

Geschäftsbericht 2023

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH
Rodelberg 2
14532 Kleinmachnow

Inhalt

Geschäftsentwicklung in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens

Verbindlichkeitspiegel

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Wohnungen	2459	2420	2506	2497	2453
- Verwaltung	1001	957	1025	1020	975
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1458	1463	1481	1477	1478
Anzahl der Gewerbeeinheiten	85	95	102	115	117
- Verwaltung	24	33	39	50	53
- Eigentum	61	62	63	65	64
verwaltete Grundstücke	66	68	69	59	59
Mitarbeiter	44	42	42	40	42
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	114.860,2	115.324,4	119.400,60	120.709,00	123.516,28
Eigene Mittel	47.814,4	48.940,6	51.090,60	55.085,00	59.621,76
in % der Bilanzsumme	41,6	42,4	42,79	45,63	48,27
Anlagevermögen	107.723,0	107.106,8	111.694,40	109.812,30	108.273,30
Umsatzerlöse	10.995,9	11.653,3	11.921,00	12.461,50	12.445,83
Ergebnis	3.194,90	1.126,2	2.150,0	1.994,50	1.536,72

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Gemeinde Kleinmachnow

- vertreten durch den Bürgermeister Herr Michael Grubert -

Gemeinde Nuthetal

- vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Ute Hustig -

Gemeinde Michendorf

- vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Claudia Nowka -

Aufsichtsrat

Herr Bernd Bültermann

- Vorsitzender -

Herr Michael Grubert

- stellvertretender Vorsitzender -

Frau Ute Hustig

Frau Claudia Nowka

Herr Klaus-Jürgen Warnick

Frau Andrea Schwarzkopf

Frau Alexandra Pichl

Frau Angelika Scheib

Herr Dr. Michael Braun

Herr Jörg Ernsting

Frau Renate Lepping-Spliesgart

Herr Elmar Prost

Geschäftsführerin

Frau Katja Schmidt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 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 Wettereinflüssen,

der Energieeinsparung oder zur optischen Aufwertung von Fassaden, Treppenhäusern und Eingangsbereichen notwendig werden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Strategie fortgesetzt, im Rahmen der geplanten Instandhaltung Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die geplante Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.063,1 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 berufs begleitende 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 gemalt sowie die Reparaturen und der Austausch von Sanitärusername durchgeföhrt werden. Die erforderlichen Wohnungsinstandsetzungen nach Mieterwechseln konnten größtenteils durch die Haushandwerker abgedeckt werden, wodurch die Leerstände der Wohnungen erheblich reduziert werden konnten.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden nach den Prinzipien tariflicher Vergütungsbestimmungen der Wohnungswirtschaft entlohnt. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023. 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>	<u>-1.539,0</u>
<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>	<u>4.325,4</u>
	<u>12.045,4</u>	<u>10,0</u>	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	<u>4.329,7</u>
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>	<u>-2.155,6</u>
	<u>118.724,9</u>	<u>98,7</u>	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	<u>2.381,1</u>
<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>	<u>410,5</u>
	<u>1.593,8</u>	<u>1,3</u>	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	<u>409,6</u>
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 Schuldschritten 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 Ukraine-Krieg, 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 Bestandsmanagements vorangetrieben, um Instandhaltungsstau 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.

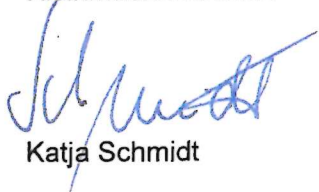
In den Jahren 2026 und 2028 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Pascalstraße in Höhe von 35,3 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 26,8 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 7,5 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes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

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	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		Vorjahr
	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	<u>84.902,31</u>	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	<u>45.750,83</u>	<u>4.870.194,91</u>	<u>44.442,95</u>
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	<u>359.500,57</u>	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		<u>298.160,05</u>	<u>173.341,37</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.537.437,94	1.995.133,02
13. Sonstige Steuern		<u>717,00</u>	<u>637,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>1.536.720,94</u>	<u>1.994.496,02</u>

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 verschiedenen 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.

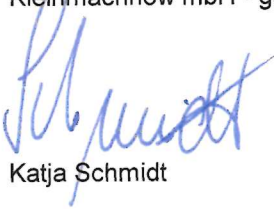
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

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.