

gewog

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 0

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Wohnungen	2345	2242	2267	2435	2494
- Verwaltung	1073	941	1000	1192	1251
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1272	1301	1267	1243	1243
Anzahl der Gewerbeeinheiten	86	84	103	113	113
- Verwaltung	34	31	51	61	61
- Eigentum	52	53	52	52	52
verwaltete Grundstücke	130	135	128	122	122
Mitarbeiter	42	42	45	45	47
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	104.268,5	103.012,1	101.907,2	102.219,5	100.593,1
Eigene Mittel	36.454,6	36.890,2	37.143,9	37.421,8	38.095,7
in % der Bilanzsumme	35,0	35,8	36,4	36,6	40,7
Anlagevermögen	93.865,7	94.387,2	93.565,9	91.976,5	89.799,7
Umsatzerlöse	9.110,8	9.990,0	9.068,4	9.159,8	9.905,5
Ergebnis	-288,6	107,4	324,2	277,8	165,1

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Frau Barbara Neidel,	Vorsitzende
Herr Maximilian Tauscher,	stellvertretender Vorsitzender
Herr Michael Grubert	
Herr Elmar Prost	
Herr Dr. Klaus Nitzsche	
Herr Torsten Zado	(bis 27.10.2010)
Frau Ute Hustig	(ab 28.10.2010)
Herr Klaus-Jürgen Warnick	
Herr Ermbrecht Rindtorff	
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	
Frau Andrea Schwarzkopf	
Herr Horst Heilmann	

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2010

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Das Jahr 2010 war geprägt durch die Staatenkrise und die Nachwirkungen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise. In der zweiten Hälfte des Jahres war jedoch insbesondere bei den exportträchtigen Branchen ein konjunktureller Aufschwung zu verzeichnen. Der Binnenmarkt blieb wider Erwarten in dieser Zeit stabil und erlangte zum Jahresende noch eine Steigerung. Positiv beeinflusst hat diese Entwicklung die Entscheidung der Bundesregierung, die Kurzarbeit zu verlängern und damit den Firmen ein Instrument in die Hand zu geben, auf einen langen Zeitraum auf Entlassungen zu verzichten und andererseits bei sich bessernder Auftragslage schneller reagieren zu können. Die neu von der Bundesregierung geschnürten Konjunkturpakete bewirkten zudem einen beschleunigten konjunkturellen Aufschwung.

Die nicht eingetretene Steigerung der Arbeitslosigkeit und die damit im Wesentlichen gleichbleibende Einkommenssituation der Bevölkerung beeinflussten nachhaltig das Kauf- und Ausgabeverhalten.

Damit hatte sowohl die Staatenkrise als auch die Finanz- und Wirtschaftskrise keine direkten Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Positiv wirkte sich dabei aus, dass es in Deutschland keine spekulativen Geschäfte im größeren Umfang und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Wegen des traditionellen soliden Finanzierungssystems mit risikoarmen Festzinshypotheken und Bausparverträgen, welches überwiegend in der Branche, insbesondere bei der Eigenheimfinanzierung angewandt wurde, gibt es diesbezüglich keine Einschränkungen. Trotzdem sind Finanzierungsbedingungen für die Branche insgesamt schwieriger geworden, insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Die Wohnungsversorgung in Deutschland ist gut. Die angebotenen Immobilien verfügen in der Regel über hohe bauliche Qualitäts- und Ausstattungsstandards.

Bei insgesamt weitgehender Marktentspannung verstärkt sich in wirtschaftlich dynamischen Regionen die Wohnungsnachfrage, während es in schrumpfenden Regionen zu einem Überangebot an Wohnraum kommt. Damit verbunden ist ein Rückgang der Bautätigkeit und die Verlagerung der Investitionen in den Bestand.

Eine der großen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft ist der demographische Wandel und damit die Forderung, verstärkt altersgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein wesentliches Ziel ist es dabei, älteren Menschen so lange wie möglich das Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Eine weitere Herausforderung ist der Klimaschutz, insbesondere die energetische Sanierung des Bestandes.

Der Brandenburger und Berliner Wohnungsmarkt war 2010 - zumindest in den Ballungsgebieten - von einer leicht wachsenden Dynamik geprägt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen speziell im Bereich der sanierten Altbauten steigerte die Umsätze. Mietpreissteigerungen speziell bei Neuvermietungen waren möglich.

Bei einer weiter rückläufigen Bautätigkeit ist bei der Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin und im engeren Verflechtungsraum mit einer leichten Zunahme der Nachfrage zu rechnen. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg wird der

Mietwohnungsbedarf hingegen weiter abnehmen. Die Folge dürfte in dieser Region ein wachsender Leerstand sein. Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Bevölkerung wird mit einem wachsenden Bedarf an kleineren und mittleren Wohnungen zu rechnen sein. Zunehmend wird im Land Brandenburg und insbesondere im engeren Verflechtungsraum zu Berlin auch weiterhin der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, sowohl als Kauf- als auch als Mietobjekt, bestehen bleiben. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Konjunktur und der damit einhergehenden Lohn- und Gehaltssteigerungen, wie sie sich bei jüngsten Tarifabschlüssen zeigen, wird eine Steigerung der Wohnungsmiete zukünftig verstärkt wieder möglich sein.

Diese Rahmenbedingungen führten für die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH im Jahr 2010 auch durch ihren Standortvorteil zu einer gesicherten und verfestigten Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsraum, so dass ein Leerstand im Wesentlichen nicht zu verzeichnen war.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Den Markterfordernissen angepasst beschränkte die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestands sowie auf die Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen.

Im Vermietungsbereich macht sich für die Gesellschaft der Standort der eigenen Bestände wirtschaftlich positiv stark bemerkbar. Nach wie vor gibt es eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in Kleinmachnow, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland.

Eine zum Teil relativ hohe Fluktuation in den eigenen und verwalteten Mietbeständen führte zu einem hohen Aufwand bei der Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerberaum.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 1.241 Wohneinheiten. Die Minderung resultiert aus dem Verkauf eines Objektes. Weiterhin gehören zum Bestand 52 Gewerbeeinheiten und 11 unbebaute Grundstücke.

Des Weiteren besitzt die Gesellschaft 527 Stellplätze, von denen 262 Stellplätze von der Gemeinde Kleinmachnow im Entwicklungsgebiet Stolperweg angemietet wurden. Zusätzlich wurden 13 Wohnungen von Investoren durch die Gesellschaft angemietet und zu marktüblichen Nettomieten vorwiegend an Kleinmachnower Bürger weiter vermietet. Der Bereich der Verwaltung für Dritte, der in den letzten Jahren in seiner Form immer vielschichtiger geworden ist, hat sich im Jahr 2010 im Bestand erhöht. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1.237 Wohnungen, 55 Gewerbeeinheiten, 413 Stellplätze und 79 unbebaute Grundstücke im Bereich der Drittverwaltung.

Noch immer verwaltet die Gesellschaft Wohnungen und unbebaute Grundstücke im Auftrag der Gemeinde Kleinmachnow für die Bereiche „ehemaliges Volkseigentum“, ehemalige staatliche Verwaltung gemäß § 6 der VO vom 10.07.1952 und für unter Pflegschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke. So verwalten wir noch 32 Wohnungseinheiten des „ehemaligen Volkseigentums“, welche restitutionsbehaftet sind, und 10 Wohnungseinheiten, die wir ohne Auftrag verwalten, da hier die Eigentümer nicht bekannt oder nicht auffindbar sind. Daneben verwalten wir 575 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil von uns selbst errichtet wurden.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 248,80 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen

Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 253,90 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 339,20 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 367,73 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren in großem Umfang Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt sowie umfangreiche Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Daraus resultierend verfügt die Gesellschaft zum überwiegenden Teil über einen zeitgemäßen und modern ausgestatteten Wohnungsbestand, der bislang immer noch ausreichend nachgefragt wird.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2010 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betrugen 2010 69,2 Tsd. €.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Im Bereich der Sozialwohnungen liegt die Nachfrage noch über dem Angebot. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben voraussichtlich auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich noch in Grenzen und ist damit wesentlich besser als an vielen anderen Standorten. Im Bereich der Verwaltung für Dritte an Standorten wie Falkensee, Blankenfelde oder auch Ruhlsdorf ist ein stärkeres Ansteigen der Mieterfluktuation zu verzeichnen. Daraus resultieren höhere Verwaltungsaufwendungen für Wohnungsabnahmen, Abrechnungen und Neuvermietungen.

Die gestiegenen Bestände im Verwaltungsbereich führten zu höheren Erträgen in diesem Bereich.

Mit der P & E mbH Kleinmachnow schloss die Gesellschaft einen Vertrag über Projektsteuerungsaufgaben für die Entwicklungsgebiete "Wohnen und Arbeiten" und „Förster-Funke-Allee“, wofür die Gesellschaft entsprechende Honorare erhält.

Seit dem 01.01.2001 betreibt die Gesellschaft das sich im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow befindliche Freibad „Kiebitzberge“. Grundlage ist der Betreibervertrag vom 22.12.2000. Für den Betrieb und die Verwaltung des Freibades erhält die Gesellschaft von der Gemeinde Kleinmachnow einen jährlichen Zuschuss, der auf der Basis eines abgestimmten Wirtschaftsplanes ermittelt wird und die laufenden und außerordentlichen Instandhaltungskosten berücksichtigt. Mit der jährlichen Abrechnung der Kostenstelle werden erwirtschaftete Überschüsse an die Gemeinde Kleinmachnow ausgezahlt bzw. Fehlbeträge gefordert.

Von den sieben im Meiereifeld/Jägerhorn parzellierten Grundstücken wurden fünf Grundstücke verkauft. Der Grundstücksverkehr stellt sich für das Jahr 2010 wie folgt dar:

Grundstücksverkäufe

5 Grundstücke Jägerhorn	672.000 €
Bäkehang 7	125.000 €
An der Stammbahn 101 Teileigentum	<u>37.080 €</u>
	<u>834.080 €</u>

Grundstücksankäufe

Heidefeld 33

210.000 €

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich auf die Erhaltung des Bestandes und einzelne Sanierungsmaßnahmen in älteren Objekten. Der Aufwand für die laufende und außerordentliche Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 883,2 Tsd. €. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Balkonsanierung im Mozartweg in Rehbrücke, den Ausbau einer Wohnung im Objekt Steinweg 1-3 und dessen Fassadensanierung.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Darlehen oder Kredite für die Finanzierung von Baumaßnahmen oder anderen Investitionen aufgenommen.

Für bestehende Kredite wurden Prolongationen bzw. Umschuldungen auf niedrigem und damit günstigem Zinsniveau vorgenommen.

Die bestehenden Kredite wurden überwiegend bei Hypothekenbanken aufgenommen und sind dinglich gesichert. Die Zinsbindungsfristen liegen überwiegend bei 10 Jahren.

Im Berichtsjahr wurde ein Kreditvolumen von 491,9 Tsd. € umgeschuldet.

Für Kredite, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen bis zum Jahr 2013 vorgenommen. Unter Ausnutzung des momentan noch günstigen Zinstiefs ist die Gesellschaft bemüht, weitere Forward-Darlehen abzuschließen.

Die ersparten Zinsen werden zum Teil für höhere Tilgungssätze genutzt. Insgesamt wurde und wird mit diesen Umschuldungen die Gesamtkreditlast gesenkt.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und wir haben Forward-Darlehen abgeschlossen. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung noch stärker beleuchten und kontrollieren.

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

Im Berichtszeitraum wurden von der ILB Aufwendungsdarlehen in Höhe von 46,2 Tsd. € und Aufwendungszuschüsse in Höhe von 49,3 Tsd. € gewährt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2010</u>	<u>per 31.12.2009</u>
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte	17	17
(davon Teilzeit beschäftigt)	4	6
technische Angestellte	12	11
(davon Teilzeit beschäftigt)	3	2
Hauswarte u. Reinigungspersonal	15	14
(davon Teilzeit beschäftigt)	5	6
Auszubildende	<u>2</u>	<u>2</u>
Summe	<u>47</u>	<u>45</u>

Das Durchschnittsalter der kaufmännischen Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 39,4 Jahren.

Das Durchschnittsalter der technischen Angestellten liegt bei 52,2 Jahren.

Zum 0.01.2010 wurde Frau Schmidt, die seit 01.08.2009 bei der Gesellschaft beschäftigt ist, zur Prokuristin bestellt.

Zum 06.09.2010 wurde eine Mitarbeiterin für die Hausverwaltung eingestellt und zum 15.09.2010 wurde eine weitere Mitarbeiterin für die Hausverwaltung in Teilzeit eingestellt. Eine langjährige Mitarbeiterin wurde per 30.09.2010 in den Ruhestand entlassen.

6. Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühten wir uns, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes. So erfolgten eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2009 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie.

Für ein Mehrfamilienhaus wurde im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung eine energetische Untersuchung beauftragt. Weitere Objekte sollen folgen.

Auf der Dachfläche eines Hauses in Bergholz-Rehbrücke wurde eine weitere Photovoltaikanlage installiert.

Bei der Entsorgung von Haushaltsabfällen achten wir auf exakte Mülltrennung.

7. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das über die Jahre und mit den Erfordernissen immer weiter ausgebaut wurde.

Die wichtigsten Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikohandbuch
- Risikoerfassung und Risikobewertung mit dem Instrumentarium Handbuch

- Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten und quartalsweise Auswertung
- 10-jährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter den sich verändernden Bedingungen analysiert und fortgeschrieben werden
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage.

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

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Mit Gesellschafterbeschluss vom 03. November 2010 vor dem Notar Reemt Reemtsma Berlin wurde der Gesellschaftsvertrag unter § 1 Firma und Sitz dahingehend geändert, dass die Gesellschaft nunmehr als Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH –gewog– firmiert.

Die Eintragung im Handelsregister erfolgte per 17.11.2010.

II. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember		31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2 0 1 0		2 0 0 9		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
A k t i v a					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	89.797,6	96,0	91.424,7	96,7	-1.627,1
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>89.799,7</u>	<u>96,0</u>	<u>91.426,8</u>	<u>96,7</u>	<u>-1.627,1</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,0	0,0	549,7	0,6	-549,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	217,7	0,2	281,6	0,3	-63,9
Liquide Mittel	<u>3.562,9</u>	<u>3,8</u>	<u>2.257,1</u>	<u>2,4</u>	<u>1.305,8</u>
	<u>3.780,6</u>	<u>4,0</u>	<u>3.088,4</u>	<u>3,3</u>	<u>692,2</u>
Bilanzvolumen	<u>93.580,3</u>	<u>100,0</u>	<u>94.515,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-934,9</u>
P a s s i v a					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	38.095,7	40,7	37.421,8	39,6	673,9
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	0,0	478,0	0,5	-478,0
Fremdkapital	<u>54.341,4</u>	<u>58,1</u>	<u>55.398,9</u>	<u>58,6</u>	<u>-1.057,5</u>
	<u>92.437,1</u>	<u>98,8</u>	<u>93.298,7</u>	<u>98,7</u>	<u>-861,6</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	379,5	0,4	767,7	0,8	-388,2
Verbindlichkeiten	<u>763,7</u>	<u>0,8</u>	<u>448,8</u>	<u>0,5</u>	<u>314,9</u>
	<u>1.143,2</u>	<u>1,2</u>	<u>1.216,5</u>	<u>1,3</u>	<u>-73,3</u>
Bilanzvolumen	<u>93.580,3</u>	<u>100,0</u>	<u>94.515,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-934,9</u>

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2010 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 2010 40,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	93,6	94,5	95,1	96,4	97,6
Eigenkapital (Mio. €) - wirtschaftlich	38,1	37,9	37,6	36,9	36,5
- Quote (%)	40,7	40,1	39,5	38,3	37,4
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	89,8	92,0	93,6	94,4	93,9

Zum 31.12.2010 beträgt die Kreditbelastung, d. h. der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens 60,6 %.

III Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2010 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	2.257,1	1.273,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	<u>1.305,8</u>	<u>983,7</u>
Stand 31. Dezember	<u>3.562,9</u>	<u>2.257,1</u>

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	<u>2010</u>		<u>2009</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	165,1		277,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.170,8		1.701,2
Gewinn aus dem Abgang von Verkaufsmaßnahmen	-122,3		0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0		1,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0,5</u>		<u>0,0</u>
Tilgungspotenzial	2.214,1	2.214,1	1.980,1
Einnahmen aus Verkaufsmaßnahmen	672,0		0,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	63,9		17,1
der kurzfristigen Passiva	<u>76,4</u>		<u>59,3</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.026,4</u>		<u>2.056,5</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.030,1	<u>-1.030,1</u>	-989,3
Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen		<u>1.184,0</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	46,2		95,1
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	<u>-73,6</u>		<u>-66,8</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.057,5</u>		<u>-961,0</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-825,2		-111,8
Einnahmen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	<u>162,1</u>		<u>0,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-663,1</u>		<u>-111,8</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>1.305,8</u>		<u>983,7</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>3.562,9</u>		<u>2.257,1</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der verminderten Investitionstätigkeit.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden aus Überschüssen der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde zur Tilgung langfristiger Kredite eingesetzt.

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

Liquide Mittel	2010	2009	2008	2007	2006
per 31.12. (Tsd. €)	3.562,9	2.257,1	1.273,4	1.485,9	1.682,9

IV. Ertragslage

	<u>2 0 1 0</u>		<u>2 0 0 9</u>		<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.926,7	80,9	7.893,1	87,3	33,6
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	672,0	6,9	0,0	0,0	672,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.306,9	13,3	1.208,8	13,4	98,1
Bestandsveränderungen	<u>-111,9</u>	<u>-1,1</u>	<u>-65,6</u>	<u>-0,7</u>	-46,3
	<u>9.793,7</u>	<u>100,0</u>	<u>9.036,3</u>	<u>100,0</u>	757,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.862,9	-19,0	-1.922,6	-21,3	59,7
Instandhaltungsaufwand	-883,2	-9,0	-1.089,9	-12,1	206,7
Personalaufwendungen	-1.470,2	-15,0	-1.394,2	-15,4	-76,0
Abschreibungen	-2.175,4	-22,2	-1.701,2	-18,8	-474,2
Zinsaufwand	-1.939,7	-19,8	-1.869,6	-20,7	-70,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-552,5	-5,7	-24,5	-0,3	-528,0
Übrige Aufwendungen	<u>-775,8</u>	<u>-7,9</u>	<u>-783,1</u>	<u>-8,8</u>	7,3
	<u>-9.659,7</u>	<u>-98,6</u>	<u>-8.785,1</u>	<u>-97,4</u>	-874,6
<u>Geschäftsergebnis</u>	134,0	<u>1,4</u>	251,2	<u>2,8</u>	-117,2
<u>Zinsergebnis</u>	<u>21,1</u>		<u>26,6</u>		-5,5
Ergebnis vor Steuern	155,1		277,8		-122,7
<u>Steuern</u>	10,0		0,0		10,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>165,1</u>		<u>277,8</u>		-112,7

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen aus Staffelmietverträgen, aus vertraglichen Erhöhungen im sozialen Wohnungsbau und aus gesetzlich möglichen. Die Steigerung der anderen Umsatzerlöse und Erträge resultiert aus den gestiegenen Erlösen aus Betreuungstätigkeit und Erlösen aus Projektsteuerung. Die gestiegenen Personalaufwendungen sind das Ergebnis der Neueinstellungen.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes und die Verwaltung für Dritte beziehen. Gegenwärtig sind keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

Ab dem Jahr 2009 sind die Bindungsfristen für den sozialen Wohnungsbau zum Teil ausgelaufen. Die betreffenden Darlehen wurden durch die ILB zu den gleichen Bedingungen bis 2014 prolongiert. Die erwartete Zinssteigerung ist derzeit ausgeblieben. Ein Liquiditätsabschwung wurde dadurch verhindert. Durch die ILB wurde jedoch angekündigt, dass mit dem erneuten Auslaufen der Zinsbindung eine Anhebung der Zinsen auf Marktniveau erfolgen wird. Die ILB erwartet von der Gesellschaft bis dahin Sondertilgungen, so dass bei Ansteigen der Zinsen die Wirtschaftlichkeit des Einzelobjektes erhalten bleibt.

Solange das Zinstief anhält bzw. die Zinsen weiter moderat steigen, wird die Gesellschaft die Umschuldung von Darlehen in Form von Forward-Darlehen weiter nutzen, um die Zinsbelastung insgesamt zu senken. In der langfristigen Finanzplanung und Liquiditätsplanung wurde für die prolongierten weiteren auslaufenden ILB-Darlehen ein Zinssatz von 6,5 % angenommen, sofern keine anderen Zinssätze vereinbart sind. Die sich dadurch ergebende Ausgabensteigerung würde die geplante Liquidität der Gesellschaft verkraften.

Für die am Standort Bergholz-Rehbrücke übernommenen Geschoßwohnungsbauten werden bis Ende 2012 voraussichtlich Altanschließergebühren durch den Abwasserzweckverband erhoben. Am Standort Kleinmachnow werden derartige Kosten wahrscheinlich nicht entstehen. Insgesamt lassen sich die Gebühren noch nicht quantifizieren. Wir erwarten in den nächsten Monaten von den Abwasserzweckverbänden über die MWA eine konkrete Vorausschau.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die in der Zukunft geplanten Neubauvorhaben von insgesamt ca. 130 Wohnungen in Kleinmachnow und Bergholz-Rehbrücke werden diese Basis weiter stärken. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

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

VII. Voraussichtliche Entwicklung

Der verwaltete Wohnungsbestand an restitutionsbehafteten und privat verwalteten Objekten in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen. Dafür werden wir voraussichtlich mit weiteren Verwaltungen von Eigentumsanlagen betraut werden.

Im März 2011 hat die Gesellschaft mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungseinheiten im Meiereifeld begonnen. Fertigstellung wird voraussichtlich im Oktober 2011 sein.

Für das geplante Objekt „Barrierefreies Wohnen“ wird derzeit von der Gemeinde Kleinmachnow der geänderte B-Plan erstellt. Nach Vorlage eines rechtskräftigen B-Planes werden wir mit der Bauplanung beginnen. Geplant ist die Errichtung von 46 Wohnungen und Gemeinschaftsfläche in drei Gebäuden.

Im Bereich Bergholz-Rehbrücke laufen derzeit die Kaufverhandlungen für zwei Grundstücke in Zentrumslage. Nach Verkauf der Grundstücke plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren in zwei Bauabschnitten ca. 80 Wohnungen zu errichten, die altersgerecht ausgestattet sein sollen, um den Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen in der Gemeinde Nuthetal zu decken.

Des Weiteren haben in der Beethovenstraße die geplanten Straßenbaumaßnahmen begonnen, in deren Rahmen für die Wohnungen der Beethovenstraße neue Stellplätze entstehen werden.

Damit werden wir das gesamte Wohnumfeld aufwerten und die Vermietungsmöglichkeiten attraktiver gestalten.

Im Bereich der Vermietung wird eine stabile Lage prognostiziert.

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

In den fast vollständig neu gebauten und sanierten Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen nur bedingt durchsetzbar. Geschlossene Staffelmietvereinbarungen werden sich in den kommenden Jahren nicht im vollen Umfang durchsetzen lassen. Vertragliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau werden durch Minderung der Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse bis zum Auslaufen derer kompensiert.

Gesetzlich mögliche Mieterhöhungen sind wirksam nur im Altbaubestand durchsetzbar und führen zukünftig zu keinen erheblichen Umsatzsteigerungen. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch den Neubau im Meiereifeld und hinter der Goethestraße sowie in Bergholz-Rehbrücke.

Durch den hohen Einsatz von Fremdkapital beim Neubau und der Sanierung der Bestände ergeben sich relativ hohe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft wird sich auch durch die planmäßigen Tilgungen im Zusammenwirken mit den infolge von außerplanmäßigen Abschreibungen gesunkenen laufenden Abschreibungen nur unwesentlich verändern.

Der Zinsaufwand wird weiter planmäßig sinken und nur durch die Zinsaufwendungen infolge des Auslaufens der Sozialbindungen einer Belastung unterliegen.

Das prognostizierte Betriebsergebnis wird sich unter diesen Voraussetzungen in den nächsten 10 Jahren im positiven Bereich bewegen. Für das Jahr 2011 ergibt sich aus der langfristigen Jahresplanung ein Jahresüberschuss von 297,0 Tsd. €.

In den Folgejahren werden sich die Instandhaltungskosten auf relativ gleich bleibendem Niveau bewegen. Die Gesellschaft wird auch weiterhin in die Instandhaltung älterer Gebäude investieren, gleichzeitig werden bereits sanierte bzw. neu gebaute Objekte einen ansteigenden Instandhaltungsaufwand verursachen.

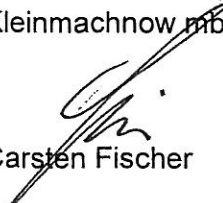
Die Entwicklung der liquiden Mittel ist in Abhängigkeit des jeweiligen Instandhaltungs- und Bauvolumens, den sich verändernden Zins- und Tilgungsaufwendungen zu sehen und dem

damit verbundenen Zufluss an Eigenkapital aus der Veräußerung von Grundstücken des Umlauf- und Anlagevermögens. Darüber hinaus erwirtschaftet die Gesellschaft liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Insgesamt ist die Liquidität der Gesellschaft auch für die folgenden Jahre gesichert.

Kleinmachnow, 21.03.2011

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer

Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		30.355,00	4.485,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.205.260,62		85.810.887,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.618.200,79		5.185.780,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	321.042,14		920.017,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.952,00		53.256,00
6. Anlagen im Bau	262.396,50		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	24.699,64		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	3.882,67	89.767.279,11	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		89.799.704,85	91.976.497,25
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.827.433,50	1.939.292,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	73.456,65		112.799,29
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.821,88		29.323,13
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		58.794,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	116.409,30	217.687,83	80.705,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.748.292,36	8.022.082,85
davon Treuhandvermögen	5.185.382,22 € (5.764.978,57 €)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	13,60
Bilanzsumme Aktiva		100.593.118,54	102.219.508,49

Bilanz zum 31.12.2010

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		899.600,00	888.250,00
II. Kapitalrücklage		36.301.807,98	35.804.312,38
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	649.072,92		382.514,53
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31	745.704,23	96.631,31
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	165.085,00		277.833,21
2. Einstellung in Rücklagen	-16.508,50	148.576,50	-27.783,32
Eigenkapital insgesamt		38.095.688,71	37.421.758,11
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	478.000,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		10.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	379.499,53	379.499,53	757.759,02
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.677.755,59		49.510.626,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.734.556,97		5.942.042,85
3. Erhaltene Anzahlungen	2.113.792,83		2.040.219,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.042.481,30		1.025.801,21
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	371,57		14.793,57
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.190.368,14		4.801.757,85
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223.275,28		129.713,75
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	90.965,74		60.769,97
9. Sonstige Verbindlichkeiten	44.362,88	62.117.930,30	26.265,38
davon aus Steuern	37.944,90 €		
(18.045,44 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.230,80 €		
(367,47 €)			
Bilanzsumme Passiva		100.593.118,54	102.219.508,49

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.926.650,51		7.893.092,69
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	672.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	472.745,77		399.547,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>679.797,57</u>	9.751.193,85	582.368,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-111.858,74	-65.547,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		154.323,75	226.877,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Haus- bewirtschaftung	2.733.084,90		3.034.752,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	552.506,33		24.539,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>261.372,74</u>	3.546.963,97	184.822,40
5. Rohergebnis		6.246.694,89	5.792.223,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.225.828,60		1.165.610,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>244.366,37</u>	1.470.194,97	228.613,77
davon für Altersversorgung	6.657,60 € (7.279,54 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.175.422,62	1.701.204,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		383.539,49	432.416,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.118,06	26.626,19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.939.722,03</u>	1.869.594,62
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		298.933,84	421.409,79
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-10.000,00	0,00
12. Sonstige Steuern		<u>143.848,84</u>	143.576,58
13. Jahresüberschuss		165.085,00	277.833,21
14. Einstellung in Rücklagen		<u>-16.508,50</u>	-27.783,32
15. Bilanzgewinn		<u>148.576,50</u>	<u>250.049,89</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), 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 25. Mai 2009.

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.

	<u>Nutzungsdauer/Jahre</u>
Wohnbauten	50
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 20
Photovoltaikanlage	20
Geschäftsbauten	25 - 50
Außenanlagen	10
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5

Im Geschäftsjahr 2010 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten i. H. v. 473,8 Tsd. Euro vorgenommen. Diese beruhen auf einer Ertragswertberechnung.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel 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.

Aufgrund eines Erbbaurechtsvertrages vom 10. September 2009 wurde ein Erbbaurecht für ein noch zu vermessendes Teilstück von ca. 920 m² aus einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 13.514 m² bestellt. Das Teilstück ist noch in der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten. Nach erfolgter Vermessung wird das Teilstück in die Bilanzposition „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“ umgegliedert.

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

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	73.456,65	493,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.821,88	-
Sonstige Vermögensgegenstände	116.409,30	-
	<u>217.687,83</u>	<u>493,02</u>

Gezeichnetes Kapital

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 03.04.2007 wurde das Stammkapital um 11.350,00 Euro auf 899.600,00 Euro erhöht. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 25.03.2010, so dass die Umbuchung aus dem Posten „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ vorgenommen werden konnte.

Rücklagen

- 1.) Durch die in der Gesellschafterversammlung vom 03.04.2007 beschlossene Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung ins Handelsregister der die übernommenen Anteile übersteigende Teil der Sacheinlage von dem Posten „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ in die Kapitalrücklage umgebucht. Die Kapitalrücklage erhöht sich demnach um 466.650,00 Euro.

Das Grundstück An der Stammbahn 101 wurde zu einem Anteil von 79,4 % rückübertragen. Der verbleibende 20,6 %-Anteil erhöhte die Kapitalrücklage um 30.845,60 Euro.

Zum Bilanzstichtag beträgt die Kapitalrücklage 36.301.807,98 Euro.

- 2.) In die satzungsmäßigen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr eingestellt:
 90 % vom Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 250.049,89 Euro sowie
 10 % vom Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 16.508,50 Euro
 Insgesamt umfassen die satzungsmäßigen Rücklagen einen Wert von 649.072,92 Euro.

Rückstellungen

Die für das Jahr 2008 eingestellte Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von 10.000,00 € wurde aufgelöst. Für das laufende Geschäftsjahr sind keine Belastungen aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer zu erwarten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	240.000,00
Schönheitsreparaturen	52.239,43
Wirtschaftsprüfung	30.000,00
Urlaubsverpflichtung	16.671,98
Steuer- und sonstige Beratung	20.929,45
Berufsgenossenschaft	12.216,36
Jahresabschlusskosten	7.442,31
	<u>379.499,53</u>

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Besonderheiten zu verzeichnen.

D Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug in 2010

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	-
Kaufmännische Angestellte	17,5	4,75
Technische Angestellte	12,5	2,5
Hausmeister, Reinigungspersonal	15	5,5
Auszubildende	2	-
	<u>48</u>	<u>12,75</u>

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer - Geschäftsführer

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Barbara Neidel - Vorsitzende -	Dezernentin für Bau- und Wohnungswesen
Herr Maximilian Tauscher - stellvertr. Vorsitzender -	Kreisordnungsdezernent i. R.
Herr Michael Grubert	Bürgermeister
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer
Herr Dr. Klaus Nitzsche	freiberuflicher Ingenieur
Herr Torsten Zado (bis 27.10.2010)	Baudezernent
Frau Ute Hustig (ab 28.10.2010)	Bürgermeisterin
Herr Klaus-Jürgen Warnick	Wahlkreismitarbeiter
Herr Ermbrecht Rindtorff	Rechtsanwalt
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	Tierärztin
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin
Herr Horst Heilmann	Rentner

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betrugen in 2010 Tsd. € 3,3 (davon Sitzungsgelder Tsd. € 1,1.)

Für den Ankauf von 52 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten wurde zur Fremdfinanzierung ein Darlehensvertrag über 7,0 Mio. € als Roll-over-Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor zzgl. Marge für eine erste Periode bis 31.03.2014 geschlossen. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos erfolgte durch einen Zinsswap mit einem synthetischen Festsatz von 5,8 % p. a. Der anfängliche Tilgungssatz beträgt 1,25 % p. a. Per 31.12.2010 wurde nach Mitteilung des Darlehensgebers der Zinsswap auf Basis der Marktwerte indikativ mit - 641.564,23 € bewertet.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2010 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 165.085,00 €.
10 % des Jahresüberschusses wurden mit dem Jahresabschluss 2010 in die satzungsmäßigen Rücklagen eingestellt.
Der Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, die restlichen 90 % in die sonstigen Rücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 21.03.2011

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Carsten Fischer', written over a horizontal line.

Carsten Fischer

Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.10 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.10 EURO	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2010 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	Abschreibungen auf Umbuchungs- abgänge EURO	Zuschreibungen auf Abschreibungen EURO	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010 EURO	Buchwert 31.12.2010 EURO	Buchwert 31.12.2009 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.847,80	29.200,51	0,00	0,00	100.048,31	66.362,80	3.330,51	0,00	0,00	0,00	69.693,31	30.355,00	4.485,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.373.203,95	661.626,83	282.671,80	0,00	117.752.158,98	31.562.316,17	1.990.358,15	1.207,74	0,00	4.568,22	33.546.898,36	84.205.260,62	85.810.887,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.560.093,47	0,00	0,00	-487.953,18	7.072.140,29	2.374.312,78	153.626,72	0,00	74.000,00	0,00	2.453.939,50	4.618.200,79	5.185.780,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.076.639,41	0,00	0,00	-598.974,90	477.664,51	156.622,37	0,00	0,00	0,00	0,00	156.622,37	321.042,14	920.017,04
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.643,74	75.803,24	13.414,35	0,00	310.032,63	194.387,74	28.107,24	13.414,35	0,00	0,00	209.080,63	100.952,00	53.256,00
Anlagen im Bau	0,00	30.034,90	0,00	232.361,60	262.396,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262.396,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	24.699,64	0,00	0,00	24.699,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.699,64	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.882,67	0,00	0,00	3.882,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.882,67	0,00
Summe Sachanlagen	126.257.580,57	796.047,28	296.086,15	-623.721,73	126.133.819,97	34.287.639,06	2.172.092,11	14.622,09	74.000,00	4.568,22	36.366.540,86	89.767.279,11	91.969.941,51
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt	126.330.499,11	825.247,79	296.086,15	-623.721,73	126.235.939,02	34.354.001,86	2.175.422,62	14.622,09	74.000,00	4.568,22	36.436.234,17	89.799.704,85	91.976.437,25

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.677.755,59 49.510.626,97	965.648,95 843.159,82	4.593.497,49 3.527.111,68	43.118.609,15 45.140.355,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.734.556,97 5.942.042,85	217.256,62 207.485,88	972.855,41 932.366,50	4.544.444,94 4.802.190,47
Erhaltene Anzahlungen	2.113.792,83 2.040.219,81	2.113.792,83 2.040.219,81		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.042.481,30 1.025.801,21	47.460,25 62.573,52	0,00 0,00	995.021,05 963.227,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	371,57 14.793,57	371,57 14.793,57		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.190.368,14 4.801.757,85	4.190.368,14 4.801.757,85		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223.275,28 129.713,75	223.275,28 119.022,41	0,00 10.691,34	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	90.965,74 60.769,97	90.965,74 60.769,97		
Sonstige Verbindlichkeiten	44.362,88 26.265,38	44.362,88 26.265,38		
	62.117.930,30 63.551.991,36	7.893.502,26 8.176.048,21	5.566.352,90 4.470.169,52	48.658.075,14 50.905.773,63

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