

1. Ausfertigung

Kurzbericht

**Gemeindliche Wohnungs-
gesellschaft Kleinmachnow
mit beschränkter Haftung,
Kleinmachnow**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	4
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
Lage der Gesellschaft	5
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	5
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013
- II. Lagebericht 2013
- III. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-
gesetz (HGrG)
- IV. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand
vom 1. Januar 2002

A. PRÜFUNGSaufTRAG

1 Die Aufsichtsratsvorsitzende der

**Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow
mit beschränkter Haftung,
Kleinmachnow**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder gewog genannt), hat uns mit Schreiben vom 18. Februar 2014 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 43 und Anlage VI.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten An-gaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprü-fung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jah-resabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards PS 450 erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschrie-bene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedin-gungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle.

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

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

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften weltwirtschaftlichen Entwicklung als widerstandsfähig, ist aber in diesem Zeitraum insgesamt nur langsam gewachsen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte weiterhin von der insgesamt positiven Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für große Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Diese Rahmenbedingungen führten für die Gesellschaft auch bedingt durch ihren Standortvorteil zu einer gesicherten und verfestigten Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum, so dass im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen kein Leerstand zu verzeichnen war.

Den Markterfordernissen angepasst, richtete sich die Tätigkeit der Gesellschaft im Wesentlichen auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes sowie auf die Verwaltung von Mieteinheiten für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen. Daneben richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen.

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 auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Aufgrund der in den vergangenen Jahren in großem Umfang durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie umfangreicher Neubaumaßnahmen verfügt die gewog über einen zeitgemäßen und überwiegend modern ausgestatteten Wohnungsbestand.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Grundstücke für insgesamt Tsd. € 410,0 veräußert. Ein Grundstücksobjekt wurde mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1. Januar 2013 für Tsd. € 76,0 erworben.

Die Investitionen konzentrierten sich 2013 mit Mio. € 2,7 auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße und mit Mio. € 1,3 auf die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Des Weiteren investierte die Gesellschaft Mio. € 0,4 in die Planung und Vorbereitung des Neubaufvorhabens „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Rehbrücke.

Darlehen mit einem Gesamtvolumen von Mio. € 5,7 wurden prolongiert. Für Kredite, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen bis zum Jahr 2016 vorgenommen. Unter Ausnutzung des derzeit noch günstigen Zinsniveaus ist die Gesellschaft bemüht, weitere Forward-Darlehen abzuschließen. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist nicht zu befürchten.

Die Eigenkapitalquote beträgt am 31. Dezember 2013 bezogen auf das Bilanzvolumen 40,8 % nach 41,1 % im Vorjahr. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet. Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von Tsd. € 550,9 (Vorjahr: Tsd. € 871,5).

Ab dem Jahr 2009 sind die Bindungsfristen für den sozialen Wohnungsbau zum Teil ausgelaufen. Die betreffenden Darlehen wurden durch die ILB zu unveränderten Konditionen 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.

Gegen die Bescheide zu den Altanschließergebühren geht die Gesellschaft in zwei Musterklagen vor. Gegen alle Bescheide ist Widerspruch erhoben worden.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100 % vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die sich in der Realisierung befindenden Neubauvorhaben von insgesamt 109 Wohnungen in Kleinmachnow und Bergholz-Rehbrücke werden diese Basis weiter stärken. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

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

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

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

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

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

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im März 2014 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Kleinmachnow vorgenommen. Abschließende Prüfungshandlungen erfolgten in unseren Geschäftsräumen in Potsdam.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 28. März 2014 bestätigt, dass in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2013 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards PS 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft und auf der Berücksichtigung von Feststellungen aus der von uns für das Vorjahr durchgeführten Jahresabschlussprüfung.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von den Kreditinstituten und des Steuerberaters der Gesellschaft eingeholt.

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 8 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software GES der Firma Aareon AG in der Version 4.0.1.230 Stand 2011.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Gesellschaft hat die notwendige Umstellung des Zahlungsverkehrs auf die Single Euro Payments Area (SEPA) zum 1. Juli 2013 durchgeführt. Die von der Gesellschaft verwendete Software erfüllt die hierfür notwendigen Voraussetzungen.

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

2. Jahresabschluss

- 9 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurden beachtet.

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

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

3. Lagebericht

- 10 Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

Anlagen

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		24.643,00	44.913,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.029.835,58		82.387.684,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.510.028,47		3.656.955,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.709.302,92		2.685.140,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.822,00		62.074,00
6. Anlagen im Bau	4.586.184,76		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	430.218,97		233.570,46
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	90.551.237,45	14.839,83
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		90.577.951,19	89.318.093,61
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.161.690,15	2.077.054,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.743,03		72.483,06
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.303,03		14.602,69
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.847,45		38.638,31
4. Forderungen gegen Gesellschafter	128.579,43		43.463,36
5. Sonstige Vermögensgegenstände	34.812,67	279.285,61	17.170,12
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.422.417,15	8.174.772,89
davon Treuhandvermögen	5.190.900,76 € (4.440.439,71 €)		
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.373,18	0,00
Bilanzsumme Aktiva		102.443.717,28	99.756.278,79

Bilanz zum 31.12.2013

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	449.800,00		189.658,70
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>524.171,39</u>	1.070.602,70	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	550.876,44		871.458,54
2. Einstellung in Rücklagen	<u>0,00</u>	<u>550.876,44</u>	<u>-87.145,85</u>
Eigenkapital insgesamt		38.822.887,12	38.272.010,68
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	125.811,00		52.151,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>869.132,75</u>	994.943,75	824.468,71
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.082.782,61		47.302.947,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.813,85		6.240.622,61
3. Erhaltene Anzahlungen	2.220.437,61		2.178.163,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.067.598,81		1.023.763,63
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	125.677,53		990,22
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.172.045,91		3.467.252,69
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366.179,60		385.750,84
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.350,49</u>	62.625.886,41	8.157,08
davon aus Steuern	14.415,43 €		
(1.511,24 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		
(0,00 €)			
Bilanzsumme Passiva		<u>102.443.717,28</u>	<u>99.756.278,79</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.421.481,71		8.225.499,65
b) aus Betreuungstätigkeit	333.057,37		324.109,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>227.085,81</u>	8.981.624,89	650.100,31
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.635,40	32.265,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		349.663,19	983.278,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.449.242,86		3.087.811,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>23.866,29</u>	<u>3.473.109,15</u>	<u>199.831,56</u>
5. Rohergebnis		5.942.814,33	6.927.610,72
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.078.698,43		1.249.074,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>196.956,23</u>	1.275.654,66	239.276,21
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.724.671,14	1.730.113,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		445.100,09	862.069,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.609,27	20.464,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.733.709,18</u>	<u>1.804.500,61</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		793.288,53	1.063.040,08
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		74.966,69	28.287,80
12. Sonstige Steuern		<u>167.445,40</u>	<u>163.293,74</u>
13. Jahresüberschuss		550.876,44	871.458,54
14. Einstellung in Rücklagen		<u>0,00</u>	<u>-87.145,85</u>
15. Bilanzgewinn		<u>550.876,44</u>	<u>784.312,69</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013

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 Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

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

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 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	66.743,03	12.106,37
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.303,03	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.847,45	-
Forderungen gegen Gesellschafter	128.579,43	-
Sonstige Vermögensgegenstände	34.812,67	-
	<u>279.285,61</u>	<u>12.106,37</u>

Rücklagen

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages wurden 260.141,30 Euro aus dem Bilanzgewinn 2012 in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasst per 31.12.2013 einen Wert in Höhe von 449.800,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Der verbleibende Bilanzgewinn des Jahres 2012 wurde in Höhe von 524.171,39 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

Für das Kalenderjahr 2012 besteht eine Rückstellung für Gewerbesteuer i. H. v. 27,7 Tsd. Euro gebildet. Diese ist unverändert per 31.12.2013, da die Veranlagung für 2012 noch aussteht.

Für das laufende Kalenderjahr ist mit einer Gewerbesteuerbelastung i. H. v. ca. 97,2 Tsd. Euro und einer Körperschaftsteuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag) i. H. v. 1,0 Tsd. Euro zu rechnen. Hierfür wurden Steuerrückstellungen gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	320.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	312.900,00
Altanschließergebühren	97.806,98
Schönheitsreparaturen	43.433,50
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Mehrerlösabführung	24.274,20
Steuerberatung	15.000,00
Jahresabschlusskosten	14.740,52
Berufsgenossenschaft	9.345,99
Urlaubsverpflichtung	6.631,56
	<u>869.132,75</u>

Verbindlichkeiten

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 61,2 Tsd. Euro sowie Buchgewinne von 130,6 Tsd. Euro und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 74,6 Tsd. Euro enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten einen Buchverlust in Höhe von 13,1 Tsd. Euro und Forderungsabschreibungen von 13,0 Tsd. Euro.

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen zur Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) für das Jahr 2011 in Höhe von 0,8 Tsd. Euro. Die Rückstellung zur Gewerbesteuer für 2011 wurde in Höhe von 24,0 Tsd. Euro aufgelöst.

D Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug in 2013

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	-
Kaufmännische Angestellte	16,75	7
Technische Angestellte	6,75	1,75
Hausmeister, Reinigungspersonal	13	5
	<u>37,5</u>	<u>13,5</u>

Die Gesellschaft beschäftigte in 2013 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer	-	Geschäftsführer	
Katja Schmidt	-	Geschäftsführerin	(ab 01.01.2014)

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	bis 11.04.2013
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin	ab 19.12.2013
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	Tierärztin	
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin	
Herr Horst Heilmann	Rentner	

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen in 2013 Tsd. € 1,6 (davon Sitzungsgelder Tsd. € 1,0.)

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 31.12.2013 wurde nach Mitteilung des Darlehensgebers der Zinsswap auf Basis der Marktwerte indikativ mit - 69.098,91 € bewertet.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2013 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 550.876,44 Euro.

Die Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlagen den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 25.03.2014

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -


Carsten Fischer


Katja Schmidt

Verbindlichkeitspiegel 2013

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.082.782,61 <i>47.302.947,58</i>	1.039.092,13 <i>1.056.091,03</i>	5.701.599,21 <i>4.502.726,09</i>	41.342.091,27 <i>41.744.130,46</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.813,85 <i>6.240.622,61</i>	284.030,63 <i>259.808,88</i>	1.095.349,11 <i>1.162.826,70</i>	5.195.434,11 <i>4.817.987,03</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.220.437,61 <i>2.178.163,75</i>	2.220.437,61 <i>2.178.163,75</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.067.598,81 <i>1.023.763,63</i>	48.737,06 <i>50.569,63</i>	0,00 <i>0,00</i>	1.018.861,75 <i>973.194,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	125.677,53 <i>990,22</i>	125.677,53 <i>990,22</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.172.045,91 <i>3.467.252,69</i>	4.172.045,91 <i>3.467.252,69</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366.179,60 <i>385.750,84</i>	366.179,60 <i>385.750,84</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	16.350,49 <i>8.157,08</i>	16.350,49 <i>8.157,08</i>		
	62.625.886,41 <i>60.607.648,40</i>	8.272.550,96 <i>7.406.784,12</i>	6.796.948,32 <i>5.665.552,79</i>	47.556.387,13 <i>47.535.311,49</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

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

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften weltwirtschaftlichen Entwicklung als widerstandsfähig, ist aber in diesem Zeitraum insgesamt nur langsam gewachsen. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren durch die Belastung in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt, so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5 % deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0 %). Die Preisentwicklung bei Energieprodukten hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich verlangsamt. Preistreibend wirkten dagegen vor allem die Nahrungsmittel, die sich deutlich um 4,4 % gegenüber 2012 verteuerten.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen 2013 leicht gestiegen, was insbesondere auf die deutliche Abnahme von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zurückzuführen sein dürfte. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag mit 6,9 % 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.

Für 2014 wird mit einer wieder kräftigeren Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Der Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung prognostiziert für 2014 ein starkes Wachstum von 1,4 %. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärts gerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben.

2013 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 große Ballungsräume, wo 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 sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage.

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

Das Land Brandenburg verzeichnete 2013 eine leicht rückläufige konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2013 sank das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um rund 0,3 %. Im Vorjahreszeitraum hatte das BIP noch leicht um 0,3 % zugelegt.

Mit 1,3 % lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg leicht unter dem Bundesniveau. Im Vergleich zu den Vorjahren ist sie deutlich gesunken (2012 und 2011 jeweils 1,9 %).

Trotz der eher schwachen Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2013 weiter ab. Mit 9,9 % lag die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2013 eine Zunahme im Durchschnitt um 0,7 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung 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 erwartet werden können, stellt sich die Lage in den Berlin fernen Teilen anders dar. Hier ist bis zum Jahr 2030 mit einer weiteren Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel zu rechnen.

Infolge des gestiegenen Wohnungsbedarfs in Ballungsgebieten, begünstigt durch die günstigen Kreditkonditionen, die nach wie vor auf den Finanzmärkten herrschen, entwickeln sich die Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, 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 2013, auch durch ihren Standortvorteil, zu einer gesicherten und verfestigten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsraum, so dass ein Leerstand im Wesentlichen nicht zu verzeichnen war.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Den Markterfordernissen angepasst richtete 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. Daneben richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen.

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 31.12.2013 1.231 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 47 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 2013 im Bestand stabilisiert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1.073 Wohnungen, 29 Gewerbeeinheiten, 568 Stellplätze und 66 unbebaute Grundstücke im Bereich der Drittverwaltung.

Eine Steigerung der Verwaltungsobjekte insgesamt erfolgt durch Neubau von eigenen Wohnungen in Kleinmachnow und Nuthetal in den Jahren 2014 und 2015.

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 Pflugschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke. So werden 26 Wohnungseinheiten des „ehemaligen Volkseigentums“, welche restitutionsbehaftet sind, und 5 Wohnungseinheiten für unbekannte Eigentümer verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft 630 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 181,56 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 228,61 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 271,33 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 374,55 €/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 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 2013 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2013 54,3 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 2014 und 2015 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.

Per 30.04.2013 stellte die Gesellschaft das Betreiben des Freibades „Kiebitzberge“ ein. Ein Zuschuss wurde für diese vier Monate durch die Gemeinde Kleinmachnow nicht gezahlt. Die mit dem Jahresabschluss ausgewiesenen Fehlbeträge werden von der Gemeinde Kleinmachnow ausgeglichen. Bis zum 31.12.2013 übernahm die Gesellschaft noch die Finanz- und Lohnbuchhaltung sowie die Bilanzierung des Rumpfgeschäftsjahres der neuen Betreibergesellschaft.

Die in Nuthetal parzellierten 9 Grundstücke wurden alle verkauft.

Der Grundstücksverkehr für das Jahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

Grundstücksverkäufe

Machnower Busch 70	200.000 €
unbebaute Grundstücke Rehbrücke (2 Stück)	<u>210.000 €</u>
	<u>410.000 €</u>

Des Weiteren wurde mit Kaufvertrag vom November 2012 ein Grundstücksobjekt für einen Kaufpreis von 76,0 Tsd. € erworben. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte zum 01.01.2013.

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 2,7 Mio € auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße und mit 1,3 Mio € auf die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Außenanlagengestaltung der Objekte in Rehbrücke, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung bzw. Isolation verschiedener Objekte, für die Erneuerung von Dachflächenfenstern in der Lessingstraße/Schillerstraße sowie von Dächern und Fassaden in der August-Bebel-Siedlung.

Die gesetzlich vorgeschriebenen und bis Oktober 2013 durchzuführenden Legionellenprüfungen in allen Objekten einschließlich der technischen Aufrüstung der Objekte verursachten Kosten in Höhe von 30 Tsd. €.

Des Weiteren investierte die Gesellschaft 416,1 Tsd. € in die Planung und Vorbereitung des Bauvorhabens „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Rehbrücke.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Für den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von 2,6 Mio € und ein Ergänzungsdarlehen von 2,7 Mio € aufgenommen.

Des Weiteren wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 5,7 Mio € prolongiert.

Für Kredite, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen bis zum Jahr 2016 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 5,8 Tsd. € ausgezahlt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2013</u>	<u>per 31.12.2012</u>
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte	17	17
(davon Teilzeit beschäftigt)	7	8
technische Angestellte	4	13
(davon Teilzeit beschäftigt)	1	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal	13	12
(davon Teilzeit beschäftigt)	5	4
Auszubildende	<u>2</u>	<u>2</u>
Summe	<u>37</u>	<u>45</u>

Der Rückgang am Gesamtpersonalbestand resultiert aus der Aufgabe des Betriebens des Freibades „Kiebitzberge“. Das dafür beschäftigte Personal wurde durch die Freibad GmbH übernommen.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 56,6 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 46,4 Jahren.

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 Liquiditätsslage.

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

Die Altanschießerproblematik beschäftigte die Gesellschaft auch im Jahr 2013 weiter. 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. €
	2013		2012		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	24,6	0,0	44,9	0,0	-20,3
Sachanlagen	90.551,2	95,3	89.271,1	95,8	1.280,1
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>90.577,9</u>	<u>95,3</u>	<u>89.318,1</u>	<u>95,8</u>	1.259,8
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	281,7	0,3	186,4	0,2	95,3
Flüssige Mittel	<u>4.231,5</u>	<u>4,4</u>	<u>3.734,3</u>	<u>4,0</u>	497,2
	<u>4.513,2</u>	<u>4,7</u>	<u>3.920,7</u>	<u>4,2</u>	592,5
Bilanzvolumen	<u>95.091,1</u>	<u>100,0</u>	<u>93.238,8</u>	<u>100,0</u>	1.852,3
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	38.822,9	40,8	38.272,0	41,1	550,9
Fremdkapital	<u>54.615,5</u>	<u>57,5</u>	<u>53.412,4</u>	<u>57,3</u>	1.203,1
	<u>93.438,4</u>	<u>98,3</u>	<u>91.684,4</u>	<u>98,4</u>	1.754,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	994,9	1,0	876,6	0,9	118,3
Verbindlichkeiten	<u>657,8</u>	<u>0,7</u>	<u>677,8</u>	<u>0,7</u>	-20,0
	<u>1.652,7</u>	<u>1,7</u>	<u>1.554,4</u>	<u>1,6</u>	98,3
Bilanzvolumen	<u>95.091,1</u>	<u>100,0</u>	<u>93.238,8</u>	<u>100,0</u>	1.852,3

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2013 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 2013 40,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr 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:

	2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	95,1	93,3	94,2	93,6	94,5
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	38,8	38,3	37,4	38,1	37,9
- Quote (%)	40,8	41,1	39,7	40,7	40,1
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	90,6	89,3	91,5	89,8	92,0

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2013 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	3.734,3	2.309,1
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>497,2</u>	<u>1.425,2</u>
Stand 31. Dezember	<u>4.231,5</u>	<u>3.734,3</u>

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	550,9		871,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.724,7		1.730,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-117,5</u>		<u>-485,5</u>
Tilgungspotenzial	2.158,1	2.158,1	2.116,1
im Umlaufvermögen	-95,3		177,3
der kurzfristigen Passiva	<u>98,3</u>		<u>-895,1</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.161,1</u>		<u>1.398,3</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.179,6	<u>-1.179,6</u>	-1.127,5
Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen		<u>978,5</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.829,8		231,8
Investitionszuschüsse	400,0		0,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	<u>-447,2</u>		<u>0,0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.603,1</u>		<u>-895,7</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.677,0		-859,4
Einnahmen aus Abgängen von Sachanlagen	<u>410,0</u>		<u>1.782,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.267,0</u>		<u>922,6</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>497,2</u>		<u>1.425,2</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>4.231,5</u>		<u>3.734,3</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit (Kreditaufnahmen).

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden aus Überschüssen der laufenden Geschäftstätigkeit, aus ILB-Darlehen sowie aus KfW-Darlehen 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	2013	2012	2011	2010	2009
per 31.12. (Tsd. €)	4.231,5	3.734,3	2.309,1	3.562,9	2.257,1

IV. Ertragslage

	2 0 1 3		2 0 1 2		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.421,5	89,4	8.225,5	80,5	196,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	909,8	9,7	1.957,5	19,2	-1.047,7
Bestandsveränderungen	<u>84,6</u>	<u>0,9</u>	<u>32,3</u>	<u>0,3</u>	52,3
	<u>9.415,9</u>	<u>100,0</u>	<u>10.215,3</u>	<u>100,0</u>	-799,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.240,5	-23,8	-2.147,8	-21,0	-92,7
Instandhaltungsaufwand	-1.261,3	-13,4	-977,1	-9,6	-284,2
Personalaufwendungen	-1.275,7	-13,5	-1.488,4	-14,6	212,7
Abschreibungen	-1.724,7	-18,3	-1.730,1	-16,9	5,4
Zinsaufwand	-1.733,7	-18,4	-1.804,5	-17,7	70,8
Übrige Aufwendungen	<u>-583,8</u>	<u>-6,2</u>	<u>-1.188,1</u>	<u>-11,6</u>	604,3
	<u>-8.819,7</u>	<u>-93,6</u>	<u>-9.336,0</u>	<u>-91,4</u>	516,3
<u>Geschäftsergebnis</u>	596,2	<u>6,4</u>	879,3	<u>8,6</u>	-283,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>29,6</u>		<u>20,5</u>		9,1
Ergebnis vor Steuern	625,8		899,8		-274,0
<u>Steuern</u>	<u>-74,9</u>		<u>-28,3</u>		-46,6
<u>Jahresergebnis</u>	<u>550,9</u>		<u>871,5</u>		-320,6

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB und aus Erhöhungen im sozialen Wohnungsbau. Die Minderung der anderen Umsatzerlöse und Erträge resultiert aus geringerem Buchgewinn, aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und geringeren Erlösen aus der Bewirtschaftung des Freibades „Kiebitzberge“ aufgrund der Beendigung der Bewirtschaftung Ende April 2013.

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 31.12.2014 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 wurden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben.

Auf der Grundlage von Bescheiden wurden bisher ca. 500 Tsd. € gezahlt. Für noch ausstehende Bescheide bestehen noch Rücklagen in Höhe von 98 Tsd. €. Wann mit diesen Bescheiden zu rechnen ist, ist nicht ersichtlich.

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 2013 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 sich in der Realisierung befindenden Neubauvorhaben von insgesamt 109 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.

Im April 2013 wurde mit den Erschließungsmaßnahmen für das Objekt „Barrierefreies Wohnen“ in der Heinrich-Heine-Straße/Schillerstraße begonnen. Im Mai 2013 begann der Rohbau. Bezugfertig werden die 52 Wohnungen am 01.07.2014 sein. Mit der Vermietung wurde bereits im November 2013 begonnen. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens werden 6,8 Mio € betragen. Finanziert wird das Bauvorhaben mit 2,6 Mio € aus KfW-Darlehen, 2,7 Mio € durch Ergänzungsdarlehen der ILB, einen Zuschuss der Gemeinde Kleinmachnow von 0,4 Mio € und Eigenkapital.

In der Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke hat die Gesellschaft zwei Baugrundstücke erworben. Auf diesen Grundstücken werden bis zum Sommer 2015 57 Wohnungen errichtet. Die Architekten sind mit der Ausführungsplanung beschäftigt, die Baugenehmigung ist beantragt, Baubeginn wird voraussichtlich im März/April 2014 sein. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens einschließlich Grundstücksankauf werden 8,4 Mio € betragen. Finanziert wird das Bauvorhaben mit 2,85 Mio € aus KfW-Darlehen, mit 3,75 Mio € durch ein Ergänzungsdarlehen der ILB und Eigenkapital.

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 steigen.

Für die Jahre 2014 bis 2023 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen die Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2014 ist ein Jahresüberschuss von 273,7 Tsd. € geplant. Im Jahr 2015 werden 132,9 Tsd. € prognostiziert.

In den Folgejahren werden die Instandhaltungskosten steigen. 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, 25.03.2014

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer



Katja Schmidt

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

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

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

Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat liegen vor. Sie entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

Regelungen zu einer Geschäftsverteilung erübrigen sich bisher, da im Geschäftsjahr 2013 nur ein Geschäftsführer bestellt war.

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden vier Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung durchgeführt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 12. November 2013 stattgefunden.

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

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

Der Geschäftsführer Herr Carsten Fischer ist in keinem weiteren Aufsichtsrat bzw. anderen Kontrollgremien tätig.

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

Nein; die Gesellschaft ist gemäß § 288 HGB als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB von der Angabepflicht nach § 285 Nr. 9 HGB befreit (vgl. § 96 Abs. 2 BbgKVerf).

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

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

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

Nein, solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

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

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

Im Rahmen des Organisationsplanes, der Stellenbeschreibungen und der Geschäftsordnung der gewog sind Entscheidungsprozesse geregelt. Auf die Einhaltung wird geachtet.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen liegt vor.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen entspricht - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten - den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planungsabweichungen werden untersucht. Anpassungen in der Planungsrechnung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen werden dabei regelmäßig vorgenommen.

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

Ja, das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

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

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht über die Liquidität erstattet. Die Kreditüberwachung erfolgt monatlich anhand der EDV-gestützten Hypothekenbuchhaltung.

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

Ein Cash-Management ist nicht eingerichtet.

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

Ja, durch monatliche Sollmietstellung. Verwaltergebühren werden monatlich eingefordert. Durch das Mahnwesen wird ein zeitnaher Einzug der Forderungen gewährleistet.

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

Die Aufgaben des Controlling werden von der Geschäftsführung und den Bereichsleitern wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

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

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

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

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

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

Die Maßnahmen reichen unseres Erachtens aus und erfüllen ihren Zweck.

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

Die Maßnahmen sind dokumentiert. Die Beachtung und Durchführung ist sichergestellt.

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

Ja, die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld und Geschäftsprozess abgestimmt und fortlaufend angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Es besteht ein Zinsswap über ein Nominalvolumen von Mio. € 7,0 aus dem Jahr 2004 (Laufzeit: 31. März 2014), der ausschließlich der Optimierung von Darlehenskonditionen und der Begrenzung von Zinsänderungsrisiken dient. Ein fristenkongruentes Grundgeschäft liegt vor. Es bestehen keine spekulativen Elemente (Hedging).

Andere Finanzierungsinstrumente, Termingeschäfte, Optionen oder Derivate kamen angabegemäß nicht zum Einsatz.

Festlegungen bezüglich einzusetzender Finanzierungsinstrumente, möglicher Partner, Betragsgrenzen, Bewertungseinheiten und Hedgestrategien wurden von der Geschäftsführung nicht getroffen. Dies erscheint auch in Bezug auf das im Geschäftsjahr 2004 abgeschlossene, nicht spekulative Swapgeschäft nicht erforderlich.

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

Siehe Frage 5a).

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

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

Da das in 2004 eingegangene Zinsderivat ausschließlich der Optimierung von Darlehenskonditionen und der Begrenzung von Zinsänderungsrisiken dient und andere Finanzinstrumente bislang nicht zum Einsatz kamen, wurden auch keine Festlegungen zu Instrumentarien der Erfassung, Risikoanalyse, Bewertung und Kontrolle, zu Erfolgskontrollen nicht der Risikoabsicherung dienender Derivatgeschäfte, zu Arbeitsanweisungen und zum Berichtswesen an die Geschäftsführung getroffen.

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

Siehe Frage 5c).

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

Siehe Frage 5c).

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

Siehe Frage 5c).

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

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

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass erforderliche vorherige Zustimmungen des Überwachungsorgans nicht eingeholt wurden.

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

Solche Kredite wurden nicht gewährt.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte oder Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte und Maßnahmen getätigt bzw. getroffen worden sind.

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

Nein. Die Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans überein. Gegenteiliges haben wir nicht festgestellt.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Investitionen werden angemessen durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Finanzierbarkeit, Rentabilität, Wirtschaftlichkeit und Risiken geprüft.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es erfolgt ein projektbegleitendes Kosten- und Baufortschrittscontrolling anhand von Baubüchern und verabschiedeten Bauplänen. Veränderungen, wie z. B. Verzögerungen im Bauablauf oder eventuelle Erhöhungen der Baukosten, werden überwacht und auf ihre Auswirkungen geprüft. Sofern erforderlich, werden entsprechende Entscheidungen durch die Geschäftsführung (gegebenenfalls unter Einbeziehung der Aufsichtsgremien) getroffen.

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

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine wesentlichen Überschreitungen festgestellt.

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

Anhaltspunkte hierfür haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben sich nicht ergeben.

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

Konkurrenzangebote werden eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Der Aufsichtsrat der gewog wird regelmäßig in schriftlicher und mündlicher Form von der Geschäftsführung unterrichtet. Entsprechende Protokolle liegen vor. Die im Rahmen des Risikofrühwarnsystems quartalsweise ermittelten Kennzahlen werden dem Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen vorgelegt.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

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

Über wesentliche Vorgänge wurde angemessen und zeitnah berichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen liegen nicht vor.

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

Eine besondere Berichterstattung über die übliche Berichterstattung hinaus wurde im Berichtsjahr vom Aufsichtsrat nach unseren Feststellungen nicht angefordert.

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

Anhaltspunkte für nicht ausreichende Berichterstattung gab es nicht.

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

Die Gesellschaft hat - nach vorheriger Erörterung mit dem Aufsichtsrat - im Jahr 2009 eine D&O-Versicherung für Organe und leitende Angestellte abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Es wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände existieren nicht.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2013 bezogen auf das Bilanzvolumen 40,8 %. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Dem langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögen (Tsd. € 90.577,9) steht am Bilanzstichtag langfristiges Kapital von Tsd. € 93.438,4 gegenüber (Überdeckung: Tsd. € 2.860,5). Von dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital entfallen Tsd. € 54.615,5 auf Darlehen von Banken und Versicherungen. Bestehende Investitionsverpflichtungen aus Neubaumaßnahmen werden im Wesentlichen kreditfinanziert.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2013 erhielt die Gesellschaft Fördermittel in Höhe von Tsd. € 5,9 in Form von Aufwendungsdarlehen; Aufwendungszuschüsse wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht mehr ausgezahlt.

Zudem hat die Gesellschaft von der Gemeinde Kleinmachnow gemäß Zuwendungsbescheid von September 2013 einen Zuschuss in Höhe von Tsd. € 400,0 zur Errichtung von barrierefreiem Wohnraum (mit Belegungsrecht durch die Gemeinde) in der Heinrich-Heine-Straße erhalten und von den Herstellungskosten abgesetzt.

Anhaltspunkte für eine Nichtbeachtung von Auflagen haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis/Geschäftsergebnis (Tsd. € 596,2) setzt sich aus den Ergebnissen der Sparten Vermietung (Tsd. € 718,3), Eigentumsmaßnahmen/Verkäufe Immobilien (Tsd. € 130,6), Verwaltungsbetreuung (Tsd. € 8,3), Freibad (Tsd. € 8,1), Bau- und Modernisierungstätigkeit (Tsd. € -269,4) und der Baubetreuung/Projektsteuerungstätigkeit (Tsd. € 0,3) zusammen.

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

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von Tsd. € 550,9 ist nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es wurden keine Konzessionsabgaben geleistet.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, ergaben sich nicht.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Als Maßnahmen sind die Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen im Bereich der Hausbewirtschaftung sowie der Ausbau der Verwaltungstätigkeit für Dritte beabsichtigt.

Zudem sind Umsatzsteigerungen im Bereich der Sollmieten durch den Neubau weiterer Wohnungen in den Folgejahren geplant (drei Neubaumaßnahmen, die in den Jahren 2014 bis 2016 fertiggestellt sein sollen).

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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