



**gewog**

**G e s c h ä f t s b e r i c h t**

**2 0 1 2**

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH**

# **Inhalt**

**gewog in Kurzform**

**Organe der Gesellschaft**

**Lagebericht**

**Jahresabschluss**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	2267	2435	2494	2429	2314
- Verwaltung	1000	1192	1251	1187	1074
- Eigentum (inkl.Anmietung)	1267	1243	1243	1242	1240
<b>Anzahl der Gewerbeeinheiten</b>	103	113	113	108	79
- Verwaltung	51	61	61	59	30
- Eigentum	52	52	52	49	49
<b>verwaltete Grundstücke</b>	128	122	122	69	81
<b>Mitarbeiter</b>	45	45	47	49	45
(in Tsd. €)					
<b>Bilanzvolumen</b>	101.907,2	102.219,5	100.593,1	100.737,4	99.756,3
<b>Eigene Mittel</b>	37.143,9	37.421,8	38.095,7	37.400,6	38.272,0
<b>in % der Bilanzsumme</b>	36,4	36,6	40,7	37,1	38,4
<b>Anlagevermögen</b>	93.565,9	91.976,5	89.799,7	91.485,3	89.318,1
<b>Umsatzerlöse</b>	9.068,4	9.159,8	9.905,5	9.416,5	10.183,0
<b>Ergebnis</b>	324,2	277,8	165,1	-695,1	871,5

## **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 2012

### I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### 1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und konnte zu Beginn des Jahres erhebliche Zuwachsraten verzeichnen. Diese Dynamik lies in der zweiten Jahreshälfte nach, so dass insgesamt das bereits bereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,7 % stieg. Trotz des bescheidenen Wachstums trotzte die deutsche Wirtschaft der europäischen Wirtschaftskrise und steht so im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate lag 2012 mit 2,0 % auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung im Energiesektor geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 vor einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 einen neuen Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen und damit einen Anstieg um 1,0 %. Entsprechend sank die Arbeitslosigkeit auf jahresdurchschnittlich 6,8 %.

Für 2013 wird im weltweiten Vergleich mit einer weiterhin kräftigen Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 % prognostiziert. Für das Jahr 2014 wird sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 % erwartet. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärts gerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen könnten die weiter steigenden Energiepreise 2013 für eine höhere Steigerungsrate sorgen.

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Dies gilt insbesondere für die neuen Länder.

Sowohl in den Ballungsräumen als in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, steht in metropolfernen Gebieten die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen im Mittelpunkt.

Das Land Brandenburg verzeichnete 2012 eine vergleichsweise schwache konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr wuchs das Bruttoinlandsprodukt um rund 0,3 %. Im

Vorjahreszeitraum hatte das BIP noch um 2,2 % zugelegt. Mit 2,0 % lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2012 im Bundesniveau und ist damit im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2012 weiter ab. Mit 10,2 % lag die Quote um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,7 %). Grundlage dieses Rückgangs ist vor allem die demographische Entwicklung.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2012 eine Zunahme um 0,7 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung hinter der allgemeinen Inflation zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen anders dar.

Infolge des gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ballungsgebieten, 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, insbesondere im Bereich von barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen. Zumindest im sogenannten Speckgürtel des Landes Brandenburg als auch im engeren Verflechtungsraum zu Berlin wird weiterhin der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl als Kauf- als auch als Mietobjekt bestehen bleiben.

Diese Rahmenbedingungen führten für die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH im Jahr 2012, 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 31.12.2012 1.240 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 Rückgang der Wohneinheiten resultiert aus Verkäufen.

Der Bereich der Verwaltung für Dritte, der in den letzten Jahren in seiner Form immer vielschichtiger geworden ist, hat sich im Jahr 2012 im Bestand vermindert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1.074 Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten, 533 Stellplätze und 66 unbebaute Grundstücke im Bereich der Drittverwaltung. Der Rückgang im Verwaltungsbereich resultiert aus der Kündigung von Verwaltungsaufträgen für Objekte am Rathausmarkt und im Siedlungsbereich Stolperweg.

Eine Kompensation der geringen Verwaltungsobjekte insgesamt erfolgt durch neue Verwalterverträge im Jahr 2013 und durch Neubau von eigenen Wohnungen in Kleinmachnow und Nuthetal.

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 werden 26 Wohnungseinheiten des „ehemaligen Volkseigentums“, welche restitutionsbehaftet sind, und 7 Wohnungseinheiten für unbekannte Eigentümer verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft 619 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil durch die Gesellschaft selbst errichtet wurden.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 193,53 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 260,14 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 283,80 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 398,42 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt sowie umfangreiche Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Auch im Berichtsjahr wurden Teilsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung durchgeführt. Eine im Berichtsjahr erarbeitete 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.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2012 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2012 85,4 Tsd. €.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Im Bereich der Sozialwohnungen liegt die Nachfrage über dem Angebot. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben voraussichtlich auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich 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 von Wohnungen als auch von Gewerbeobjekten führten zu sinkenden Erträgen im Bereich der Drittverwaltung. Mit dem Neuabschluss von Verwalterverträgen und dem Neubau von eigenen Wohnungen wird dies in den Jahren 2013 und 2014 kompensiert.

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.

Bis zum 31.12.2012 hat die Gesellschaft das sich im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow befindliche Freibad „Kiebitzberge“ auf der Basis eines Betreibervertrages betrieben. Für den Betrieb und die Verwaltung des Freibades erhält die Gesellschaft von der Gemeinde Kleinmachnow einen Zuschuss, der auf der Basis eines Wirtschaftsplanes ermittelt wurde. Letztmalig mit dem Jahresabschluss 2012 erfolgte eine Jahresabrechnung der Kostenstelle. Die ausgewiesenen Fehlbeträge werden von der Gemeinde Kleinmachnow ausgeglichen.

Für die Bewirtschaftung und Modernisierung des Freibades wurde eine Freibad GmbH gegründet. Für einen Übergangszeitraum übernimmt die Gesellschaft die Verwaltung.

Von den neun in Nuthetal parzellierten Grundstücken wurden sieben Grundstücke verkauft.

Der Grundstücksverkehr stellt sich für das Jahr 2012 wie folgt dar:

#### Grundstücksverkäufe

Karl-Marx-Str. 124	575.000 €
Förster-Funke-Allee 71 (Teilfläche)	3.435 €
Märkische Heide 9	410.000 €
Schleusenweg 97	260.000 €
unbebaute Grundstücke Rehbrücke (5 Stück)	<u>537.000 €</u>
	<u>1.785.435 €</u>

Grundstücksankäufe wurden nicht getätigt.

### 3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 251,0 Tsd. € auf die energetische Sanierung eines Dreifamilienhauses in der Förster-Funke-Allee 11. Des Weiteren wurden für die Neubauvorhaben in Kleinmachnow, „Heinrich-Heine-Str.“ und Nuthetal „Zum Springbruch“ für die notwendigen VOF-Verfahren, Architektenberatung, Baugrunduntersuchungen und weitere vorbereitende Maßnahmen 191,3 Tsd. € investiert.

Der Aufwand für die Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 977,1 Tsd. €. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Dach- und Fassadeninstandsetzung des Hauses Meiereifeld 24, den Um- und Ausbau einer Wohnung in der Gradnauerstraße 2 sowie die Dacherneuerung mit Dämmung am Haus Erlenweg 53. In der Beethovenstraße in Bergholz-Rehbrücke wurden im Berichtsjahr die geplanten Straßenbaumaßnahmen beendet, 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 hat die Gesellschaft fünf der parzellierten Grundstücke erschlossen. Der Straßenneubau erfolgte aufgrund eines Erschließungsvertrages zwischen der Gesellschaft und der Gemeinde Nuthetal. Der Abschluss der Arbeiten war im Mai 2012.

#### 4. Finanzierungsmaßnahmen

Für die energetische Sanierung des Hauses Förster-Funke-Allee 11 wurde über die ILB ein KfW-Darlehen in Höhe von 225,0 Tsd. € aufgenommen.

Des Weiteren wurden zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 2,04 Mio € 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 es sind Forward-Darlehen abgeschlossen worden. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um mögliche Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wird mit Hilfe des Risikomanagements der Gesellschaft der Bereich Finanzierung kontrolliert.

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

Im Berichtszeitraum wurden von der ILB Aufwendungsdarlehen in Höhe von 15,4 Tsd. € und Aufwendungszuschüsse in Höhe von - 9,9 Tsd. € gewährt.

#### 5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2012</u>	<u>per 31.12.2011</u>
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte	17	17
(davon Teilzeit beschäftigt)	8	3
technische Angestellte	13	14
(davon Teilzeit beschäftigt)	3	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal	12	15
(davon Teilzeit beschäftigt)	4	6
Auszubildende	<u>2</u>	<u>2</u>
Summe	<u>45</u>	<u>49</u>

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 57,8 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,8 Jahren.

Ein Auszubildender, der im Juni seine Prüfungen bestanden hat, konnte leider nicht übernommen werden. Im August wurde eine Auszubildende eingestellt.

## **6. Umweltschutz und Klimaschutz**

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des 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.

Ein Mehrfamilienhaus wurde nach dem Energieeffizienzstandard 70 saniert. Im Bereich der Neubauvorhaben wird ein Energieeffizienzstandard 40 angestrebt.

## **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 strapazierte die Altanschießerproblematik die Liquidität der Gesellschaft. Bereits im Vorjahr wurden Rückstellungen von 400 Tsd. € gebildet.

Gegen die Bescheide der Altanschießergebühren geht die Gesellschaft in zwei Musterklagen vor. Ergebnisse lagen bislang noch nicht vor. Gegen alle Bescheide ist Widerspruch erhoben. Das Ergebnis der Klagen wird Auswirkungen auf alle Bescheide haben.

## II. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2 0 1 2		2 0 1 1		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b>A k t i v a</b>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	89.316,0	95,8	91.483,2	97,2	-2.167,2
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>89.318,1</u>	<u>95,8</u>	<u>91.485,3</u>	<u>97,2</u>	-2.167,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	186,4	0,2	363,7	0,4	-177,3
Liquide Mittel	<u>3.734,3</u>	<u>4,0</u>	<u>2.309,1</u>	<u>2,4</u>	1.425,2
	<u>3.920,7</u>	<u>4,2</u>	<u>2.672,8</u>	<u>2,8</u>	1.247,9
Bilanzvolumen	<u>93.238,8</u>	<u>100,0</u>	<u>94.158,1</u>	<u>100,0</u>	-919,3
<b>P a s s i v a</b>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	38.272,0	41,1	37.400,6	39,7	871,4
Fremdkapital	<u>53.412,4</u>	<u>57,3</u>	<u>54.308,2</u>	<u>57,7</u>	-895,8
	<u>91.684,4</u>	<u>98,4</u>	<u>91.708,8</u>	<u>97,4</u>	-24,4
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	876,6	0,9	928,7	1,0	-52,1
Verbindlichkeiten	<u>677,8</u>	<u>0,7</u>	<u>1.520,6</u>	<u>1,6</u>	-842,8
	<u>1.554,4</u>	<u>1,6</u>	<u>2.449,3</u>	<u>2,6</u>	-894,9
Bilanzvolumen	<u>93.238,8</u>	<u>100,0</u>	<u>94.158,1</u>	<u>100,0</u>	-919,3

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2012 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 2012 41,1 % 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:

	2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	93,3	94,2	93,6	94,5	95,1
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	38,3	37,4	38,1	37,9	37,6
- Quote (%)	41,1	39,7	40,7	40,1	39,5
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	89,3	91,5	89,8	92,0	93,6

### III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2012 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

#### Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	2.309,1	3.562,9
Veränderung des Liquiditätssaldo	1.425,2	./ 1.253,8
Stand 31. Dezember	<u>3.734,3</u>	<u>2.309,1</u>

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	871,5		695,
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.730,1		1.725,6
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-755,9		-124,6
Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-270,4</u>		<u>0,0</u>
<b>Tilgungspotenzial</b>	2.116,1	2.116,1	905,9
Veränderungen			
im Umlaufvermögen	177,3		-146,0
der kurzfristigen Passiva	<u>-895,1</u>		<u>1.306,1</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.398,3</u>		<u>2.066,0</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.127,5	-1.127,5	-1.071,9
<b>Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen</b>		<u>988,6</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	<u>231,8</u>		<u>1.038,7</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-895,7</u>		<u>-33,2</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-859,4		-3.920,5
Einnahmen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	<u>1.782,0</u>		<u>633,9</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>922,6</u>		<u>-3.286,6</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>1.425,2</u>		<u>1.253,8</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>3.734,3</u>		<u>2.309,1</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Verkaufstätigkeit.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden aus Überschüssen der laufenden Geschäftstätigkeit und eines KfW-Darlehens 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	2012	2011	2010	2009	2008
per 31.12. (Tsd. €)	3.734,3	2.309,1	3.562,9	2.257,1	1.273,4

#### IV. Ertragslage

	<u>2 0 1 2</u>		<u>2 0 1 1</u>		<u>Verände- rungen</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.225,5	80,5	8.030,4	83,4	195,1
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.957,5	19,2	1.386,1	14,4	571,4
Bestandsveränderungen	<u>32,3</u>	<u>0,3</u>	<u>217,4</u>	<u>2,2</u>	-185,1
	<u>10.215,3</u>	<u>100,0</u>	<u>9.633,9</u>	<u>100,0</u>	581,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.147,8	-21,0	-2.152,8	-22,3	5,0
Instandhaltungsaufwand	-977,1	-9,6	-1.317,8	-13,7	340,7
Personalaufwendungen	-1.488,4	-14,6	-1.516,8	-15,7	28,4
Abschreibungen	-1.730,1	-16,9	-1.725,6	-17,9	-4,5
Zinsaufwand	-1.804,5	-17,7	-1.879,2	-19,5	74,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	-28,6	-0,3	28,6
Übrige Aufwendungen	<u>-1.188,1</u>	<u>-11,6</u>	<u>-1.460,3</u>	<u>-15,2</u>	272,2
	<u>-9.336,0</u>	<u>-91,4</u>	<u>-10.081,1</u>	<u>-104,6</u>	745,1
<u>Geschäftsergebnis</u>	879,3	<u>8,6</u>	-447,2	<u>-4,6</u>	1.326,5
<u>Zinsergebnis</u>	<u>20,5</u>		<u>38,6</u>		-18,1
Ergebnis vor Steuern	899,8		-408,6		1.308,4
<u>Steuern</u>	<u>-28,3</u>		<u>-286,5</u>		258,2
<u>Jahresergebnis</u>	<u>871,5</u>		<u>-695,1</u>		1.566,6

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.

## **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, 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 4,5 % 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 Jahr 2011 gezahlt. Für die Jahre 2012 und 2013 wurden Rücklagen von weiteren 400,0 Tsd. € gebildet. Für 2012 wurden teilweise Zahlungen aus den Rücklagen geleistet. Gegen jeweils einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für Kleinmachnow und „Mittelgraben“ für Nuthetal wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben. Gegen alle anderen Bescheide wurde Widerspruch eingelegt. Die Widerspruchsverfahren ruhen bis zur Entscheidung über die rechtshängigen Verfahren.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2012 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung wird eine Steuerprognose für die nächsten Jahre erstellt. Aufgrund der positiven Betriebsergebnisse der vergangenen Jahre und des Berichtsjahres ergeben sich Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung.

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. 110 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 wird die Gesellschaft voraussichtlich mit weiteren Verwaltungen von Eigentumsanlagen betraut werden.

Das VOF-Verfahren für das geplante Objekt „Barrierefreies Wohnen“ in der Heinrich-Heine-Straße /Schillerstraße ist abgeschlossen. Der Bauantrag wurde im Dezember 2012 eingereicht. Voraussichtlich wird im April 2013 mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Baubeginn soll im Juni 2013 sein. Mit der Fertigstellung der 52 Wohnungen in drei Gebäuden ist im Sommer 2014 zu rechnen. Die Gesamtkosten werden 6,8 Mio € betragen, für 5,3 Mio € erteilte die ILB bereits eine vorläufige Kreditzusage. Die Gemeinde Kleinmachnow hat einen Zuschuss von 400 Tsd. € zugesagt.

In der Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke hat die Gesellschaft in Zentrumsnähe zwei Baugrundstücke erworben. Das VOF-Verfahren für das geplante Objekt „Zum Springbruch“ ist abgeschlossen. Die Architekten sind mit der Vorplanung beschäftigt. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine B-Plan-Änderung notwendig, die durch die Gemeinde Nuthetal beauftragt wurde. Es werden voraussichtlich 60 Wohnungen entstehen. Baubeginn ist für März 2014 geplant. Fertigstellung soll im Sommer 2015 sein. Das Gesamtvolumen beträgt 7,0 Mio €.

Für beide Bauvorhaben gibt es bereits jetzt eine überdurchschnittliche Nachfrage.

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, 28.03.2013

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer

## Bilanz zum 31.12.2012

## AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr EURO
	EURO	EURO	
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		44.913,00	27.612,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.387.684,87		84.036.648,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.656.955,19		4.113.537,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.685.140,77		2.685.140,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.074,00		74.587,00
6. Anlagen im Bau	0,00		270.425,20
7. Bauvorbereitungskosten	233.570,46		42.019,07
8. Geleistete Anzahlungen	<u>14.839,83</u>	89.271.109,87	2.429,98
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>89.318.093,61</b>	<b>91.485.316,08</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		2.077.054,75	2.044.789,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	72.483,06		66.124,80
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.602,69		7.851,12
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.638,31		33.591,66
4. Forderungen gegen Gesellschafter	43.463,36		80.889,91
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.170,12</u>	186.357,54	175.149,94
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.174.772,89	6.843.728,82
davon Treuhandvermögen	4.440.439,71 €		
( 4.534.589,83 € )			
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b><u>99.756.278,79</u></b>	<b><u>100.737.441,76</u></b>

Bilanz zum 31.12.2012

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		36.301.807,98	36.301.807,98
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	189.658,70		797.649,42
2. Bauerneuerungsrücklage	<u>96.631,31</u>	286.290,01	96.631,31
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	871.458,54		-695.136,57
2. Einstellung in Rücklagen	<u>-87.145,85</u>	<u>784.312,69</u>	<u>0,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.272.010,68</b>	<b>37.400.552,14</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	52.151,00		24.500,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>824.468,71</u>	876.619,71	904.163,76
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.302.947,58		47.893.687,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.240.622,61		6.488.032,55
3. Erhaltene Anzahlungen	2.178.163,75		2.182.766,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.023.763,63		1.105.917,51
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	990,22		11.355,80
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	3.467.252,69		3.508.698,98
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.750,84		613.663,78
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		149.693,94
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.157,08</u>	60.607.648,40	454.408,89
davon aus Steuern	1.511,24 €		
	( 429.782,80 € )		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		
	( 31,65 € )		
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>99.756.278,79</b>	<b>100.737.441,76</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.225.499,65		8.030.432,89
b) aus Betreuungstätigkeit	324.109,27		457.055,45
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>650.100,31</u>	9.199.709,23	<u>686.034,52</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.265,32	217.355,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		983.278,83	242.986,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.087.811,10		3.432.916,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		28.636,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>199.831,56</u>	<u>3.287.642,66</u>	<u>237.623,48</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>6.927.610,72</b>	<b>5.934.689,21</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.249.074,24		1.260.826,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>239.276,21</u>	1.488.350,45	<u>255.966,91</u>
davon für Altersversorgung	2.880,00 € ( 2.898,96 € )		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.730.113,98	1.725.608,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		862.069,96	1.019.268,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.464,36	38.569,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.804.500,61</u>	<u>1.879.226,27</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.063.040,08</b>	<b>-167.637,65</b>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		28.287,80	286.476,80
12. Sonstige Steuern		<u>163.293,74</u>	<u>241.022,12</u>
<b>13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>871.458,54</b>	<b>-695.136,57</b>
14. Einstellung in Rücklagen		<u>-87.145,85</u>	<u>0,00</u>
<b>15. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<b><u>784.312,69</u></b>	<b><u>-695.136,57</u></b>

## Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012

### **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
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 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 Umfangs 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	72.483,06	9.121,16
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.602,69	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.638,31	-
Forderungen gegen Gesellschafter	43.463,36	-
Sonstige Vermögensgegenstände	17.170,12	-
	<u>186.357,54</u>	<u>9.121,16</u>

### Rücklagen

Der Verlust des Jahres 2011 wurde in Höhe von 695.136,57 Euro den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen entnommen.

In die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschusses 2012 eingestellt. Die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhen sich damit um 87.145,85 Euro und umfassen zum Bilanzstichtag einen Wert von 189.658,70 Euro.

### Rückstellungen

Für das Kalenderjahr 2011 wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer i. H. v. 24,5 Tsd. Euro gebildet. Diese ist unverändert per 31.12.2012, da die Veranlagung für 2011 noch aussteht.

Für das laufende Kalenderjahr ist eine Gewerbesteuerbelastung i. H. v. ca. 27,7 Tsd. Euro zu erwarten. Hierfür wurde eine Steuerrückstellung gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Altanschließergebühren	305.853,90
Kosten der Hausbewirtschaftung	295.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	114.693,43
Schönheitsreparaturen	24.606,26
Wirtschaftsprüfung	30.000,00
Steuerberatung	15.000,00
Jahresabschlusskosten	14.768,50
Berufsgenossenschaft	14.615,75
Urlaubsverpflichtung	9.930,87
	<u>824.468,71</u>

#### Verbindlichkeiten

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

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen zur Gewerbesteuer für die Jahre 2009 und 2010 in Höhe von 0,6 Tsd. Euro. Diese Steuernachzahlungen resultieren aus der in 2011 abgeschlossenen Betriebsprüfung des Finanzamtes Potsdam für die Jahre 2004 bis 2007. Durch die Änderungen der Betriebsprüfung wurden die Verlustvorträge zur Gewerbesteuer aufgebraucht, so dass sich Gewerbesteuernachzahlungen für 2009 und 2010 ergaben.

#### **D** Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug in 2012

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	-
Kaufmännische Angestellte	17	6,5
Technische Angestellte	15	2,75
Hausmeister, Reinigungspersonal	12,75	2,5
	<u>45,75</u>	<u>11,75</u>

Die Gesellschaft beschäftigte in 2012 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 betragen in 2012 Tsd. € 4,0 (davon Sitzungsgelder Tsd. € 0,9.)

Für bestehende Softwareverträge mit der Aareon Deutschland GmbH wurden finanzielle Verpflichtungen ab dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2020 in Höhe von monatlich Tsd. € 4,5 eingegangen.

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 31.12.2012 wurde nach Mitteilung des Darlehensgebers der Zinsswap auf Basis der Marktwerte indikativ mit - 384.748,21 € bewertet.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2012 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 871.458,50 Euro. Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages wurden 10 % des Jahresüberschusses in die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellt.

Der Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, von den verbleibenden 90 % des Jahresüberschusses 260.141,30 Euro in die Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen und 524.171,39 Euro in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 28.03.2013

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH - gewog -

  
Carsten Fischer

## Verbindlichkeitspiegel 2012

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>47.302.947,58</b> <i>47.893.687,92</i>	<b>1.056.091,03</b> <i>1.016.099,17</i>	<b>4.502.726,09</b> <i>5.056.213,16</i>	<b>41.744.130,46</b> <i>41.821.375,59</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>6.240.622,61</b> <i>6.488.032,55</i>	<b>259.808,88</b> <i>237.931,10</i>	<b>1.162.826,70</b> <i>1.087.057,48</i>	<b>4.817.987,03</b> <i>5.163.043,97</i>
Erhaltene Anzahlungen	<b>2.178.163,75</b> <i>2.182.766,49</i>	<b>2.178.163,75</b> <i>2.182.766,49</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.023.763,63</b> <i>1.105.917,51</i>	<b>50.569,63</b> <i>80.019,69</i>	<b>0,00</b> <i>0,00</i>	<b>973.194,00</b> <i>1.025.897,82</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>990,22</b> <i>11.355,80</i>	<b>990,22</b> <i>11.355,80</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	<b>3.467.252,69</b> <i>3.508.698,98</i>	<b>3.467.252,69</b> <i>3.508.698,98</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>385.750,84</b> <i>613.663,78</i>	<b>385.750,84</b> <i>613.663,78</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<b>0,00</b> <i>149.693,94</i>	<b>0,00</b> <i>149.693,94</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.157,08</b> <i>454.408,89</i>	<b>8.157,08</b> <i>454.408,89</i>		
	<b>60.607.648,40</b> <i>62.408.225,86</i>	<b>7.406.784,12</b> <i>8.254.637,84</i>	<b>5.665.552,79</b> <i>6.143.270,64</i>	<b>47.535.311,49</b> <i>48.010.317,38</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.

<b>Entwicklung des Anlagevermögens</b>													
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.12		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.12		Kumulierte Abschreibungen 01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwert	
	EURO	EURO				EURO	EURO					EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.874,23	37.222,60	10.347,56	0,00	0,00	135.749,27	81.262,23	19.921,60	10.347,56	90.936,27	44.913,00	27.612,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.072.990,59	475.037,43	890.381,89	120.717,52	118.778.363,65	35.036.341,94	1.528.293,41	173.956,57	36.390.678,78	82.387.684,87	84.036.648,65		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.716.204,14	0,00	345.656,01	0,00	6.370.548,13	2.602.666,22	146.926,72	36.000,00	2.713.592,94	3.656.955,19	4.113.537,92		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.841.763,14	0,00	0,00	0,00	2.841.763,14	156.622,37	0,00	0,00	156.622,37	2.685.140,77	2.685.140,77		
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	315.407,88	22.459,25	0,00	0,00	337.867,13	240.820,88	34.972,25	0,00	275.793,13	62.074,00	74.587,00		
Anlagen im Bau	270.425,20	120.717,52	270.425,20	-120.717,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.425,20		
Bauvorbereitungskosten	42.019,07	191.551,39	0,00	0,00	233.570,46	0,00	0,00	0,00	0,00	233.570,46	42.019,07		
Geldleist. Anzahlungen	2.429,98	12.409,85	0,00	0,00	14.839,83	0,00	0,00	0,00	0,00	14.839,83	2.429,98		
Summe Sachanlagen	129.492.084,75	822.175,44	1.506.463,10	0,00	128.807.797,09	38.036.451,41	1.710.192,38	209.956,57	39.536.687,22	89.271.109,87	91.455.633,34		
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	129.603.029,72	859.398,04	1.516.810,66	0,00	128.945.617,10	38.117.713,64	1.730.113,98	220.304,13	39.627.523,49	89.318.093,61	91.485.316,08		