

gewog

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 1

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Wohnungen	2242	2267	2435	2494	2429
- Verwaltung	941	1000	1192	1251	1187
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1301	1267	1243	1243	1242
Anzahl der Gewerbeeinheiten	84	103	113	113	108
- Verwaltung	31	51	61	61	59
- Eigentum	53	52	52	52	49
verwaltete Grundstücke	135	128	122	122	69
Mitarbeiter	42	45	45	47	49
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	103.012,1	101.907,2	102.219,5		100.737,4
Eigene Mittel	36.890,2	37.143,9	37.421,8	38.095,7	37.400,6
in % der Bilanzsumme	35,8	36,4	36,6	40,7	37,1
Anlagevermögen	94.387,2	93.565,9	91.976,5	89.799,7	91.485,3
Umsatzerlöse	9.990,0	9.068,4	9.159,8	9.905,5	9.416,5
Ergebnis	107,4	324,2	277,8	165,1	-695,1

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Frau Barbara Neidel,
Herr Maximilian Tauscher,
Herr Michael Grubert
Herr Elmar Prost
Herr Dr. Klaus Nitzsche
Frau Ute Hustig
Herr Klaus-Jürgen Warnick
Herr Ermbrecht Rindtorff
Frau Dr. Kornelia Kimpfel
Frau Andrea Schwarzkopf
Herr Horst Heilmann

Vorsitzende
stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2011

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Das Jahr 2011 war durch einen kräftigen Aufschwung der deutschen Wirtschaft geprägt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft wie bereits im Jahr davor kräftig. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab.

Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft, das Grundstücks- und Wohnungswesen, erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden €. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der Gesamtwirtschaftsleistung. Darin enthalten ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken.

Hauptsächlich die Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiterer sich dynamisch entwickelnder Außenwirtschaft. Die stärksten Nachfrageimpulse der Binnenwirtschaft kamen hauptsächlich aus den Ausrüstungsinvestitionen. Durch gemeinsame Investitionen des Staates und der Unternehmen konnte damit ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Auch die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Die Hauptstütze der Konjunktur war jedoch der private Konsum. Die Konsumausgaben haben im Jahr 2011 mit + 1,1 Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4 %, dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Mit einem Wachstum von 1,5 % stiegen die realen Konsumausgaben privater Haushalte so stark wie zuletzt vor 5 Jahren. Dem gegenüber stiegen auch die verfügbaren Einkommen um 3,2 %. Der Verwendungszweck der privaten Haushalte konzentrierte sich im Wesentlichen auf Verkehr und Kommunikation. Nominal sind jedoch auch die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen, das heißt die Nettokaltmiete sowie die kalten und warmen Betriebskosten gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %. Hier schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2011 bei 1,2 % lag und damit deutlich unter der Inflationsrate. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 9,5 % und trieben damit die Nebenkosten und somit die Bruttomieten in die Höhe.

Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, so dass nach gutem Wachstum im vergangenen Jahr die deutsche Wirtschaft 2012 im Mittel stagnieren wird. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große

Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Der Brandenburger und Berliner Wohnungsmarkt war 2011, zumindest in den Ballungsgebieten, von einer leicht wachsenden Dynamik geprägt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen speziell im Bereich sanierter Altbauten steigerte zum Teil die Umsätze. Mietpreissteigerungen, speziell bei Neuvermietung, waren möglich.

Infolge des gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ballungsgebieten und Großstädten, begünstigt durch die günstigen Kreditkonditionen auf den Finanzmärkten, entwickeln sich die Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, sehr dynamisch.

Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Bevölkerung wird mit einem wachsenden Bedarf an kleineren und mittleren Wohnungen zu rechnen sein. Zumindest im sogenannten Speckgürtel des Landes Brandenburg im engeren Verflechtungsraum zu Berlin wird auch weiterhin der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl als Kauf- als auch als Mietobjekt bestehen bleiben. Vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden konjunkturellen Entwicklung und der in letzter Zeit einhergehenden Lohn- und Gehaltssteigerung, die sich in den jüngsten Tarifabschlüssen ausdrücken, wird eine Steigerung der Wohnungsmiete zukünftig verstärkt wieder möglich sein.

Diese Rahmenbedingungen führten für die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH im Jahr 2011, 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 betrug per 31.12.2011 1.242 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 49 Gewerbeeinheiten, 15 unbebaute Grundstücke sowie 851 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 2011 im Bestand vermindert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1.187 Wohnungen, 59 Gewerbeeinheiten, 421 Stellplätze und 54 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 28 Wohnungseinheiten des „ehemaligen Volkseigentums“, welche restitutionsbehaftet sind, und 8 Wohnungseinheiten, die wir ohne Auftrag verwalten, da hier die Eigentümer nicht bekannt oder nicht auffindbar sind. Daneben verwalten wir 573 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 250,36 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 269,81 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 334,09 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 393,64 €/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 2011 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betrugen 2011 83,7 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.

Kündigungen von umfangreichen Verwaltungsaufträgen im Jahr 2011, deren Wirkung sich erst im Jahr 2012 voll entfalten wird, führen zu sinkenden Erträgen im Bereich der Drittverwaltung. Die Gesellschaft wird versuchen, durch den Neuabschluss von Verwalterverträgen die Ertragsverluste zu kompensieren.

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 neun in Nuthetal parzellierten Grundstücken wurden vier Grundstücke verkauft. Der Grundstücksverkehr stellt sich für das Jahr 2011 wie folgt dar:

Grundstücksverkäufe

Driftkamp 14	195.000 €
Stahnsdorfer Damm 39	215.000 €
Teilfläche Beethovenstraße	3.000 €
2 Grundstücke unbebaut in Nuthetal	<u>210.000 €</u>
	<u>623.000 €</u>

Grundstücksankäufe

Zum Springbruch I + II	Rehbrücke	660.000 €
Adolf-Grimme-Ring 7	Kleinmachnow	<u>1.230.000 €</u>
		<u>1.890.000 €</u>

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 930,1 Tsd. € auf den Neubau eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten im Meiereifeld, sowie die Erhaltung des Bestandes durch laufende und außerordentliche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Der Aufwand für die Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 1.327,2 Tsd. €. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang, wie z. B. die Strangsanierung im Haus Förster-Funke-Allee 71, der Ausbau und die Sanierung einer Praxis im Ärztehaus sowie die Fassadendämmung und Gestaltung der Außenanlagen im Zehlendorfer Damm 109. Des Weiteren musste der Fahrstuhl im Objekt Förster-Funke-Allee 108 erneuert werden.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen von 1 Mio € für den Ankauf eines Baugrundstückes in Kleinmachnow 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 10.173,9 Tsd. € umgeschuldet bzw. prolongiert.

Für Kredite, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen bis zum Jahr 2014 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 kontrollieren.

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

Im Berichtszeitraum wurden von der ILB Aufwendungsdarlehen in Höhe von 38,6 Tsd. € und Aufwendungszuschüsse in Höhe von 39,4 Tsd. € gewährt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2011</u>	<u>per 31.12.2010</u>
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte	17	17
(davon Teilzeit beschäftigt)	3	4
technische Angestellte	14	12
(davon Teilzeit beschäftigt)	3	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal	15	15
(davon Teilzeit beschäftigt)	6	5
Auszubildende	<u>2</u>	<u>2</u>
Summe	<u>49</u>	<u>47</u>

Die Personalsteigerung resultiert aus langfristiger Krankheit einer Mitarbeiterin, deren Stelle befristet neu besetzt wurde und dem stichtagsbezogenen Überlappen einer Neubesetzung einer Technikerstelle im Freibad.

Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,4 Jahren.

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 werden folgen.

Im Neubau von 6 Wohneinheiten im Meiereifeld wurde eine Niedrigbrennwerttherme mit solarer Unterstützung installiert. Außerdem wurde ein zentrales Lüftungssystem installiert mit Wärmetauscher, um Wärmeverluste zu vermeiden.

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

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschaft mit der Altanschießerproblematik konfrontiert. Für die Bereiche Kleinmachnow und Nuthetal ist mit Bescheiden zu rechnen, die ein Gesamtvolumen von ca. 580 Tsd. € ausmachen werden. Die Bescheide werden über 3 Jahre bis zum Jahr 2013 erstellt. Erste Zahlungen erfolgten bereits im Berichtsjahr, für weitere Zahlungen wurden Rückstellungen in Höhe von 400 Tsd. € gebildet. Gegen die Bescheidung der Altanschießergebühren geht die Gesellschaft in zwei Musterklagen vor, deren Ergebnis Auswirkung auf alle Bescheide haben wird.

Im Ergebnis der Betriebsprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2004 – 2007 werden Umsatzsteuernachzahlungen in Höhe von 102,8 Tsd. € gefordert, die in die Verbindlichkeiten einfließen. Dagegen wurde Einspruch eingelegt.

Ebenfalls im Ergebnis der Betriebsprüfung wurde die Wertigkeit des Anlagevermögens nicht anerkannt. Daraus resultierten Gewerbesteuernachzahlungen in Höhe von 279,5 Tsd. €.

Im Wesentlichen verursachten diese Ereignisse das negative Betriebsergebnis.

II. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember				Verände- <u>run</u> gen
	<u>2 0 1 1</u>		<u>2 0 1 0</u>		<u>Tsd. €</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
A k t i v a					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	91.483,2	97,2	89.797,6	96,0	1.685,6
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>91.485,3</u>	<u>97,2</u>	<u>89.799,7</u>	<u>96,0</u>	1.685,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	363,7	0,4	217,7	0,2	146,0
Liquide Mittel	<u>2.309,1</u>	<u>2,4</u>	<u>3.562,9</u>	<u>3,8</u>	-1.253,8
	<u>2.672,8</u>	<u>2,8</u>	<u>3.780,6</u>	<u>4,0</u>	-1.107,8
Bilanzvolumen	<u>94.158,1</u>	<u>100,0</u>	<u>93.580,3</u>	<u>100,0</u>	577,8
P a s s i v a					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	37.400,6	39,7	38.095,7	40,7	-695,1
Fremdkapital	<u>54.308,2</u>	<u>57,7</u>	<u>54.341,4</u>	<u>58,1</u>	-33,2
	<u>91.708,8</u>	<u>97,4</u>	<u>92.437,1</u>	<u>98,8</u>	-728,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	928,7	1,0	379,5	0,4	549,2
Verbindlichkeiten	<u>1.520,6</u>	<u>1,6</u>	<u>763,7</u>	<u>0,8</u>	756,9
	<u>2.449,3</u>	<u>2,6</u>	<u>1.143,2</u>	<u>1,2</u>	1.306,1
Bilanzvolumen	<u>94.158,1</u>	<u>100,0</u>	<u>93.580,3</u>	<u>100,0</u>	577,8

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2011 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2011 39,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

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:

	2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	94,2	93,6	94,5	95,1	96,4
Eigenkapital (Mio. €) - wirtschaftlich	37,4	38,1	37,9	37,6	36,9
- Quote (%)	39,7	40,7	40,1	39,5	38,3
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	91,5	89,8	92,0	93,6	94,4

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2011 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	3.562,9	2.257,1
Veränderung des Liquiditätssaldo	./. 1.253,8	1.305,8
Stand 31. Dezember	<u>2.309,1</u>	<u>3.562,9</u>

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

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	-695,1		165,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.725,6		2.170,8
Gewinn aus dem Abgang von Verkaufsmaßnahmen	0,0		-122,3
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-124,6</u>		<u>0,5</u>
Tilgungspotenzial	905,9	905,9	2.214,1
Einnahmen aus Verkaufsmaßnahmen	0,0		672,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	-146,0		63,9
der kurzfristigen Passiva	<u>1.306,1</u>		<u>76,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.066,0</u>		<u>3.026,4</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.071,9	<u>-1.071,9</u>	-1.030,1
Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen		<u>-166,0</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.038,7		46,2
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	<u>0,0</u>		<u>-73,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-33,2</u>		<u>-1.057,5</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.920,5		-825,2
Einnahmen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	<u>633,9</u>		<u>162,1</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.286,6</u>		<u>-663,1</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>-1.253,8</u>		<u>1.305,8</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>2.309,1</u>		<u>3.562,9</u>

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der 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	2011	2010	2009	2008	2007
per 31.12. (Tsd. €)	2.309,1	3.562,9	2.257,1	1.273,4	1.485,9

IV. Ertragslage

	<u>2 0 1 1</u>		<u>2 0 1 0</u>		Verände- <u>rungen</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.030,4	83,4	7.926,7	80,9	103,7
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	672,0	6,9	-672,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.386,1	14,4	1.306,9	13,3	79,2
Bestandsveränderungen	<u>217,4</u>	<u>2,2</u>	<u>-111,9</u>	<u>-1,1</u>	329,3
	<u>9.633,9</u>	<u>100,0</u>	<u>9.793,7</u>	<u>100,0</u>	-159,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.152,8	-22,3	-1.862,9	-19,0	-289,9
Instandhaltungsaufwand	-1.317,8	-13,7	-883,2	-9,0	-434,6
Personalaufwendungen	-1.516,8	-15,7	-1.470,2	-15,0	-46,6
Abschreibungen	-1.725,6	-17,9	-2.175,4	-22,2	449,8
Zinsaufwand	-1.879,2	-19,5	-1.939,7	-19,8	60,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-28,6	-0,3	-552,5	-5,6	523,9
Übrige Aufwendungen	<u>-1.460,3</u>	<u>-15,2</u>	<u>-775,8</u>	<u>-8,0</u>	-684,5
	<u>-10.081,1</u>	<u>-104,6</u>	<u>-9.659,7</u>	<u>-98,6</u>	-421,4
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>-447,2</u>	<u>-4,6</u>	134,0	<u>1,4</u>	-581,2
<u>Zinsergebnis</u>	<u>38,6</u>		<u>21,1</u>		17,5
Ergebnis vor Steuern	-408,6		155,1		-563,7
<u>Steuern</u>	<u>-286,5</u>		<u>10,0</u>		-296,5
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-695,1</u>		<u>165,1</u>		-860,2

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 Minderung der anderen Umsatzerlöse und Erträge resultiert aus den gesunkenen Erlösen aus Betreuungstätigkeit und Erlösen aus Projektsteuerung. Die gestiegenen Personalaufwendungen sind das Ergebnis von durch den Aufsichtsrat beschlossenen Gehalts- und Lohnsteigerungen.

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 den Standort Nuthetal und den Standort Kleinmachnow werden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben. 177,0 Tsd. € wurden bereits auf der Grundlage von Bescheiden im Berichtsjahr gezahlt. Für die Jahre 2012 und 2013 werden Bescheide in Höhe von weiteren 400,0 Tsd. € erwartet. Auf der Grundlage von zwei Bescheiden sowohl an Kleinmachnow als auch an Nuthetal wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben. Für alle anderen Bescheide wurde Widerspruch eingelegt. Ein Widerspruchsbescheid ist bisher nicht ergangen.

Auf Grund der in den letzten Jahren ermittelten positiven Betriebsergebnisse und einer Entscheidung des Finanzamtes bezüglich der Wertigkeit des Anlagevermögens, gegen die Einspruch eingelegt wurde, ergeben sich rückwirkend Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung. Für die Jahre 2007 bis 2010 wurden bereits Zahlungen in Höhe von 279,5 Tsd. € geleistet. Für 2011 werden Gewerbesteuerzahlungen in Höhe von 24,5 Tsd. € erwartet.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2011 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung wird eine Steuerprognose für die nächsten Jahre erstellt.

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 war im Dezember 2011. Die Außenanlagen werden bis Mai 2012 fertiggestellt sein.

Derzeit läuft das VOF-Verfahren für das geplante Objekt „Barrierefreies Wohnen“ in der Heinrich-Heine-Straße/Schillerstraße. Geplant ist die Errichtung von ca. 46 Wohnungen und einer Gemeinschaftsfläche. Bei planmäßigem Verlauf der Planung wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 Baubeginn sein. Mit der Gemeinde Kleinmachnow ist dazu ein Erschließungsvertrag zu schließen.

In der Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke hat die Gesellschaft in Zentrumsnähe zwei Baugrundstücke erworben, die in naher Zukunft mit ca. 80 Wohnungen bebaut werden sollen. Diese Wohnungen, für die es bereits jetzt eine ausreichende Nachfrage gibt, sollten altersgerecht ausgestattet sein, um den Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen in der Gemeinde Nuthetal zu decken.

In der Beethovenstraße in Bergholz-Rehbrücke wurde im Berichtsjahr mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen begonnen, in deren Rahmen für die Wohnungen der Beethovenstraße neue Stellplätze geschaffen wurden. Die Baumaßnahme wurde im April 2012 abgeschlossen. Damit erfuhr die Wohnanlage eine weitere Aufwertung, die die Vermietungsmöglichkeiten attraktiver gestaltet.

In der Verlängerung der Schubertstraße in Bergholz-Rehbrücke erschließt die Gesellschaft fünf der parzellierten Grundstücke. Der Straßenneubau erfolgt mit Erschließungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Gemeinde Nuthetal. Mit dem Abschluss der Arbeiten ist im Mai 2012 zu rechnen.

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 Neubau und Ankauf.

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.

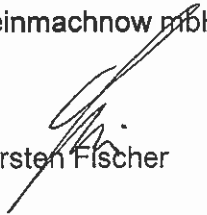
In den Folgejahren werden sich die Instandhaltungskosten auf relativ gleich bleibendem Niveau bewegen. Die Gesellschaft wird auch weiterhin in die Instandhaltung älterer Gebäude investieren, gleichzeitig werden bereits sanierte bzw. neu gebaute Objekte einen ansteigenden Instandhaltungsaufwand verursachen.

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, 22.05.2012

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer

Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.612,00	30.355,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.036.648,65		84.205.260,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.113.537,92		4.618.200,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.685.140,77		321.042,14
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.587,00		100.952,00
6. Anlagen im Bau	270.425,20		262.396,50
7. Bauvorbereitungskosten	42.019,07		24.699,64
8. Geleistete Anzahlungen	<u>2.429,98</u>	91.455.633,34	3.882,67
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen Insgesamt		91.485.316,08	89.799.704,85
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.044.789,43	1.827.433,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.124,80		73.456,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.851,12		27.821,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.591,66		0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	80.889,91		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>175.149,94</u>	363.607,43	116.409,30
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.843.728,82	8.748.292,36
davon Treuhandvermögen	4.534.589,83 € (5.185.382,22 €)		
Bilanzsumme Aktiva		<u>100.737.441,76</u>	<u>100.593.118,54</u>

Bilanz zum 31.12.2011

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		36.301.807,98	36.301.807,98
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	797.649,42		649.072,92
2. Bauerneuerungsrücklage	<u>96.631,31</u>	894.280,73	96.631,31
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-695.136,57		165.085,00
2. Einstellung in Rücklagen	<u>0,00</u>	-695.136,57	-16.508,50
Eigenkapital insgesamt		37.400.552,14	38.095.688,71
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	0,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	24.500,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>904.163,76</u>	928.663,76	379.499,53
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.893.687,92		48.677.755,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.488.032,55		5.734.556,97
3. Erhaltene Anzahlungen	2.182.766,49		2.113.792,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.105.917,51		1.042.481,30
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.355,80		371,57
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	3.508.698,98		4.190.368,14
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.663,78		223.275,28
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	149.693,94		90.965,74
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>454.408,89</u>	62.408.225,86	44.362,88
davon aus Steuern	429.782,80 €		
(37.944,90 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	31,65 €		
(1.230,80 €)			
Bilanzsumme Passiva		100.737.441,76	100.593.118,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.030.432,89		7.926.650,51
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		672.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	457.055,45		472.745,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	686.034,52	9.173.522,86	679.797,57
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		217.355,93	-111.858,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		242.986,78	154.323,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.432.916,74		2.733.084,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.636,14		552.506,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	237.623,48	3.699.176,36	261.372,74
5. Rohergebnis		5.934.689,21	6.246.694,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.260.826,15		1.225.828,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	255.966,91	1.516.793,06	244.366,37
davon für Altersversorgung	2.898,96 € (6.657,60 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.725.608,79	2.175.422,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.019.268,36	383.539,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.569,62	21.118,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.879.226,27	1.939.722,03
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-167.637,65	298.933,84
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		286.476,80	-10.000,00
12. Sonstige Steuern		241.022,12	143.848,84
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-695.136,57	165.085,00
14. Einstellung in Rücklagen		0,00	-16.508,50
15. Bilanzverlust/-gewinn		-695.136,57	148.576,50

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011

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

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.

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	66.124,80	890,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.851,12	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.591,66	-
Forderungen gegen Gesellschafter	80.889,91	-
Sonstige Vermögensgegenstände	175.149,94	-
	<u>363.607,43</u>	<u>890,47</u>

Rücklagen

In die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 90 % des Jahresüberschusses 2010 eingestellt. Die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhen sich damit um 148.576,50 Euro und umfassen zum Bilanzstichtag einen Wert von 797.649,42 Euro.

Rückstellungen

In 2011 wurde die Betriebsprüfung durch das Finanzamt Potsdam für die Jahre 2004 bis 2007 abgeschlossen. Durch die Prüfungsfeststellungen wurde der Verlustvortrag zur Gewerbesteuer aufgebraucht. Für das laufende Kalenderjahr nun ist eine Gewerbesteuerbelastung in Höhe von ca. 24,5 Tsd. Euro zu erwarten. Hierfür wurde eine Steuerrückstellung gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Altanschließergebühren	400.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	355.000,00
Schönheitsreparaturen	40.881,22
Wirtschaftsprüfung	35.000,00
Urlaubsverpflichtung	21.206,12
Steuer- und sonstige Beratung	15.548,49
Berufsgenossenschaft	14.744,70
Jahresabschlusskosten	14.283,23
Prozesskosten Flugrouten	7.500,00
	<u>904.163,76</u>

Verbindlichkeiten

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für Altanschließerbeiträge in Höhe von 577,0 Tsd. € enthalten. Diese setzen sich aus 177,0 Tsd. € bezahlte Altanschließerbeiträge sowie 400,0 Tsd. € für die Zuführung zur Rückstellung Altanschließergebühren zusammen.

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen zur Gewerbesteuer für die Jahre 2007 bis 2010 in Höhe von 262,0 Tsd. €. sowie Umsatzsteuer für die Jahre 2004 bis 2007 in Höhe von 76,4 Tsd. €. Diese Steuernachzahlungen resultieren aus der in 2011 abgeschlossenen Betriebsprüfung des Finanzamtes Potsdam für die Jahre 2004 bis 2007.

D Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug in 2011

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	-
Kaufmännische Angestellte	18	4
Technische Angestellte	15,25	3,75
Hausmeister, Reinigungspersonal	14,5	5,5
	<u>47,75</u>	<u>13,25</u>

Die Gesellschaft beschäftigte in 2011 zwei Auszubildende.

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
Frau Ute Hustig	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 2011 Tsd. € 1,7 (davon Sitzungsgelder Tsd. € 1,4.)

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 31.12.2011 wurde nach Mitteilung des Darlehensgebers der Zinsswap auf Basis der Marktwerte indikativ mit - 555.338,12 € bewertet.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2011 endet mit einem Jahresfehlbetrag i. H. v. 695.136,57 €. Der Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresfehlbetrag den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen zu entnehmen.

Kleinmachnow, 22.05.2012

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -


Carsten Fischer

Entwicklung des Anlagevermögens											
	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.11		Zugänge		Abgänge		Umbuchung		Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.11		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.048,31	8.825,92	0,00	0,00	108.874,23	69.693,31	11.568,92	0,00	81.262,23	27.612,00	30.355,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.752.158,98	1.569.576,48	515.024,04	266.279,17	119.072.990,59	33.546.898,36	1.495.149,67	5.706,09	35.036.341,94	84.036.648,65	84.205.260,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.072.140,29	0,00	35.000,00	-320.936,15	6.716.204,14	2.453.939,50	183.726,72	35.000,00	2.602.666,22	4.113.537,92	4.618.200,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	477.664,51	2.043.162,48	0,00	320.936,15	2.841.763,14	156.622,37	0,00	0,00	156.622,37	2.685.140,77	321.042,14
Grundstücke mit Erbaurechten 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	310.032,63	8.798,48	3.423,23	0,00	315.407,88	209.080,63	35.163,48	3.423,23	240.820,88	74.587,00	100.952,00
Anlagen im Bau	262.396,50	270.425,20	0,00	-262.396,50	270.425,20	0,00	0,00	0,00	0,00	270.425,20	262.396,50
Bauvorbereitungskosten	24.699,64	17.319,43	0,00	0,00	42.019,07	0,00	0,00	0,00	0,00	42.019,07	24.699,64
Geleistete Anzahlungen	3.882,67	2.429,98	0,00	-3.882,67	2.429,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2.429,98	3.882,67
Summe Sachanlagen	126.133.819,97	3.911.712,05	553.447,27	-0,00	129.492.084,75	36.366.540,86	1.714.039,87	44.129,32	38.036.451,41	91.455.633,34	89.767.279,11
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	126.235.939,02	3.920.537,97	553.447,27	0,00	129.603.029,72	36.436.234,17	1.725.608,79	44.129,32	38.117.713,64	91.485.316,08	89.799.704,85

Verbindlichkeitspiegel 2011

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter		über
		1 Jahr	1-5 Jahre	5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.893.687,92 <i>48.677.755,59</i>	1.016.099,17 <i>965.648,95</i>	5.056.213,16 <i>4.593.497,49</i>	41.821.375,59 <i>43.118.609,15</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.488.032,55 <i>5.734.556,97</i>	237.931,10 <i>217.256,62</i>	1.087.057,48 <i>972.855,41</i>	5.163.043,97 <i>4.544.444,94</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.182.766,49 <i>2.113.792,83</i>	2.182.766,49 <i>2.113.792,83</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.105.917,51 <i>1.042.481,30</i>	80.019,69 <i>47.460,25</i>	0,00 <i>0,00</i>	1.025.897,82 <i>995.021,05</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.355,80 <i>371,57</i>	11.355,80 <i>371,57</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	3.508.698,98 <i>4.190.368,14</i>	3.508.698,98 <i>4.190.368,14</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.663,78 <i>223.275,28</i>	613.663,78 <i>223.275,28</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	149.693,94 <i>90.965,74</i>	149.693,94 <i>90.965,74</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	454.408,89 <i>44.362,88</i>	454.408,89 <i>44.362,88</i>		
	62.408.225,86 <i>62.117.930,30</i>	8.254.637,84 <i>7.893.502,26</i>	6.143.270,64 <i>5.566.352,90</i>	48.010.317,38 <i>48.658.075,14</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.