach Wohnungen sichern eine gleich bleibend gute Vermietungsquote.

Die Geschäftsführerin sieht Risiken in dem anhaltenden Ukraine-Krieg, im Krieg im Nahen Osten, in den hohen Baupreisen, den gestiegenen Zinsen und den hohen Kosten für die Energieversorgung, die zu nicht abschätzbaren Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland führen. Es besteht, so die Geschäftsführerin, nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und nicht kalkulierbaren Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende 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.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheint uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 3 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht (und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages) sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 4 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Analyse des Rechnungslegungsprozesses
- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Analyse des Investitionsprozesses

Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2023 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Die Prüfungshandlungen haben wir im März 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Rodelberg 2 in 14532 Kleinmachnow, sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzliche Vertreterin der gewog hat uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner hat sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

D. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 5 Die Gesellschaft verwendet seit Dezember 2023 für ihre Buchführung die Software Wodis Yuneo (aktuell in der Version 24.49.0). Bis dahin wurde die Software Wodis Sigma der Aareon AG in der Version 12.0 verwendet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 6 Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Auch gemäß den Regelungen in § 17 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften zu erstellen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführer/Organbezüge).

3. Lagebericht

- 7 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 8 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I enthaltenen Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**1. Vermögenslage**

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

	31. D e z e m b e r				Verände- rungen
	2 0 2 3		2 0 2 2		
	T€	%	T€	%	T€
A k t i v a					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	6,2	0,0	0,7	0,0	5,5
Sachanlagen	108.265,0	90,0	109.809,5	93,5	-1.544,5
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>108.273,3</u>	<u>90,0</u>	<u>109.812,3</u>	<u>93,5</u>	-1.539,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnungen)	0,0	0,0	168,6	0,1	-168,6
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungs- posten	435,4	0,4	262,5	0,2	172,9
Flüssige Mittel	<u>11.610,0</u>	<u>9,6</u>	<u>7.284,6</u>	<u>6,2</u>	4.325,4
	<u>12.045,4</u>	<u>10,0</u>	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	4.329,7
Bilanzvolumen	<u>120.318,7</u>	<u>100,0</u>	<u>117.528,0</u>	<u>100,0</u>	2.790,7
P a s s i v a					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	59.621,8	49,6	55.085,1	46,9	4.536,7
Fremdkapital	<u>59.103,1</u>	<u>49,1</u>	<u>61.258,7</u>	<u>52,1</u>	-2.155,6
	<u>118.724,9</u>	<u>98,7</u>	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	2.381,1
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	921,4	0,8	922,3	0,8	-0,9
Verbindlichkeiten	<u>672,4</u>	<u>0,5</u>	<u>261,9</u>	<u>0,2</u>	410,5
	<u>1.593,8</u>	<u>1,3</u>	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	409,6
Bilanzvolumen	<u>120.318,7</u>	<u>100,0</u>	<u>117.528,0</u>	<u>100,0</u>	2.790,7

- 10 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
<u>Bilanzsumme</u>	123.516,3	120.709,0
Vorschüsse der Mieter mit Betriebskostenvorlagen	-3.197,6	-3.181,0
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>120.318,7</u>	<u>117.528,0</u>

- 11 Die Gesellschaft bilanziert als Sachanlagen folgende Vermögensgegenstände:

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 3	2 0 2 2	run-
	T€	T€	T€
Grund und Boden	45.841,7	45.828,3	13,4
Gebäude einschließlich Außenanlagen	60.553,4	62.854,0	-2.300,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77,1	77,4	-0,3
Bauvorbereitungskosten	1.136,7	1.049,8	86,9
Geleistete Anzahlungen	656,1	0,0	656,1
	<u>108.265,0</u>	<u>109.809,5</u>	-1.544,5

Die Abnahme des Sachanlagevermögens um T€ 1.544,5 beruht auf planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.354,3), denen im Wesentlichen Anschaffungskosten für die Neubaumaßnahme Potsdamer Straße 94a in Form von Teilkaufpreiszahlungen (T€ 645,1), nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für das im Jahr 2022 fertiggestellte Neubauvorhaben Beethovenstraße (T€ 3,4), Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Sanierung und die Herstellung einer Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1 (T€ 11,2) sowie Bauvorbereitungskosten für drei Neubauvorhaben (T€ 86,9) und der Erwerb eines Flurstücks in Michendorf (T€ 13,4) und von Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 38,9) gegenüberstehen.

- 12 Die Finanzanlagen (T€ 2,1) beinhalten die 6%ige Beteiligung an der KINITOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH i. L.

- 13 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen			
aus Vermietung	137,0	98,8	38,2
aus Betreuungstätigkeit	4,7	10,1	-5,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,5	23,3	-21,8
Sonstige Vermögensgegenstände	292,2	130,3	161,9
	<u>435,4</u>	<u>262,5</u>	172,9

Die Forderungen aus Vermietung haben sich insgesamt um T€ 38,2 erhöht und entsprechen 1,5 % (Vorjahr: 1,1 %) der Sollmieten.

- 14 Die Eigenkapitalquote beträgt gemessen am Bilanzvolumen 49,6 % (Vorjahr: 46,9 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	933,7	933,7	0,0
Kapitalrücklage	45.141,0	42.141,0	3.000,0
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	466,8	466,8	0,0
Bauerneuerungsrücklage	96,6	96,6	0,0
Andere Gewinnrücklagen	11.447,0	9.452,5	1.994,5
Jahresüberschuss	1.536,7	1.994,5	-457,8
	<u>59.621,8</u>	<u>55.085,1</u>	4.536,7

- 15 Das langfristige Fremdkapital (T€ 59.103,1) enthält T€ 53.133,4 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und T€ 5.969,7 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Versicherungsunternehmen). Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals resultiert aus planmäßigen Tilgungen (T€ 2.025,7) und einem Tilgungszuschuss (T€ 130,0).

- 16 Die mittel- und kurzfristigen Rückstellungen (T€ 921,4) beinhalten zum Bilanzstichtag insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 572,0), Rückstellungen für ausstehende Betriebskostenrechnungen (T€ 75,0) und Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer (T€ 146,4).

- 17 Unter den kurzfristigen und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31. Dezember	
	2023	2022
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus/gegenüber		
Kreditinstituten	76,8	8,9
Vermietung	89,0	93,6
Lieferungen und Leistungen	128,4	115,6
Sonstige Verbindlichkeiten	45,5	43,8
Erhaltene Anzahlungen (nach Verrechnung)	332,7	0,0
	<u>672,4</u>	<u>261,9</u>

- 18 Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) verminderte sich von 93,5 % auf 90,0 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung ging von 99,0 % auf 98,7 % zurück. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben langfristigen Vermögenswerten - noch T€ 10.451,6 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

- 19 Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 11.610,0, die in Höhe von T€ 4.000,0 auf Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von neun bzw. zwölf Monate entfallen.

Der daraus resultierende Finanzmittelfonds in Höhe von T€ 7.610,0 setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresergebnis	1.536,7	1.994,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.357,3	2.375,6
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-853,5
Tilgungszuschuss	-130,0	0,0
Veränderung der Rückstellungen	-37,4	244,5
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	61,3	134,0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	410,5	10,1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.301,7	1.456,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	298,2	173,3
Ertragsteuerzahlungen	-261,7	-148,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.536,6</u>	<u>5.386,8</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-818,2	-805,0
Erhaltene Zinsen	47,6	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-770,6</u>	<u>-804,9</u>
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.025,7	-2.027,1
Einlage aus der Kapitalrücklage	3.000,0	2.000,0
Gezahlte Zinsen	-1.414,9	-1.456,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-440,6</u>	<u>-1.484,0</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.325,4	3.097,9
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>7.284,6</u>	<u>4.186,7</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	11.610,0	7.284,6
Veränderung der Geldanlagen über drei Monate Laufzeit	-4.000,0	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>7.610,0</u>	<u>7.284,6</u>

Der Anstieg der Finanzmittel resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Einlage in die Kapitalrücklage durch die Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von Mio. € 3,0.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.536,6	5.386,8
Gezahlte Zinsen	-1.414,9	-1.456,9
	4.121,7	3.929,9
Planmäßige Tilgung	-2.025,7	-2.027,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	2.096,0	1.902,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.025,7 zu bedienen.

Zum Jahresende 2024 erwartet die Gesellschaft laut Finanzplan vom März 2024 einen Bestand an flüssigen Mitteln von Mio. € 6,5.

- 20 Die Gesellschaft hat eine mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanung erstellt. Die Planung umfasst die Jahre 2024 bis 2033.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanz- und Erfolgsplanung im Vorschauzeitraum bis 2028 zugrunde:

Mietenentwicklung: Im Wesentlichen beeinflusst durch die Fertigstellung der Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee (Vermietung ab Juni 2026), Potsdamer Straße 94a (Vermietung ab Oktober 2025), Fahrenheitstraße (WA-4; Vermietung ab Februar 2026) und Pascalstraße (WA-2 und WA-3; Vermietung ab Dezember 2027 bzw. Dezember 2028) mit insgesamt 223 Wohneinheiten und durch Mieterhöhungen im Bestand wird ein Anstieg der Sollmieten für Wohnungen von Mio. € 7,7 in 2023 bis auf Mio. € 9,3 in 2028 geplant.

Erlösschmälerungen: Kalkuliert wird mit jährlichen leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zwischen T€ 150,2 und T€ 160,6. Dies entspricht einer Erlösschmälerungsquote von rund 1,8 % auf die Sollmieten für Wohnungen.

Neubau:	Die geplanten Herstellungskosten für den Neubau Förster-Funke-Allee (32 Wohneinheiten) betragen im Planungszeitraum Mio. € 11,5, für den Neubau Fahrenheitstraße (WA-4) mit 21 Wohneinheiten Mio. € 5,4 und für den Neubau Potsdamer Straße 94a (34 Wohneinheiten) Mio. € 6,4. Für den Ankauf der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke „Östliche Pascalstraße“ in Kleinmachnow (WA-2 und WA-3) werden Anschaffungskosten in Höhe von Mio. € 8,6 und Herstellungskosten von Mio. € 35,3 erwartet.
Kreditaufnahmen:	Zur Realisierung der Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee, Fahrenheitstraße (WA-4) und Potsdamer Straße 94a sind in den Jahren 2024 bis 2026 Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 17,0 geplant. Davon betreffen Mio. € 7,8 die Förster-Funke-Allee, Mio. € 4,0 die Fahrenheitstraße (WA-4) und Mio. € 5,2 die Potsdamer Straße 94a. Für den Erwerb der Grundstücke „Östliche Pascalstraße“ rechnet die Gesellschaft im Planungszeitraum mit Zuschüssen der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von insgesamt Mio. € 2,5; für die Baukosten der WA-2 und WA-3 sind Darlehensaufnahmen von Mio. € 26,8 vorgesehen.
Baukostenzuschüsse:	Für die Neubauvorhaben sind Baukostenzuschüsse (im Wesentlichen ILB-Förderung) von Mio. € 11,0 im Zeitraum 2024 bis 2028 eingeplant.
Kapitaldienst:	In den Jahren 2024 bis 2028 werden jährliche Kapitaldienste zwischen Mio. € 3,5 und Mio. € 4,8 geplant. Über den Prognosezeitraum beträgt das geplante durchschnittliche Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 42,1 % (bei einer Spanne zwischen rund 39 % und rund 46 %).
Instandhaltung:	Geplant sind in den Jahren 2024 bis 2028 Aufwendungen zwischen T€ 2.550,0 und T€ 2.650,0 jährlich; durchschnittlich ca. € 25,37 je m² Wohn-/Nutzfläche.
Personalaufwand:	Es wird ein Anstieg der Personalaufwendungen von durchschnittlich 3,2 % p. a. kalkuliert. Die geplanten Personalaufwendungen steigen von T€ 2.205,0 in 2023 auf T€ 2.469,7 in 2028 an.

Die Prämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus heutiger Sicht vertretbar.

Nach der Planung der Gesellschaft ergibt sich nachfolgende mittelfristige Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 6</u>	<u>2 0 2 7</u>	<u>2 0 2 8</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.122,8</u>	<u>142,1</u>	<u>320,6</u>	<u>198,1</u>	<u>462,2</u>
<u>Liquidität</u>					
<u>1. Januar</u>	11.610,0	6.485,9	2.386,2	3.500,1	2.067,5
Einnahmen	18.535,6	26.862,1	21.194,9	27.159,0	37.347,3
Ausgaben	<u>-23.659,7</u>	<u>-30.961,8</u>	<u>-20.081,0</u>	<u>-28.591,6</u>	<u>-35.497,3</u>
<u>Liquidität</u>					
<u>31. Dezember</u>	<u>6.485,9</u>	<u>2.386,2</u>	<u>3.500,1</u>	<u>2.067,5</u>	<u>3.917,5</u>

Aus den Planungsrechnungen ergibt sich bis 2028 eine ausreichende Liquidität.

3. Ertragslage

- 21 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 3		2 0 2 2		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.894,5	91,7	11.921,1	86,1	-26,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.234,0	9,5	1.797,4	13,0	-563,4
Bestandsveränderungen	-152,0	-1,2	125,4	0,9	-277,4
	<u>12.976,5</u>	<u>100,0</u>	<u>13.843,9</u>	<u>100,0</u>	-867,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.851,8	-22,0	-3.038,6	-21,9	186,8
Instandhaltungsaufwand	-1.835,1	-14,1	-2.100,4	-15,2	265,3
Personalaufwendungen	-2.107,4	-16,2	-2.087,0	-15,1	-20,4
Abschreibungen	-2.357,3	-18,2	-2.375,6	-17,2	18,3
Zinsaufwand	-1.415,1	-10,9	-1.458,2	-10,5	43,1
Übrige Aufwendungen	-688,2	-5,3	-616,4	-4,5	-71,8
	<u>-11.254,9</u>	<u>-86,7</u>	<u>-11.676,2</u>	<u>-84,4</u>	421,3
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>1.721,6</u>	<u>13,3</u>	<u>2.167,7</u>	<u>15,6</u>	-446,1
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	<u>113,2</u>		<u>0,2</u>		113,0
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>1.834,8</u>		<u>2.167,9</u>		-333,1
<u>Steuern</u>	<u>-298,1</u>		<u>-173,4</u>		-124,7
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.536,7</u>		<u>1.994,5</u>		-457,8

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 26,6 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten für Wohnraum, Gewerberäume u. a. um insgesamt T€ 154,6 und dem Rückgang der Erlöse aus Betriebskostenumlagen um T€ 175,9.

Der Rückgang bei den anderen Umsatzerlösen und Erträgen um T€ 563,4 beruht insbesondere auf dem Wegfall der Buchgewinne aus Anlagenabgängen im Vorjahr (T€ 853,5), dem insbesondere um T€ 206,6 höhere Erträge aus Kostenerstattungen und ein Tilgungszuschuss von T€ 130,0 gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr insbesondere wegen der um T€ 212,3 niedrigeren Versicherungsschäden gesunken.

Das Anlagevermögen wurde im Berichtsjahr planmäßig um T€ 2.357,3 abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr nicht.

Die Abnahme der Zinsaufwendungen um T€ 43,1 resultiert vornehmlich aus dem Zinsdegressionseffekt.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) beträgt im Berichtsjahr 15,9 % nach 16,7 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 38,7 % nach 39,9 % im Vorjahr.

Das negative Steuerergebnis (T€ 298,1) ergibt sich insbesondere aus Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2023 (T€ 232,2).

Das Geschäftsergebnis verteilt sich nach den Ermittlungen der Gesellschaft auf folgende Leistungssparten:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	2.283,3	1.895,2	388,1
Verwaltungsbetreuung	-187,2	-219,8	32,6
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-374,5	-361,2	-13,3
Sonstiges	0,0	853,5	-853,5
Geschäftsergebnis/Spartenergebnisse	<u>1.721,6</u>	<u>2.167,7</u>	-446,1

Das Ergebnis des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)	8.958,4	8.859,3	99,1
Erlösschmälerungen	-73,0	-123,2	50,2
Sonstige Erträge	767,6	502,2	265,4
	9.653,0	9.238,3	414,7
Abschreibungen	-2.289,0	-2.303,2	14,2
Zinsaufwendungen	-1.415,1	-1.458,2	43,1
Instandhaltungskosten	-2.696,3	-2.896,9	200,6
Verwaltungskosten	-326,5	-319,0	-7,5
Übrige Aufwendungen	-281,2	-256,2	-25,0
	-7.008,1	-7.233,5	225,4
<u>Ergebnis Vermietung vor Umlagen</u>	2.644,9	2.004,8	640,1
Umlagenenergebnis			
Bestandserhöhung	3.197,6	3.349,6	-152,0
Umsatzerlöse aus Umlagen	3.009,1	3.185,0	-175,9
Betriebskosten	-3.218,7	-3.420,0	201,3
Bestandsminderung	-3.349,6	-3.224,2	-125,4
	-361,6	-109,6	-252,0
<u>Ergebnis Vermietung (gesamt)</u>	2.283,3	1.895,2	388,1

Der gegenüber dem Vorjahr um T€ 388,1 höhere Überschuss der Sparte Vermietung resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang der Instandhaltungskosten um T€ 200,6, aus um T€ 265,4 gestiegenen sonstigen Erträgen, höheren Mieten und gesunkenen Erlösschmälerungen, denen insbesondere das schlechtere Umlagenenergebnis gegenübersteht.

Im Bereich der Verwaltungsbetreuung ergibt sich nach Abzug der anhand eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelten Verwaltungskosten für 2023 ein negatives Spartenergebnis in Höhe von T€ 187,2.

Im Bereich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit ergab sich für 2023 nach der Verrechnung von Verwaltungskosten ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ 374,5.

Das Ergebnis der Sparte Sonstiges im Vorjahr enthielt den Buchgewinn aus einem Grundstücksverkauf.

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT**1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

- 22 Die eigenen und von der Gesellschaft angemieteten Einheiten beliefen sich auf insgesamt:

	31. Dezember			
	2023		2022	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutz- fläche m ²
Wohnungen	1.478 ¹	89.022	1.477 ¹	88.991
Gewerbeeinheiten	63	7.924	64	7.955
	1.541	96.946	1.541	96.946
Garagen und Stellplätze	974 ²		974 ²	
Eigengenutzte Einheiten	1	724	1	724
Selbstverwaltet	2.516	97.670	2.516	97.670

Im Berichtsjahr wurde eine Gewerbeeinheit in ein Apartment am Rodelberg 2-4 umgewidmet, was den Wohnungsbestand wiederum um eine Wohnung erhöht.

- 23 Am 31. Dezember 2023 waren nach Angaben des Unternehmens vier Wohnungen (0,27 % des eigenen Wohnungsbestandes) nicht vermietet. Die Leerstände beruhen auf Wiederherrichtung nach Auszug.
- 24 Nach Berechnungen der Gesellschaft beträgt die durchschnittliche Mieterfluktuationsrate über den gesamten Wohnungsbestand rund 5,8 %.
- 25 Nach den Aufzeichnungen des Unternehmens resultiert die Zunahme der Sollmieten für Wohnraum um T€ 99,1 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aus Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbau (T€ 52,1), Vollaussparungen der Vorjahresänderungen (T€ 29,4) und aus Neuvermietungs Zuschlägen (T€ 14,5).

¹ davon angemietet: 13 Wohnungen mit 681 m²

² davon angemietet: 262

- 26 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 200,6 auf T€ 2.696,3 gesunken.

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Fremdkosten	1.835,1	2.100,4	-265,3
Direkt/indirekt verrechnete Verwaltungsgemeinkosten	861,2	796,5	64,7
<u>Gesamtaufwand</u>	<u>2.696,3</u>	<u>2.896,9</u>	-200,6

Der Instandhaltungskostensatz einschließlich der Verwaltungsgemeinkosten betrug im Berichtsjahr € 27,61 (Vorjahr: € 29,66) je m² Wohn-/Nutzfläche (inklusive Eigennutzung).

2. Grundstücksbestand/-verkehr

- 27 Am 31. Dezember 2023 verfügt die Gesellschaft laut ihren Unterlagen über eine Grundstücksfläche von 269.402 m² Grund und Boden (Vorjahresstichtag: 269.173 m²) mit einem Buchwert von Mio. € 45,8 (Vorjahresstichtag: Mio. € 45,8).
- 28 Mit Kaufvertrag vom 17. August 2023 erwarb die Gesellschaft ein weiteres Flurstück in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf mit einer Fläche von 53 m² für T€ 12,2 von der Gemeinde Michendorf. Der Kaufpreis entspricht dem Bodenrichtwert. Der Aufsichtsrat hat dem Erwerbsvorgang zuvor in seiner Sitzung am 16. Mai 2023 zugestimmt. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Oktober 2023. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel.

Mit Nachtrag zum Einbringungsvertrag aus 2018 hat die Gemeinde Michendorf mit notarieller Urkunde vom 17. August 2023 ein versehentlich seinerzeit nicht in der Urkunde berücksichtigtes Flurstück (176 m²) zum Grundstück Potsdamer Straße 94 in Michendorf eingebracht.

Mit Vertrag vom 9. Oktober 2023 hat die Gesellschaft das bebaute Grundstück Heinrich-Mann-Straße 10 veräußert. Der Kaufpreis beläuft sich auf Mio. € 1,3. Nutzen und Lasten sollen 2024 übergehen.

Die bilanzierten Flächen sind in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen.

3. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft in die Erweiterung und Erhaltung des Wohnungsbestandes insgesamt T€ 757,5 aktivierungspflichtig investiert.

a) Neubautätigkeit

Für das im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossene Neubauvorhaben Beethovenstraße in der Gemeinde Nuthetal (23 Wohneinheiten) sind im Berichtsjahr 2023 nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 3,4 angefallen.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee in der Gemeinde Kleinmachnow (32 Wohneinheiten) sind im Berichtsjahr 2023 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 39,2 angefallen.

Für ein geplantes Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf sind im Berichtsjahr 2023 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 42,7 angefallen. Für diese Maßnahme wurde im Juli 2023 ein Vertrag mit einem Generalübernehmer abgeschlossen. Der Auftragnehmer hat sich darin verpflichtet, zwei jeweils dreigeschossige Wohngebäude (34 Wohneinheiten) einschließlich Außenanlagen zu errichten und schlüsselfertig, baulich funktionsfähig und komplett zu übergeben. Abschlagszahlungen der gewog auf die vereinbarte Pauschalvergütung erfolgen nach Zahlungsplan. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte entsprechend die Zahlung der ersten Rate (T€ 645,1).

Für die Neubaumaßnahme Fahrenheitstraße (WA-4) in der Gemeinde Kleinmachnow sind 2023 Bauvorbereitungskosten von T€ 4,9 angefallen.

Für eine 2024 zu errichtende Zaunanlage wurden 2023 Anzahlungen von T€ 11,0 geleistet.

Hinsichtlich der insgesamt geplanten Baukosten und der Finanzierung verweisen wir auf die Ausführungen zur Planung (Tz 20).

b) Modernisierungstätigkeit

Im Berichtsjahr sind Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 11,2 für die Sanierung und die Herstellung einer Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1 (WIE 820) angefallen.

4. Betreuungstätigkeit

- 29 Der Bestand an Mieteinheiten, der von der Gesellschaft im Auftrag der Kommune Kleinmachnow und für private Eigentümer verwaltet wird, stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

	Wohnungen	Gewerbe- einheiten
Sondereigentumsverwaltung	168	0
Fremdverwaltung	123	47
Wohnungseigentümerschaften infolge Bestellung	684	6
	<u>975</u>	<u>53</u>

- 30 Des Weiteren verwaltete die gewog angabegemäß zum 31. Dezember 2023 zusätzlich 626 Garagen und Stellplätze, 51 unbebaute Grundstücke sowie 17 Kleingärten und Keller.

Aus der Verwaltungsbetreuung erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 Erlöse in Höhe von T€ 466,4. Mittels Betriebsabrechnungsbogen (BAB) hat die Gesellschaft für 2023 Verwaltungskosten in Höhe von T€ 653,6 ermittelt. Die Sparte weist danach einen Verlust von T€ 187,2 (Vorjahr: T€ 219,8) aus.

Der Geld- und Zahlungsverkehr für die verwalteten Mieteinheiten wird auf nach Verwaltungseinheiten getrennten Treuhandkonten abgewickelt.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Treuhandkonten inklusive Kautionsguthaben für die Fremdverwaltung auf Mio. € 7,4.

F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND

Die Geschäfte der Gesellschaft werden von ihrem Sitz in Kleinmachnow betrieben.

Für den organisatorischen Aufbau des Unternehmens besteht ein aktueller Organisationsplan.

Der Personalbestand der Gesellschaft stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31. Dezember	
	2023	2022
Geschäftsführerin	1	1
Kaufmännische Angestellte (davon: sechs Teilzeit-/geringfügig Beschäftigte; Vorjahr: fünf Teilzeit-/gering- fügig Beschäftigte)	18	15
Technische Angestellte (davon: zwei Teilzeitbeschäftigte; Vorjahr: zwei Teilzeitbeschäftigte)	6	6
Hauswarte und Reinigungspersonal (davon: ein Teilzeitbeschäftigter; Vorjahr: ein Teilzeitbeschäftigter)	10	11
Handwerker (davon: kein Teilzeit- beschäftigter; Vorjahr: ein Teilzeit- beschäftigter)	5	5
Auszubildende	2	2
	<u>42</u>	<u>40</u>

**G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSauftrages
NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDGESETZ (HGrG)**

- 31 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VI gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 32 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 26. März 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Potsdam, den 26. März 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Anlagen

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.240,00	743,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.400.229,35		100.548.092,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.564.598,76		3.717.329,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.199.437,04		4.186.053,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.099,00		77.362,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.136.709,27		1.049.843,32
7. Geleistete Anzahlungen	656.074,18	108.264.992,35	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		108.273.303,09	109.812.339,71
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.197.567,73	3.349.560,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	137.004,09		98.794,77
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.734,31		10.121,64
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.447,02		23.243,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	292.175,63	435.361,05	130.290,92
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.610.043,61	7.284.623,91
Bilanzsumme Aktiva		123.516.275,48	120.708.974,41
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.674.678,42	1.690.495,74
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		5.709.070,87	6.236.962,68
Summe Treuhandvermögen		7.383.749,29	7.927.458,42

Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		933.650,00	933.650,00
II. Kapitalrücklage		45.140.965,39	42.140.965,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	466.825,00		466.825,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>11.446.971,45</u>	12.010.427,76	9.452.475,43
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		<u>1.536.720,94</u>	<u>1.994.496,02</u>
Eigenkapital insgesamt		59.621.764,09	55.085.043,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	146.403,27		109.950,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>775.012,65</u>	921.415,92	812.314,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.210.237,87		54.476.560,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.969.677,54		6.791.127,05
3. Erhaltene Anzahlungen	3.530.242,49		3.180.964,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.965,56		93.620,80
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	30,35		60,10
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.430,86		115.575,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>45.510,80</u>	62.973.095,47	43.757,71
davon aus Steuern	18.466,63 €		
(18.442,34 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.517,78 €		
(4.290,96 €)			
Bilanzsumme Passiva		<u>123.516.275,48</u>	<u>120.708.974,41</u>
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.674.678,42	1.690.495,74
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		<u>5.709.070,87</u>	<u>6.236.962,68</u>
Summe Treuhandverbindlichkeiten		<u>7.383.749,29</u>	<u>7.927.458,42</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.894.532,98		11.921.146,14
b) aus Betreuungstätigkeit	466.394,70		441.620,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.902,31	12.445.829,99	98.702,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-151.992,43	125.358,06
3. Sonstige betriebliche Erträge		682.745,01	1.257.075,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.824.444,08		5.269.100,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.750,83	4.870.194,91	44.442,95
5. Rohergebnis		8.106.387,66	8.530.360,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.747.928,12		1.720.790,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	359.500,57	2.107.428,69	366.168,44
davon für Altersversorgung	6.268,99 € (6.573,79 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.357.258,42	2.375.641,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		504.191,38	441.225,14
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		113.238,38	177,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.415.149,56	1.458.237,94
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		298.160,05	173.341,37
12. Ergebnis nach Steuern		1.537.437,94	1.995.133,02
13. Sonstige Steuern		717,00	637,00
14. Jahresüberschuss		1.536.720,94	1.994.496,02

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

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 05. Juli 2021.

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.

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

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen aus Guthaben aus Jahresabrechnungen für Gas 2023 in Höhe von 114,7 Tsd. Euro sowie abgegrenzte Zinsen in Höhe von 65,6 Tsd. Euro enthalten.

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	137.004,09	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.734,31	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.447,02	-
Sonstige Vermögensgegenstände	292.175,63	104.633,68
	<u>435.361,05</u>	<u>104.633,68</u>

Rücklagen

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 09.09.2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2023 eine weitere Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 3.000.000,00 Euro.

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2023 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 2022 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.994.496,02 Euro, der in Andere Gewinnrücklagen eingestellt wurde. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. September 2023.

Rückstellungen

Für das laufende Kalenderjahr 2023 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 232,2 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 180,5 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 51,6 Tsd. Euro gebildet.

Für 2023 ist eine Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von 51,7 Tsd. Euro zuzüglich 2,8 Tsd. Euro Solidaritätszuschlag zu erwarten. Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen und der einbehaltenen Zinsabschlagsteuern wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 16,6 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,9 Tsd. Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	572.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	75.000,00
Urlaubsverpflichtung	32.551,95
Steuerberatung	26.353,83
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Jahresabschlusskosten	17.087,79
Prozesskosten	15.367,36
Aufbewahrung	9.151,72
ausstehende Rechnungen	2.500,00
	<u>775.012,65</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 Versicherungserstattungen in Höhe von 391,1 Tsd. Euro enthalten. Die Position verschieden sonstige Erträge beinhaltet u. a. einen KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von 130,0 Tsd. Euro sowie einen Eingliederungszuschuss für einen Mitarbeiter in Höhe von 12,0 Tsd. Euro.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen

- Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2023 in Höhe von 180,5 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Gewerbesteuer für das Jahr 2023 in Höhe von 51,6 Tsd. Euro.
- Körperschaftsteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2023 in Höhe von 23,3 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2023 in Höhe von 16,6 Tsd. Euro.
- Vorauszahlungen für Solidaritätszuschlag 2023 in Höhe von 1,3 Tsd. Euro sowie die Rückstellung für Solidaritätszuschlag 2023 in Höhe von 0,9 Tsd. Euro.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2023

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	19	6
Technische Angestellte	6	2
Haushandwerker	5	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	10	1
	40	10

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2023 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 2023 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.200,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2023 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.536.720,94 Euro.

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

Kleinmachnow, 26.03.2024

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.23	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.787,17	8.442,81	0,00	0,00	64.229,98	55.044,17	2.945,81	0,00	57.989,98	6.240,00	743,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.124.067,68	14.601,06	0,00	0,00	153.138.668,74	52.575.975,33	2.162.464,06	0,00	54.738.439,39	98.400.229,35	100.548.092,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.279.890,48	0,00	0,00	0,00	8.279.890,48	4.562.560,72	152.731,00	0,00	4.715.291,72	3.564.598,76	3.717.329,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.186.053,79	13.383,25	0,00	0,00	4.199.437,04	0,00	0,00	0,00	0,00	4.199.437,04	4.186.053,79
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	531.190,65	38.854,55	379,00	0,00	569.666,20	453.828,65	39.117,55	379,00	492.567,20	77.099,00	77.362,00
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	1.049.843,32	86.865,95	0,00	0,00	1.136.709,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.136.709,27	1.049.843,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	656.074,18	0,00	0,00	656.074,18	0,00	0,00	0,00	0,00	656.074,18	0,00
Summe Sachanlagen	167.401.890,67	809.778,99	379,00	0,00	168.211.290,66	57.592.364,70	2.354.312,61	379,00	59.946.298,31	108.264.992,35	109.809.525,97
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	167.459.748,58	818.221,80	379,00	0,00	168.277.591,38	57.647.408,87	2.357.258,42	379,00	60.004.288,29	108.273.303,09	109.812.339,71

Verbindlichkeitspiegel 2023

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.210.237,87 <i>54.476.560,90</i>	1.778.630,01 <i>4.705.755,05</i>	7.162.192,06 <i>6.788.746,64</i>	44.269.415,80 <i>42.982.059,21</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.969.677,54 <i>6.791.127,05</i>	360.111,20 <i>821.449,51</i>	1.556.859,74 <i>1.509.497,79</i>	4.052.706,60 <i>4.460.179,75</i>
Erhaltene Anzahlungen	3.530.242,49 <i>3.180.964,44</i>	3.530.242,49 <i>3.180.964,44</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.965,56 <i>93.620,80</i>	88.965,56 <i>93.620,80</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	30,35 <i>60,10</i>	30,35 <i>60,10</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.430,86 <i>115.575,60</i>	128.430,86 <i>115.575,60</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	45.510,80 <i>43.757,71</i>	45.510,80 <i>43.757,71</i>		
	62.973.095,47 <i>64.701.666,60</i>	5.931.921,27 <i>8.961.183,21</i>	8.719.051,80 <i>8.298.244,43</i>	48.322.122,40 <i>47.442.238,96</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.

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023

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. Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.¹

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.²

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).³ Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.⁴

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.⁵

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html

² <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2024-02-jahresueckblick-2023>

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html

⁴ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

⁵ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend.⁶

2. Brandenburg: Stärkstes Wirtschaftswachstum aller Bundesländer

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 im ersten Halbjahr um sechs Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Prozent. Die Beschäftigung entwickelte sich mit einem Plus von 0,4 Prozentpunkten leicht positiv.

Leichtes Bevölkerungswachstum

Auch im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 stieg die Bevölkerungszahl um 2.980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei sich der Zugewinn vor allem aus Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste.⁷ Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat.

Eschwerte Investitionsbedingungen

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 Prozent stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr.⁸ Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Auch für 2024 wird hier keine Belebung erwartet.

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 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 steigenden Energiepreise

Die stark gestiegenen Energiepreise und die damit verbundene Einführung der Strom- und Gaspreisbremse ab 01.03.2023 rückwirkend zum 01.01.2023 stellten die Gesellschaft vor große personelle Herausforderungen. Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu Informationspflichten gegenüber den Mietern, der Anpassung der Vorauszahlungen und der Vorhaltung von Daten durch den Vermieter haben massiv Kapazitäten gebunden.

Eine Erhöhung der Vorauszahlungen für die Gasversorgung wie in anderen Unternehmen blieb weitestgehend aus. Liquiditätsengpässe waren nicht zu erwarten. Die Vorauszahlungen für die Heizkosten wurden durch die Gesellschaft und auf freiwilliger Basis durch die Mieter angepasst.

⁶ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

⁷ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>

⁸ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-4-vj>

b) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2023	Per 31.12.2022
- Wohnungen:	1.478	1.477
- Gewerbeeinheiten:	64	65
- unbebaute Grundstücke:	8	8
- Stellplätze:	974	974

Im Objekt Rodelberg 2-4 in Kleinmachnow wurde ein ehemals gewerblich genutztes Apartment zu Wohnzwecken vermietet.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 998, 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 31.12.2023	Per 31.12.2022
- Wohnungen:	975 (davon 852 in WEG)	1.020 (davon 895 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	53	50
- unbebaute Grundstücke:	51	51

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 2023 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betrugen 73,0 Tsd. €, im Vorjahr 123,2 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,27 %. Der Betrag der nicht gezahlten Mieten belief sich per 31.12.2023 auf 137,0 Tsd. € (Vorjahr 98,8 Tsd. €).

d) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen unverändert und belaufen sich auf 11.894,5 Tsd. € (Vorjahr 11.921,1 Tsd. €)

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um 24,8 Tsd. € auf 466,4 Tsd. € (Vorjahr 441,6 Tsd. €) und resultierten aus der Erhöhung der Verwaltungsgebühren im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (5,75 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 339,12 € (Vorjahr 338,92 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 196,23 € (Vorjahr 191,72 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 590,93 €/VE/Jahr (Vorjahr 570,66 €/VE/Jahr) für den Drittverwaltungsbereich und 695,04 €/VE/Jahr (Vorjahr 646,53 €/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 Potsdamer Straße 94, 94 a in Michendorf 645,1 Tsd. € sowie 13,4 Tsd. € für den Grundstücksankauf verbucht. Für die Errichtung von Einfriedungen in der August-Bebel-Siedlung in Kleinmachnow wurden 11,0 Tsd. € verbucht.

Des Weiteren wurde der Umbau des Gemeindesaals in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal OT Fahlhorst abgeschlossen. Hierfür wurde ein Betrag in Höhe von 11,3 Tsd. € aufgewandt. Für das abgeschlossene Bauvorhaben in der Beethovenstraße 16, Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke wurden 3,4 Tsd. € verbucht.

Als Bauvorbereitungskosten wurden im Berichtsjahr für das Neubauvorhaben in der Fahrenheitstraße in Kleinmachnow 4,9 Tsd. €, für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee in Kleinmachnow 39,2 Tsd. € und für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94, 94a in Michendorf 42,7 Tsd. € aufgewandt.

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 2023 Finanzmittel in Höhe von 485,2 Tsd. € aufgewandt. Darin enthalten sind Mittel für die Beauftragung und Realisierung von laufendem Reparaturbedarf und spiegeln den notwendigen Erhaltungsaufwand wider.

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. Im Berichtsjahr wurden zehn Wohnungen umfassend saniert. Es wurden insgesamt 1241 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung, davon 656 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 aufgrund 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 geplanten Instandhaltung Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die geplante Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.063,1 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 2023 wurden zwei Gasetagenheizungen, zwei Gasgebläsebrenner und ein Heizspeicher 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 166,6 Tsd. €) waren hauptsächlich Frisch- und Abwasserschäden zu verzeichnen.

(f) Grundstücksangelegenheiten

Neubautätigkeit - Michendorf

Der Aufsichtsrat der gewog Kleinmachnow mbH hat auf seiner Sitzung am 16.05.2023 der Realisierung des Bauvorhabens „Potsdamer Straße 94, 94 a“ in Michendorf bis zu einer Baukostenobergrenze von 7.000.000,00 Euro und einer Kreditaufnahme von maximal 5.500.000,00 Euro zugestimmt. Die Finanzierung soll unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Brandenburg zur Neuschaffung von Wohnraum (Mietwohnungsbauförderrichtlinie) erfolgen. Der Förderantrag wurde am 09.02.2023 bei der Investitionsbank Brandenburg eingereicht und am 20.12.2023 mit dem Vertrag über die Gewährung von Mitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bewilligt. Der Generalübernehmervertrag wurde am 18.07./27.07.2023 unterzeichnet. Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wurde am 19.10.2023 eingereicht.

Im Berichtsjahr wurden 687,8 Tsd. € investiert.

Neubautätigkeit - Kleinmachnow

Die Realisierung des Neubauvorhabens Förster-Funke-Allee verzögerte sich weiterhin. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits am 20.07.2021 gestellt. Nach einer unerwartet langen Genehmigungsphase wurde die Baugenehmigung am 24.03.2023 erteilt. Die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit den massiv gestiegenen Zinsen ließen einen Baubeginn im Berichtsjahr nicht zu. In Gesprächen mit den Architekten wird nach Lösungen gesucht, die im Ergebnis positive Auswirkungen auf die Gesamtbaukosten ergeben sollen.

Im Berichtsjahr wurden 39,2 Tsd. € investiert.

Ankäufe

Die Gesellschaft erwarb zum Zweck der Bebauung im Jahr 2022 von der Gemeinde Michendorf das unbebaute Grundstück Potsdamer Straße 94 a in Michendorf mit einer Größe von 1.387m². Das direkt an der Straße liegende Flurstück 313 mit einer Größe von 53 m², welches für die Erschließung und damit für die Bebauung erforderlich ist, wurde der Gesellschaft von der Gemeinde Michendorf ebenfalls zum Kauf angeboten. Der Aufsichtsrat hat dem Grundstücksankauf auf seiner Sitzung am 16.05.2023 zugestimmt. Das Ankaufsangebot wurde durch Unterzeichnung des Kaufvertrages am 17.08.2023 angenommen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 01.10.2023. Der Kaufpreis in Höhe von 12.190,00 € wurde aus liquiden Mitteln der Gesellschaft finanziert.

Einbringung

Die Gemeinde Michendorf hat zum 01.01.2019 unter anderem das bebaute Grundstück Potsdamer Straße 94 in Michendorf, Flur 3, Flurstück 311 in das Gesellschaftsvermögen eingebracht. Das direkt an der Straße liegende Flurstück 310, Flur 3 wurde im Zuge der Einbringung in der Grundlagenurkunde des Einbringungsvertrages vom 14.12.2018 zwar dargestellt und gemäß Bewertungsgutachten der DOMUS AG vom 26.06.2018 bewertet, jedoch im Einbringungsvertrag nicht berücksichtigt.

Die Einbringung des Flurstückes 310 wurde durch Unterzeichnung der Nachtragsurkunde des Einbringungsvertrages vom 14.12.2018 am 17.08.2023 nachgeholt. Die mit dem Grundstück verbundenen Nutzen, Lasten und Risiken gingen bereits am 01.01.2019 auf die gewog über.

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 im Jahr 2022 gescheitert, da kein Bieter ein Gebot zum Mindestverkaufspreis abgab. Die Durchführung eines weiteren Bieterverfahrens führte zur Abgabe eines Angebotes, welches den Mindestpreis erreichte. Am 09.10.2023 wurde der Kaufvertrag mit einem Kaufpreis in Höhe von 1,3 Mio. € unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist für 2024 geplant.

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2023 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 Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2023 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betrugen 2.025,7 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:

	2023	2022
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	18 (6)	15 (5)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	6 (2)	6 (2)
Haushandwerker (davon Teilzeit)	5	5 (1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	10 (1)	11 (1)
Auszubildende	2	2
Summe	42	40

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 berufsbeleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 50 Prozent. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 49,1 Jahren (Vorjahr: 47,6 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 AG 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 die Reparaturen und der Austausch von Sanitäröbekten durchgeführt werden. Die erforderlichen Wohnungsinstandsetzungen nach Mieterwechseln konnten gröötenteils 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. Die Tarifvertragsparteien haben am 06.12.2023 einen neuen Tarifvertrag mit einer Laufzeit vom 01.01.2024 bis 31.10.2025 mit folgenden tariflichen Vergütungen abgeschlossen: Die Löhne und Gehälter werden zum 01.07.2024 um 5,0 Prozent, und zum 01.02.2025 um 2,6 Prozent erhöht. Die Ausbildungsvergütungen werden in jedem Ausbildungsjahr zum 01.07.2024 um 70,00 Euro und zum 01.02.2025 um weitere 30,00 Euro erhöht.

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. Das am 06.12.2023 beschlossene Tarifiergebnis sieht für die

Monate Januar bis Juni 2024 die Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie nach § 3 Nr. 11c) EStG von jeweils 300,00 Euro vor, bei Teilzeitbeschäftigten anteilig im Verhältnis ihrer individuellen Arbeitszeit zur Arbeitszeit eines Vollzeitbeschäftigten. Auszubildende erhalten jeweils 150,00 Euro. Mit den bereits gezahlten Inflationsprämien in den Jahren 2022 und 2023 erfolgt eine Verrechnung.

Auf seiner Sitzung am 05.12.2023 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft der Einführung einer arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Krankenversicherung ab dem 01.01.2024 zugestimmt. Der Vertrag ist zunächst für zwei Jahre abgeschlossen. Zum versicherten Personenkreis gehören die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, nach Ablauf der Probezeit die Vollzeitbeschäftigten, die Teilzeitbeschäftigten mit einer Mindestarbeitszeit von 20 Stunden/Woche und die Auszubildenden.

i) Organisation

Um die Kommunikation mit den Mietern und Eigentümern der Gesellschaft zu erleichtern, wurde die Nutzung des Kundenportals „Meine gewog“ weiter vorangetrieben. 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.

Die Einführung der Software „Aibatros“ aus dem Hause Aareon GmbH ermöglicht die objektbezogene Ermittlung der CO₂-Emission anhand der Erfassung des technischen Gebäudebestandes und ermöglicht die Kostenermittlung für energetische bauliche Maßnahmen. Diese bautechnischen Informationen dienen der strategischen Planung und anhand von Prognosesimulationen der wirtschaftlichen Bewertung von Handlungsvarianten.

Die Nutzung des Planungsspezialmoduls „Ave Energetik“ ermöglicht die Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, deren Aggregation sowie die Berichterstattung über CO₂- und Treibhausgasemissionen in der Unternehmensplanung. Die Software schafft Transparenz der Verbrauchswerte und deren Entwicklung. Sie bildet eine Datengrundlage für das Risiko- und Portfoliomanagement und dient als Grundlage für zielgerichtete Investitionsentscheidungen und die Entwicklung eines Emissionsminderungskonzeptes.

3. Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<u>Aktiva</u>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle VG	6,2	0,0	0,7	0,0	5,5
Sachanlagen	108.265,0	90,0	109.809,5	93,5	-1.544,5
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>108.273,3</u>	<u>90,0</u>	<u>109.812,3</u>	<u>93,5</u>	-1.539,0
<u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	0,0	0,0	168,6	0,1	-168,6
Forderungen, Sonst. VG	435,4	0,4	262,5	0,2	172,9
Flüssige Mittel	<u>11.610,0</u>	<u>9,6</u>	<u>7.284,6</u>	<u>6,2</u>	4.325,4
	<u>12.045,4</u>	<u>10,0</u>	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	4.329,7
Bilanzvolumen	120.318,7	100,0	117.528,0	100,0	2.790,7
<u>Passiva</u>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	59.621,8	49,6	55.085,1	46,9	4.536,7
Fremdkapital	<u>59.103,1</u>	<u>49,1</u>	<u>61.258,7</u>	<u>52,1</u>	-2.155,6
	<u>118.724,9</u>	<u>98,7</u>	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	2.381,1
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	921,4	0,8	922,3	0,8	-0,9
Verbindlichkeiten	<u>672,4</u>	<u>0,5</u>	<u>261,9</u>	<u>0,2</u>	410,5
	<u>1.593,8</u>	<u>1,3</u>	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	409,6
Bilanzvolumen	120.318,7	100,0	117.528,0	100,0	2.790,7

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2023 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 2023 49,6 % (Vorjahr: 46,9 %).

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	120,3	117,5	116,4	112,4	112,0
Eigenkapital - wirtschaftlich (Mio. €)	59,6	55,1	51,1	48,9	47,8
- Quote (%)	49,6	46,9	43,9	43,5	42,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	108,3	109,8	111,7	107,1	107,7

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2023 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 31.12.2023 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 11.610,0 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €
Stand 1. Januar	7.284,6	4.186,7	5.018,1
Veränderung des Liquiditätssaldos	4.325,4	3.097,9	-831,4
Stand 31. Dezember	11.610,0	7.284,6	4.186,7

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 4.325,4 Tsd. €.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung der zweiten Rate der Kapitalerhöhung durch die Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 3,0 Mio. € und aus dem Betriebsergebnis des Geschäftsjahres.

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

Liquide Mittel	2023	2022	2021	2020	2019
per 31.12. (Tsd. €)	11.610,0	7.284,6	4.186,7	5.018,1	3.608,0

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

	2 0 2 3	2 0 2 2
	Tsd. €	Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	1.536,7	1.994,5
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.357,3	2.375,6
± Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-853,5
± Tilgungszuschuss	-130,0	0,0
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	61,3	134,0
± kurzfristiger Rückstellungen	-37,4	244,5
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	410,5	10,1
± Ertragsteueraufwand/-ertrag	298,2	173,3
± Ertragsteuerzahlungen	-261,7	-148,5
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.301,7	1.456,8
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.536,6	5.386,8
<u>II. Investitionsbereich</u>		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-818,2	-805,0
+ Einnahmen aus Anlagenverkäufen	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	47,6	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-770,6	-804,9
<u>III. Finanzierungsbereich</u>		
+ Einlage der Gemeinde Kleinmachnow	3.000,0	2.000,0
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-2.025,7	-2.027,1
+ Auszahlung von Krediten	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-1.414,9	-1.456,9
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-440,6	-1.484,0
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.325,4	3.097,9
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.284,6	4.186,7
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.610,0	7.284,6
- Veränderung der Geldanlagen über 3 Monate	-4.000,0	0,0
Finanzmittelfonds	7.610,0	7.284,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 2.025,7 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 3		2 0 2 2		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.894,5	91,7	11.921,1	86,1	-26,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.234,0	9,5	1.797,4	13,0	-563,4
Bestandsveränderungen	-152,0	-1,2	125,4	0,9	-277,4
	<u>12.976,5</u>	<u>100,0</u>	<u>13.843,9</u>	<u>100,0</u>	-867,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.851,8	-22,0	-3.038,6	-21,9	186,8
Instandhaltungsaufwand	-1.835,1	-14,1	-2.100,4	-15,2	265,3
Personalaufwendungen	-2.107,4	-16,2	-2.087,0	-15,1	-20,4
Abschreibungen	-2.357,3	-18,2	-2.375,6	-17,2	18,3
Zinsaufwand	-1.415,1	-10,9	-1.458,2	-10,5	43,1
Übrige Aufwendungen	-688,2	-5,3	-616,4	-4,5	-71,8
	<u>-11.254,9</u>	<u>-86,7</u>	<u>-11.676,2</u>	<u>-84,4</u>	421,3
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>1.721,6</u>	<u>13,3</u>	<u>2.167,7</u>	<u>15,6</u>	-446,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>113,2</u>		<u>0,2</u>		113,0
Ergebnis vor Steuern	1.834,8		2.167,9		-333,1
<u>Steuern</u>	<u>-298,1</u>		<u>-173,4</u>		-124,7
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.536,7</u>		<u>1.994,5</u>		-457,8

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.536,7 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 zweiten Rate in die Kapitalrücklage durch die Gemeinde Kleinmachnow führten in diesem Jahr zu einer Stärkung des Eigenkapitals.

III. Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 langsam auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.²⁴

Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.²⁵

Unternehmensprognose

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei der Gesellschaft bleibt hoch.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100 Prozent vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird erwartet, dass sich die Gesellschaft auch weiterhin positiv entwickelt. Die geplanten Wohnungsneubauten in Michendorf 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.

²⁴ GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Seite 13

²⁵ <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

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 2024 bis 2033 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt.

Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Zudem liegt eine ausreichende Liquidität vor.

Eine langfristige ausreichende Liquidität ist jedoch nur durch Mieterhöhungen im Wohn- und Gewerbebereich möglich.

Für das Jahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.122,8 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 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 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 Yuneo optimiert und erweitert.

3. Risiken

Der anhaltende Ukrainekrieg, der Krieg im Nahen Osten, die hohen Baupreise, die gestiegenen Zinsen und die hohen Kosten für die Energieversorgung 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 bestehende 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 aufgrund 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.

Jedoch erleben wir nach wie vor eine Zeit drastisch steigender Preise. In Deutschland gehen die Preise für den Verbraucher von 2,9 auf 2,5 Prozent zurück. Weiterhin schwierig bleibt die Lage in der Industrie. Gegen die Erwartungen steigen die Einkaufsmanagerindizes für das verarbeitende Gewerbe an und liegen in Deutschland bei einem Wert von 42,5 statt erwarteten 42,3 Punkten. Alle Werte unter 50 Punkten deuten auf eine Rezession hin.²⁶

Die durchschnittlichen Lohnsteigerungen konnten die hohe Inflation nicht ausgleichen. Der Nominallohnindex in Deutschland ist im Jahr 2023 um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während die Verbraucherpreise im selben Zeitraum um 5,9 Prozent stiegen. Die hohe Inflation zehrt den Nominallohnanstieg auf.²⁷

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 bleiben angesichts von Bedenken der Banken hinsichtlich der Risiken ihrer Kunden weiterhin restriktiv. Besonders streng werden Wohnimmobilienkredite bezüglich der Risikoaufschläge, der Beleihungsgrenzen der Sicherheiten und der Qualität der Objekte bewertet.

Eine Absenkung der drei Leitzinssätze soll vorerst nicht erfolgen. Die Zinsen für Immobilienkredite stiegen weiter auf 4,0 Prozent an.²⁹

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

²⁶ BBT Financial News, 04.03.2024

²⁷ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 29.02.2024

²⁹ Europäische Zentralbank, Pressemitteilung vom 25.01.2024; <https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/2024/html/ecb.is240125-db0f145c32.de.html>

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 werden diesbezügliche Risiken identifiziert und wirksam eingedämmt.

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

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

Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Gesellschaft unterhält deshalb mit ihren IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlusten 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 Ukrainekrieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten, jedoch sind die Gas- und Strompreise für private Haushalte deutlich gestiegen.

Die privaten Haushalte in Deutschland haben im 1. Halbjahr 2023 im Durchschnitt 12,26 Cent je Kilowattstunde Erdgas gezahlt. Strom kostete die Verbraucherinnen und Verbraucher durchschnittlich 42,29 Cent je Kilowattstunde. Damit stiegen die Gaspreise gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 um 31,3 Prozent, die Strompreise um 21,0 Prozent. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 lagen die Gaspreise um 52,5 Prozent, die Strompreise um 26,2 Prozent höher.³¹

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

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar.

Sollte es künftig zu weiteren 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 sind in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen zu sehen. 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. Alle geplanten Baumaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysiert.

h) Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

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

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 Instandhaltungstau und Wertverlust zu vermeiden und um anhand des

³¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 23.09.2023; https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Erdgas-Strom-Durchschnittspreise/_inhalt.html

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.

Ankäufe

Für den Ankauf unbebauter Grundstücke im Bereich der Fahrenheitstraße und Pascalstraße in Kleinmachnow sind in den Jahren 2024 und 2025 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.

Neubauten

Für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94, 94 a in Michendorf sind 6,35 Mio. € Baukosten bei Kreditaufnahmen von 5,2 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 1,8 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg für die Jahre 2024 und 2025 geplant.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee sind Investitionen in Höhe von 11,5 Mio. € bei Kreditaufnahmen in Höhe von 7,8 Mio. € in den Jahren 2024 bis 2026 geplant.

In den Jahren 2024 und 2026 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Fahrenheitstraße in Höhe von 5,4 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 4,0 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 1,1 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg geplant.

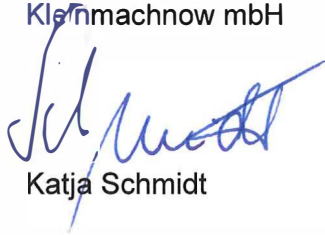
In den Jahren 2026 und 2028 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Pascalstraße in Höhe von 35,3 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 26,8 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 7,5 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg 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 26.03.2024

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh - gewog-, Kleinmachnow

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

(Bilanzwerte des Vorjahres zum Vergleich)

A K T I V A

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	6.240,00
	Vorjahr €	743,00

Der Ausweis betrifft Software und Lizenzen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden T€ 8,4 investiert.

Die angeschafften Programme werden über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren linear abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2,9 vorgenommen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	98.400.229,35
	Vorjahr €	100.548.092,35

Der Buchwert entfällt mit T€ 39.548,4 auf Grund und Boden, mit T€ 58.040,5 auf Gebäude und mit T€ 811,3 auf Außenanlagen.

Die Zugänge (T€ 14,6) betreffen im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für das im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossene Neubauvorhaben Beethovenstraße 16 in der Gemeinde Nuthetal (T€ 3,4) sowie den Ausbau einer Wohnung im Objekt Fahlhorster Dorfstraße 1 in der Gemeinde Nuthetal (T€ 11,2).

Die Abschreibungen (T€ 2.162,5) erfolgten ausschließlich planmäßig.

Den planmäßigen Abschreibungen liegt bei Wohngebäuden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und bei Außenanlagen von zehn Jahren zugrunde.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Geschäfts- und anderen Bauten**

	€	3.564.598,76
Vorjahr	€	3.717.329,76

Der Buchwert entfällt mit T€ 1.701,6 auf Gebäude und mit T€ 1.863,0 auf Grund und Boden.

Den planmäßigen Abschreibungen (T€ 152,7) der Gewerbegebäude liegen Nutzungszeiträume zwischen 25 und 50 Jahren zugrunde.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne
Bauten**

	€	4.199.437,04
Vorjahr	€	4.186.053,79

Ausgewiesen werden unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 7.690 m².

Die Zugänge (T€ 13,4) betreffen den Ankauf eines unbebauten Grundstücks zur Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf mit einer Grundstücksfläche von 53 m² einschließlich Anschaffungsnebenkosten.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

	€	230.844,75
Vorjahr	€	230.844,75

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	77.099,00
Vorjahr	€	77.362,00

Bei den Zugängen (T€ 38,9) handelt es sich um den Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 24,5) und geringwertige Wirtschaftsgüter (T€ 14,4).

Die Abschreibungen (T€ 39,1) erfolgten jeweils planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Bauvorbereitungskosten

	€	1.136.709,27
Vorjahr	€	1.049.843,32

Die Zugänge (T€ 86,9) betreffen Planungskosten und Gebühren für das Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee in der Gemeinde Kleinmachnow (T€ 39,2), Bauvorbereitungskosten für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf (T€ 42,7) und das Neubauvorhaben Fahrenheitstraße in der Gemeinde Kleinmachnow (T€ 5,0).

Geleistete Anzahlungen

	€	656.074,18
Vorjahr	€	0,00

Die Zugänge (T€ 656,1) entfallen mit T€ 645,1 auf die erste Kaufpreisrate für die durch einen Generalübernehmer zu errichtende Wohnanlage in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf und mit T€ 11,0 auf die Abschlagszahlung für die Errichtung eines Zauns.

Beteiligungen

	€	2.070,74
Vorjahr	€	2.070,74

Die Beteiligung betrifft Geschäftsanteile an der KINITOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH i. L. (6 %). Die restlichen Geschäftsanteile werden von der Gemeinde Nuthetal gehalten.

Die Gesellschafter haben die Auflösung der Gesellschaft zum 30. April 2023 beschlossen. Die Liquidationseröffnungsbilanz auf den 1. Mai 2023 wurde aufgestellt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

	€	3.197.567,73
Vorjahr	€	3.349.560,16

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Umlagen aus Heiz- und Warmwasserkosten und anderen Betriebskosten. Die unfertigen Leistungen enthalten zurückgestellte Beträge für ausstehende Betriebskostenabrechnungen in Höhe von T€ 75,0 (Vorjahr: T€ 185,0).

Forderungen aus Vermietung

	€	137.004,09
Vorjahr	€	98.794,77

Die Forderungen aus Vermietung betreffen rückständige Mieten und Umlagen. Die Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt (März 2024) auskunftsgemäß überwiegend ausgeglichen.

Uneinbringliche Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von T€ 37,0 abgeschrieben.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	4.734,31
Vorjahr	€	10.121,64

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	1.447,02
Vorjahr	€	23.243,30

Die Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt fast vollständig ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	292.175,63
Vorjahr	€	130.290,92

Die Forderungen betreffen:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen aus/an		
Erstattungsansprüchen	117.122,94	40.079,77
abgegrenzten Festgeldzinsen	65.574,43	0,00
Sicherheitsleistungen	4.844,00	4.844,00
zu erstattender Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Kapitalertragsteuer	0,58	8,23
	187.541,95	44.932,00
Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen	104.633,68	85.358,92
	<u>292.175,63</u>	<u>130.290,92</u>

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	11.610.043,61
Vorjahr	€	7.284.623,91

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Kassenbestand	5.280,52	4.259,15
Guthaben bei Kreditinstituten	11.604.763,09	7.280.364,76
	<u>11.610.043,61</u>	<u>7.284.623,91</u>

PASSIVA

Gezeichnetes Kapital	€	<u>933.650,00</u>
Vorjahr	€	933.650,00

Das Stammkapital wird von den Gesellschaftern der Gemeinde Kleinmachnow (€ 863.250,00), der Gemeinde Nuthetal (€ 36.350,00) und der Gemeinde Michendorf (€ 34.050,00) gehalten.

Kapitalrücklage	€	<u>45.140.965,39</u>
Vorjahr	€	42.140.965,39

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 9. September 2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2023 eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von Mio. € 3,0.

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	€	<u>466.825,00</u>
Vorjahr	€	466.825,00

Nach § 18 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind der Rücklage mindestens 10 % des Jahresüberschusses zuzuweisen, bis die Hälfte des gezeichneten Kapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Über die Zuweisung beschließt die Gesellschafterversammlung.

Bauerneuerungsrücklage	€	<u>96.631,31</u>
Vorjahr	€	96.631,31

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>11.446.971,45</u>
Vorjahr	€	9.452.475,43

Die Gesellschafterversammlung hat am 21. September 2023 beschlossen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von T€ 1.994,5 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Jahresüberschuss	€	<u>1.536.720,94</u>
Vorjahr	€	1.994.496,02

Steuerrückstellungen

	€	146.403,27
Vorjahr	€	109.950,32

Ausgewiesen werden die Rückstellungen für die voraussichtlichen Gewerbesteuerbelastungen 2022 (T€ 65,8) und 2023 (T€ 51,6) sowie die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag für 2022 (T€ 11,5) und 2023 (T€ 17,5).

Sonstige Rückstellungen

	€	775.012,65
Vorjahr	€	812.314,34

	01.01.2023	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für					
unterlassene					
Instandhaltung	505.000,00	481.016,30	23.983,70	572.000,00	572.000,00
ausstehende					
Rechnungen	195.000,00	192.727,93	2.272,07	77.500,00	77.500,00
Urlaubsver- pflichtungen	22.665,73	16.128,13	0,00	26.014,35	32.551,95
Steuerberatung	27.147,57	15.793,74	0,00	15.000,00	26.353,83
Prüfungskosten	23.000,00	23.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00
interne Jahres- abschlusskosten	16.674,30	16.674,30	0,00	17.087,79	17.087,79
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	15.367,36	15.367,36
Archivierung	7.826,74	0,00	0,00	1.324,98	9.151,72
Berufsgenossen- schaft	15.000,00	4.000,00	11.000,00	0,00	0,00
	<u>812.314,34</u>	<u>749.340,40</u>	<u>37.255,77</u>	<u>749.294,48</u>	<u>775.012,65</u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	53.210.237,87
Vorjahr	€	54.476.560,90

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	2023 €	2022 €
<u>Stand 1. Januar</u>	54.476.560,90	56.149.556,48
Umschuldungszugänge	456.351,69	0,00
Planmäßige Tilgung	-1.660.574,10	-1.672.995,58
Schuldennachlass KfW-Darlehen	-130.000,00	0,00
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	67.899,38	0,00
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>53.210.237,87</u>	<u>54.476.560,90</u>

Die Verbindlichkeiten (ohne aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 76,8 zum 31. Dezember 2023) setzen sich zusammen aus:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Hypothekendarlehen	23.471.840,39	23.774.541,30
ILB-Darlehen	26.575.467,63	27.606.989,13
Aufwendungsdarlehen	3.086.127,11	3.086.127,11
	<u>53.133.435,13</u>	<u>54.467.657,54</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.969.677,54
Vorjahr	€	6.791.127,05

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entwickelten sich wie folgt:

	2023 €	2022 €
<u>Stand 1. Januar</u>	6.791.127,05	7.145.220,58
Planmäßige Tilgung	-365.097,82	-354.093,53
Umschuldung	-456.351,69	0,00
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>5.969.677,54</u>	<u>6.791.127,05</u>

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen.

Erhaltene Anzahlungen

	€	3.530.242,49
Vorjahr	€	3.180.964,44

Ausgewiesen werden erhaltene Anzahlungen für:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	1.310.059,80	1.079.513,86
Übrige Betriebskosten	2.220.182,69	2.101.450,58
	<u>3.530.242,49</u>	<u>3.180.964,44</u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€	88.965,56
Vorjahr	€	93.620,80

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus überzahlten Mieten und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

	€	30,35
Vorjahr	€	60,10

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€	128.430,86
Vorjahr	€	115.575,60

Zum Prüfungszeitpunkt (März 2024) waren die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

		€	45.510,80
	Vorjahr	€	43.757,71
Verbindlichkeiten aus Steuern:	€	18.466,63	
(Vorjahr:	€	18.442,34)	
Verbindlichkeiten aus Altersvorsorge:	€	4.517,78	
(Vorjahr:	€	4.290,96)	

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	18.466,63	18.442,34
Verbindlichkeiten aus Altersvorsorge	4.517,78	4.290,96
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten	4.128,84	2.626,86
Andere Verbindlichkeiten	18.397,55	18.397,55
	<u>45.510,80</u>	<u>43.757,71</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (März 2024) überwiegend ausgeglichen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2023**
(Vorjahreswerte zum Vergleich)

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	11.894.532,98
	Vorjahr €	11.921.146,14

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Sollmieten			
für Wohnungen	7.685.471,87	7.586.358,80	99.113,07
für gewerbliche Einheiten	1.053.702,60	1.059.227,37	-5.524,77
für Garagen und Abstell- plätze	160.435,11	154.807,94	5.627,17
Sonstige	67.855,78	62.728,22	5.127,56
Erlösschmälerungen	<u>-73.016,47</u>	<u>-123.223,92</u>	50.207,45
	8.894.448,89	8.739.898,41	154.550,48
Abgerechnete Betriebskosten- umlagen	3.009.074,78	3.184.964,60	-175.889,82
Erlösminderungen früherer Jahre	<u>-8.990,69</u>	<u>-3.716,87</u>	-5.273,82
	<u>11.894.532,98</u>	<u>11.921.146,14</u>	-26.613,16

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	466.394,70
	Vorjahr €	441.620,85

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Ausgewiesen werden Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung von Objekten			
von Wohnungseigentümer- gemeinschaften	303.875,04	281.400,47	22.474,57
die ehemals staatlich ver- waltet wurden sowie von privaten Auftraggebern oder Gemeinden	129.683,99	129.112,38	571,61
Sonstige Erlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>32.835,67</u>	<u>31.108,00</u>	1.727,67
	<u>466.394,70</u>	<u>441.620,85</u>	24.773,85

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	84.902,31
Vorjahr	€	98.702,98

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Erträge aus Servicegebühren	40.638,48	40.638,48	0,00
Weitere Umsatzerlöse aus			
Einspeisung Photo- voltaikanlagen	17.913,92	20.797,54	-2.883,62
Erbbauszinsen	9.555,72	9.555,72	0,00
Erstattung von Hauswartkosten	3.525,48	18.708,25	-15.182,77
Waschmarken	2.515,12	2.705,04	-189,92
Pachten für unbebaute Grundstücke	890,00	890,00	0,00
Übrigem	9.863,59	5.407,95	4.455,64
	<u>84.902,31</u>	<u>98.702,98</u>	-13.800,67

Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen

	€	-151.992,43
Vorjahr	€	125.358,06

Sonstige betriebliche Erträge

	€	682.745,01
Vorjahr	€	1.257.075,10

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus:

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Kostenerstattungen	470.338,09	263.768,91	206.569,18
Tilgungszuschuss KfW- Darlehen	130.000,00	0,00	130.000,00
Auflösung von Rückstellungen	37.255,77	77.173,60	-39.917,83
Früheren Jahren	18.121,84	32.042,08	-13.920,24
Geldwertem Vorteil (Pkw- Nutzung)	2.157,36	3.248,96	-1.091,60
Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen	0,00	853.530,16	-853.530,16
Sonstigem	24.871,95	27.311,39	-2.439,44
	<u>682.745,01</u>	<u>1.257.075,10</u>	-574.330,09

Die Erträge aus Sonstigem beinhalten in Höhe von T€ 12,0 einen Eingliederungszuschuss der Deutschen Rentenversicherung Berlin-Brandenburg nach § 16 SGB VI in Verbindung mit § 50 SGB IX.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	4.824.444,08
	Vorjahr €	5.269.100,07

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Betriebskosten	2.851.753,06	3.038.559,76	-186.806,70
Kosten für Instandhaltungs- maßnahmen	1.835.109,50	2.100.401,04	-265.291,54
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	137.581,52	130.139,27	7.442,25
	<u>4.824.444,08</u>	<u>5.269.100,07</u>	-444.655,99

Ausgewiesen werden Betriebskosten für:

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Heizung und Warmwasser	654.575,57	886.341,81	-231.766,24
Be- und Entwässerung	485.047,51	459.802,46	25.245,05
Sach- und Haftpflicht- versicherung	439.698,87	345.423,04	94.275,83
Müllabfuhr	259.815,26	255.851,25	3.964,01
Grundsteuer	200.363,91	203.625,36	-3.261,45
Hausreinigung	209.576,11	194.230,84	15.345,27
Grünland- und Gartenpflege	179.062,82	77.143,81	101.919,01
Gemeinschaftsantenne	111.330,50	111.415,00	-84,50
Beleuchtung	87.862,68	107.240,74	-19.378,06
Schnee- und Eisbeseitigung	62.617,71	41.599,65	21.018,06
Wartungskosten	62.034,48	62.553,73	-519,25
Aufzugskosten	60.037,34	54.947,98	5.089,36
Hauswartkosten	59.992,65	61.421,29	-1.428,64
Nicht umlagefähige Betriebskosten	36.134,55	61.724,73	-25.590,18
Brandschutz-, Lüftungs-, Schließanlagen u. a.	26.909,32	28.176,44	-1.267,12
Dachrinnenreinigung	15.653,57	16.706,38	-1.052,81
Schornsteinfegerkosten	8.877,82	9.282,92	-405,10
Legionellenprüfung	6.179,43	11.102,04	-4.922,61
Schädlingsbekämpfung	1.210,89	1.423,47	-212,58
Veränderung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen	-115.227,93	48.546,82	-163.774,75
	<u>2.851.753,06</u>	<u>3.038.559,76</u>	-186.806,70

Die Instandhaltungskosten (T€ 1.835,1) entfallen mit T€ 514,2 auf Reparaturen und im Übrigen auf überwiegend geplante Instandhaltungen im Rahmen der Sanierungsstrategie.

Die anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Mietaufwendungen für angemietete Wohnungen	71.987,47	71.763,00	224,47
Werbekostenpauschale für Rathausmarkt	28.444,50	28.287,00	157,50
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	29.281,33	23.235,68	6.045,65
Vertriebskosten	<u>7.868,22</u>	<u>6.853,59</u>	1.014,63
	<u>137.581,52</u>	<u>130.139,27</u>	7.442,25

Die Mietaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus einem Generalmietvertrag.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

€	<u>45.750,83</u>
Vorjahr €	44.442,95

Löhne und Gehälter

€	<u>1.747.928,12</u>
Vorjahr €	1.720.790,37

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Gehälter für Geschäftsführung und Angestellte	1.213.576,68	1.171.187,59	42.389,09
Löhne für Hauswarte und Handwerker	<u>534.351,44</u>	<u>549.602,78</u>	-15.251,34
	<u>1.747.928,12</u>	<u>1.720.790,37</u>	27.137,75

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

		€	359.500,57
		Vorjahr €	366.168,44
davon für Altersversorgung:	€	6.268,99	
(im Vorjahr:	€	6.573,79)	

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Sozialversicherung	343.004,61	344.802,91	-1.798,30
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	10.226,97	14.791,74	-4.564,77
Aufwendungen für Altersversorgung	6.268,99	6.573,79	-304,80
	<u>359.500,57</u>	<u>366.168,44</u>	-6.667,87

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	2.357.258,42
Vorjahr €	€	2.375.641,69

Von den Abschreibungen entfallen auf:

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Wohn- und Geschäftsbauten	2.315.195,06	2.329.433,41	-14.238,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.117,55	42.968,28	-3.850,73
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.945,81	3.240,00	-294,19
	<u>2.357.258,42</u>	<u>2.375.641,69</u>	-18.383,27

Vergleiche im Übrigen auch Tz 1A ff. sowie den Anlagenspiegel (Anlage I).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 504.191,38
Vorjahr € 441.225,14

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Sächliche Aufwendungen			
EDV-Kosten	165.762,02	154.829,74	10.932,28
Prüfungs- und Beratungskosten	68.291,25	61.958,89	6.332,36
Verbands- und andere Beiträge	26.179,27	25.312,75	866,52
Weiterbildung	23.084,49	9.217,99	13.866,50
Sachversicherungen	22.379,90	25.559,57	-3.179,67
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	19.418,67	17.485,89	1.932,78
Werbung	17.543,87	10.086,50	7.457,37
Post- und Fernsprechkosten	14.949,99	20.888,40	-5.938,41
Leasing Pkw	12.323,52	14.736,44	-2.412,92
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u. a.	7.956,17	14.664,15	-6.707,98
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	7.500,83	7.271,22	229,61
Datenschutz	7.388,05	7.169,52	218,53
Raumkosten für Geschäftsräume	7.163,30	10.701,84	-3.538,54
Kosten des Zahlungsverkehrs	5.044,37	13.391,17	-8.346,80
Bewertungskosten	3.157,06	2.651,95	505,11
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.200,00	1.700,00	-500,00
Werbegeschenke bis € 40,00	826,71	984,48	-157,77
Werbegeschenke über € 40,00	620,71	186,50	434,21
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	32.579,13	24.379,19	8.199,94
	443.369,31	423.176,19	20.193,12
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	36.970,90	10.433,23	26.537,67
Aufwendungen für Prozesskosten	15.367,36	0,00	15.367,36
Spenden	2.200,00	2.400,00	-200,00
Aufwendungen für frühere Jahre	1.131,34	1.454,74	-323,40
Übrige Aufwendungen	5.152,47	3.760,98	1.391,49
	504.191,38	441.225,14	62.966,24

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>113.238,38</u>
Vorjahr	€	177,86

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>1.415.149,56</u>
Vorjahr	€	1.458.237,94

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten ausschließlich Zinsen für Objektfinanzierungsmittel (Kreditzinsen).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	<u>298.160,05</u>
Vorjahr	€	173.341,37

Ausgewiesen werden Gewerbesteuer 2023 (T€ 232,2), Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag 2023 (T€ 54,5), nachträgliche Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag 2022 (T€ 21,1), Erstattungen von Gewerbesteuer 2021 (T€ 1,3) sowie die Auflösung der Steuerrückstellung für 2021 (T€ 8,3).

Sonstige Steuern	€	<u>717,00</u>
Vorjahr	€	637,00

Ausgewiesen werden Kfz-Steuern.

Jahresüberschuss	€	<u>1.536.720,94</u>
Vorjahr	€	1.994.496,02

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-

Sitz: Kleinmachnow

Gründung: 15. Mai 1991

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Potsdam HRB 1574 P

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Dezember 2018 in § 2 (Zweck), § 3 (Stammkapital), § 9 (Vertretungsregelung), § 12 (Besetzung des Aufsichtsrates) geändert. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages wurde am 24. Januar 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Bewirtschaftung von eigenen sowie von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die nach dem Gesetz vom 6. Juli 1990 über das Vermögen der Gemeinden, Städte und Landkreise - Kommunalvermögensgesetz Gbl. I Nr. 42 S. 660 - auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen worden sind oder auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen werden, sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Nuthetal gelegenen Grundstücke, die von dieser in die Gesellschaft eingebracht worden sind oder werden und die Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Michendorf gelegenen Grundstücke, die von dieser in die Gesellschaft eingebracht worden sind oder werden.

Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens auch die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft. Die Gesellschaft ist berechtigt, zu diesem Zweck durch Kauf, Übertragung, Pacht, Erbpacht als Treuhänder oder in anderer rechtlicher Weise bebaute und unbebaute Grundstücke zu erhalten bzw. in das Eigentum übertragen zu erhalten. Die Gesellschaft kann aus gesetzlichen oder sonstigen zwingenden Gründen auch bebaute und unbebaute Grundstücke oder Wohnungen veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann außerdem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Freizeit- sowie sonstige Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen und andere Unternehmen zu errichten oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft kann auf den von ihr verwalteten Grundstücken auch die Errichtung, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, Gewerbe- und sonstigen Gebäuden betreiben.

Die Gesellschaft kann auch Aufträge Dritter zur Verwaltung von Wohnraum, Gewerbeobjekten oder sonstigen Flächen annehmen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar bzw. unmittelbar) dienlich sind.

Die Weitergabe von Grundstücken an andere kommunale Gesellschaften bedarf der Genehmigung der für den Gesellschafter zuständigen Rechtsaufsicht.

Zulassungen:

Die Gesellschaft hat mit Schreiben vom 22. September 1994 des Gewerbeamtes der Gemeinde Kleinmachnow die Erlaubnis erhalten, als Bauträger und Baubetreuer gemäß § 34c Abs. 1 Ziffer 2 Buchstabe a) und b) GewO tätig zu werden.

Die Gesellschaft hat mit Schreiben vom 5. Februar 2019 des Gewerbeamtes der Gemeinde Kleinmachnow die Erlaubnis erhalten, das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verwalten (Wohnimmobilienverwalter).

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt am 31. Dezember 2023 € 933.650,00. Es ist voll eingezahlt und wird von den Gesellschaftern wie folgt gehalten:

<u>Gesellschafter</u>	<u>€</u>
Gemeinde Kleinmachnow	863.250,00
Gemeinde Nuthetal	36.350,00
Gemeinde Michendorf	34.050,00

Je € 50,00 eines Geschäftsanteils gewähren in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die mit einem Geschäftsanteil verbundenen Stimmrechte können nur einheitlich ausgeübt werden.

Kapitalrücklage:

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 9. September 2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2023 eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von € 3.000.000,00 (Vorjahr: € 2.000.000,00). Im Geschäftsjahr 2024 sollen laut dem Beschluss weitere Einlagen in die Kapitalrücklage in Höhe von € 2.500.000,00 von der Gemeinde Kleinmachnow geleistet werden.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Wiederbestellung ist zulässig.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (März 2024) setzt sich die Geschäftsführung wie folgt zusammen:

	<u>Bestellt/ wiederbestellt bis</u>
Frau Katja Schmidt	31. Dezember 2028

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 16. Mai 2023 wurde Frau Katja Schmidt für weitere fünf Jahre vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2028 bestellt.

Vertretung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer und ein Prokurist bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

Herrn Christian Gröne ist Einzelprokura erteilt. Die Eintragung der Prokura in das Handelsregister ist erfolgt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages aus zwölf Mitgliedern. Dabei entsendet die Gemeinde Kleinmachnow zehn Mitglieder sowie die Gemeinden Nuthetal und Michendorf je ein Mitglied. Für die Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf ist jeweils der Hauptverwaltungsbeamte (amtierender Bürgermeister) geborenes Mitglied des Aufsichtsrates. Weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist der jeweils amtierende leitende Bedienstete für das Bau- und Wohnungswesen der Gemeinde Kleinmachnow. Die übrigen von der Gemeinde Kleinmachnow zu entsendenden Mitglieder werden aus der Mitte der Gemeindevertretung bestimmt. Von den durch die Gemeindevertreterin zu bestimmenden Mitgliedern müssen mindestens sechs Mitglieder der Gemeindevertretung angehören. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates sollten sachkundige Dritte sein.

Die Amtszeit der von der Gemeindevertretung bestimmten Mitglieder des Aufsichtsrates endet mit dem Verlust ihres Mandates in der Gemeindevertretung, spätestens aber mit der konstituierenden Sitzung der neu gewählten Gemeindevertretung. Die Amtszeit der übrigen von der Gemeindevertretung bestimmten Mitglieder des Aufsichtsrates beträgt höchstens drei Jahre.

Zum Prüfungszeitpunkt (März 2024) setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Herr Bernd Bültermann - Vorsitzender -	Direktor i. R.
Herr Michael Grubert - stellv. Vorsitzender -	Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow
Herr Dr. Michael Braun	IT-Berater
Herr Jörg-Arnold Ernsting	Fachbereichsleiter der Gemeinde Kleinmachnow
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin der Gemeinde Nuthetal
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin
Frau Claudia Nowka	Bürgermeisterin der Gemeinde Michendorf
Frau Alexandra Pichl	Kommunikationsberaterin
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin
Frau Angelika Scheib	Architektin
Herr Klaus-Jürgen Warnick	Wahlkreismitarbeiter i. R.

Der Aufsichtsrat tagte in seiner Gesamtheit zweimal im Geschäftsjahr 2023 gemeinsam mit der Geschäftsführung. Darüber hinaus fand im Abschluss an eine gemeinsame Sitzung eine alleinige Sitzung des Aufsichtsrats statt. Sitzungsprotokolle liegen jeweils vor.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2016 erhalten ab dem 1. Januar 2017 die/der Vorsitzende des Aufsichtsrates ein Sitzungsgeld von € 150,00, die/der stellvertretende Vorsitzende € 75,00 und die übrigen Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld von € 50,00.

Für das Geschäftsjahr 2023 entstanden Aufwendungen für den Aufsichtsrat von insgesamt T€ 1,2.

Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung vom 21. September 2023 hat den Jahresabschluss 2022 festgestellt, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt und beschlossen, den Jahresüberschuss 2022 (€ 1.994.496,02) in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Ferner wurden der Erfolgs- und Vermögensplan und der Wirtschaftsplan jeweils für das Geschäftsjahr 2024 sowie der langfristige Finanzplan 2023 bis 2032 beschlossen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2021 beträgt laut Bescheid des Finanzamtes Potsdam vom 8. Juni 2023 T€ 4.402,3.

Ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag besteht nicht.

Die Körperschaftsteuererklärung und die Gewerbesteuererklärung jeweils für den Veranlagungszeitraum 2022 wurden dem Finanzamt Potsdam bis Mitte März 2024 noch nicht eingereicht.

Auf Grundlage der überschlägigen Berechnung des Steuerberaters besteht für den Veranlagungszeitraum 2022 unverändert eine Rückstellung in Höhe von T€ 11,5 für die voraussichtliche Belastung mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

Nach einer überschlägigen Berechnung des Steuerberaters wurde für den Veranlagungszeitraum 2023 eine Belastung mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 54,5 ermittelt. Nach Vorauszahlungen und Einbehalten von T€ 37,0 wurde eine Rückstellung von T€ 17,5 dotiert.

Für die noch erwartete Gewerbesteuerbelastung 2022 besteht unverändert eine Rückstellung in Höhe von T€ 65,8.

Nach einer überschlägigen Berechnung des Steuerberaters wurde eine Gewerbesteuerbelastung 2023 in Höhe von T€ 232,2 ermittelt. Nach den geleisteten Vorauszahlungen wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 51,6 gebildet.

Für 2021 ergingen die Bescheide für Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag im Juni 2023. Es ergaben sich Zahlungen von T€ 13,8 (Gewerbesteuer) und T€ 10,6 (Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag). Die bestehenden Rückstellungen wurden entsprechend verbraucht und im Übrigen aufgelöst (T€ 8,3).

Nach wie vor führt die Gesellschaft als Verwalterin Verwaltungsleistungen durch. Die hierfür vereinbarten Entgelte unterliegen der Umsatzsteuer.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat liegen vor. Sie entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens. Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung liegt nicht vor, da die Geschäftsführung nur aus einer Geschäftsführerin besteht.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Nach den uns vorliegenden Sitzungsprotokollen trat der Aufsichtsrat in 2023 zweimal gemeinsam mit der Geschäftsführung zusammen. Darüber hinaus wurde im Anschluss an eine gemeinsame Sitzung eine alleinige Sitzung des Aufsichtsrats durchgeführt. Im Mittelpunkt der Beratungen standen Informationen der Geschäftsführung über das laufende Geschäft und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, über den Stand diverser Neubauvorhaben sowie über An- und Verkäufe von Immobilien.

Die Gesellschafterversammlung trat im Geschäftsjahr 2023 zu einer Sitzung zusammen. Behandelt wurden im Wesentlichen die Regularien des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und der Wirtschaftsplan 2024.

Die Sitzungen der Organe werden protokolliert; Niederschriften haben uns vorgelegen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Die Geschäftsführerin ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Gesellschaft hat von der Erleichterung nach § 286 Abs. 4 HGB bei der Berichterstattung im Anhang Gebrauch gemacht (Geschäftsführerin).

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates werden im Anhang in einer Summe angegeben.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechender Organisationsplan liegt vor. Der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sind ersichtlich. Nach unseren Feststellungen wird auf der Grundlage dieser Regelungen, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen, verfahren. Eine regelmäßige Überprüfung erfolgt durch die Geschäftsführung. In einer internen Geschäftsordnung sind zudem Vertretungsberechtigte, Handlungsbevollmächtigte und Beauftragte benannt sowie Sondervollmachten, Abzeichnungsregelungen und Unterschriftsbefugnisse geregelt.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Im Rahmen des Internen Kontrollsystems sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden (Formblätter, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, eingerichtetes Risikofrüherkennungssystem, Anweisungen).

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Für wesentliche interne Vorgehensweisen und Arbeitsabläufe liegen schriftliche Anweisungen und Richtlinien vor. Die leitenden Mitarbeiter erhalten zusätzlich mündliche Anweisungen im Rahmen der wöchentlichen Dienstberatungen. Wichtige Entscheidungsprozesse im Personalwesen obliegen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zu Investitionen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes. Weitere Einzelheiten regeln der Gesellschaftsvertrag der gewog und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Uns ist im Rahmen der Prüfung kein Verstoß gegen diese Anweisungen bekannt geworden.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen liegt vor. Wir haben bei unserer Prüfung keine Kenntnisse erlangt, die einer Ordnungsmäßigkeit widersprechen. Alle von uns angeforderten Verträge wurden uns zur Verfügung gestellt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Der Planungsprozess wird von der Geschäftsführung geleitet. Sämtliche Abteilungen der gewog sind in den Planungsprozess integriert. Der Planungsprozess ist durch ein Berichtswesen formell festgelegt und dokumentiert.

Es existieren ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und ein langfristiger Wirtschaftsplan für die neun darauffolgenden Geschäftsjahre. Eine Anpassung des langfristigen Wirtschaftsplanes erfolgt regelmäßig.

Soweit sachliche Zusammenhänge zwischen einzelnen Investitionsprojekten bestehen, werden diese im Rahmen der Planung ausreichend dargestellt.

Das Planungswesen ist angemessen und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch untersucht und ausgewertet. Anpassungen in der Planungsrechnung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen werden dabei regelmäßig vorgenommen.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen ist nach unseren Erkenntnissen in Hinblick auf Umfang und Komplexität der zu verarbeitenden Sachverhalte angemessen. Insbesondere wurden auch die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten (z. B. Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen) beachtet.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Durch das Rechnungswesen und das Controlling wird eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet und somit ein ausreichendes Finanzmanagement gesichert. Die Leiterin des Rechnungswesens führt mit Hilfe von Finanzplänen monatliche Liquiditätskontrollen durch, deren Ergebnisse unmittelbar an die Geschäftsführerin weitergeleitet werden.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein zentrales Cash-Management ist in Anbetracht der Größenordnung der Gesellschaft entbehrlich.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die gewog zieht ihre Miet- und Betriebskosten zum überwiegenden Teil im Lastschriftverfahren ein. Daneben werden auch Zahlungen durch Daueraufträge bzw. in bar getätigt. Es ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden. Angemessene Abschlagszahlungen werden für noch nicht abgerechnete Betriebskosten eingefordert.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Aufgaben des Controllings werden von der Geschäftsführung und den Bereichsleitern wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche. Das Controlling entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht, existieren nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Gesellschaft hat ein Frühwarnsystem auf der Basis eines langfristigen Wirtschaftsplans verbunden mit der Ermittlung von Kennzahlen und der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen erarbeitet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Ein Handbuch zum Risikomanagement legt den Risikomanagementprozess in seinem Ablauf (Risikoerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikoüberwachung) fest.

Quartalsweise werden die definierten Kennzahlen ermittelt und durch die Gesellschaft analysiert.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Geschäftsführung in geeigneter und ausreichender Weise Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert hat, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die einzelnen Bestandteile des Risikomanagements sind unterschiedlich dokumentiert (z. B. in Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen, Systemdokumentationen etc.).

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch abgestimmt und angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte,**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Zu Fragen 5a) bis f): Die Gesellschaft setzt auskunftsgemäß und nach unseren Feststellungen keine Finanzinstrumente oder andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate ein.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Es besteht keine Interne Revision als eigenständige Abteilung/Stelle. Dies erscheint in Anbetracht der Größe des Unternehmens nicht erforderlich. Die Aufgaben der Internen Revision werden von der Geschäftsführung wahrgenommen.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Siehe Frage 6a).

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Siehe Frage 6a).

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Siehe Frage 6a).

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Siehe Frage 6a).

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Siehe Frage 6a).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften (beispielsweise Grundstücksgeschäfte, Darlehensaufnahmen) nicht eingeholt worden ist.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans haben nicht stattgefunden.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen wurden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Konkurrenzangebote) geplant. Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor deren Realisierung aufgestellt (aktuell: Neubauvorhaben). Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken dieser Investitionen wurden jeweils vor Realisierung geprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Die Unterlagen zur Preisermittlung waren ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung der in der Planung befindlichen Projekte laufend zu überwachen. Bei Änderungen werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Finanzierung aktualisiert.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Es haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelingen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelingen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelingen ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelingen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Im Falle von beabsichtigten Kapitalaufnahmen und Geldanlagen werden bei verschiedenen Banken Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Aufsichtsrat wurde in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Entsprechende Berichte bzw. Protokolle liegen vor.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die vorgelegten Berichte bzw. Protokolle vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der gewog.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle oder Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr keine besonderen Berichterstattungen gefordert.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es gibt eine D&O-Versicherung, in welche die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat einbezogen sind. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen der Versicherung wurden dem Überwachungsorgan bekanntgegeben.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Es sind keine auffallend hohen oder niedrigen Bestände vorhanden.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Eigenkapitalquote beträgt im Verhältnis zum Bilanzvolumen zum 31. Dezember 2023 49,6 % (Vorjahr: 46,9 %).

Zum 31. Dezember 2023 bestehen langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (ohne aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten) in Höhe von T€ 59.103,1, dies entspricht 49,1 % des Bilanzvolumens.

Am Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Es handelt sich nicht um einen Konzern bzw. ein Konzernunternehmen.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die Gesellschaft erhielt 2023 Zuschüsse nach dem Sozialgesetzbuch (Eingliederungszuschuss) von der Deutschen Rentenversicherung Berlin-Brandenburg in Höhe von T€ 12,0. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet worden sind, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der vorhandenen Eigenkapitalausstattung.

- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Die Gesellschaft erzielte ihre Umsatzerlöse im Wesentlichen aus ihrem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung. Eine Darstellung der Ertragslage ist Bestandteil unseres Prüfungsberichtes.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Nein, das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Es haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Es gibt keine Konzessionsabgabe.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Solche Geschäfte lagen nicht vor.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Siehe Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

- b) **Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Als Maßnahme ist im Wesentlichen die Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen im Bereich der Hausbewirtschaftung beabsichtigt. Zudem sind Umsatzsteigerungen im Bereich der Sollmieten durch den Neubau weiterer Wohnungen in Folgejahren geplant.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.