



gewog

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 3

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Wohnungen	2435	2494	2429	2314	2317
- Verwaltung	1192	1251	1187	1074	1073
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1243	1243	1242	1240	1244
Anzahl der Gewerbeeinheiten	113	113	108	79	76
- Verwaltung	61	61	59	30	29
- Eigentum	52	52	49	49	47
verwaltete Grundstücke	122	122	69	81	79
Mitarbeiter	45	47	49	45	37
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	102.219,5	100.593,1	100.737,4	99.756,3	102.443,7
Eigene Mittel in % der Bilanzsumme	37.421,8 36,6	38.095,7 40,7	37.400,6 37,1	38.272,0 38,4	38.822,9 38,0
Anlagevermögen	91.976,5	89.799,7	91.485,3	89.318,1	90.577,9
Umsatzerlöse	9.159,8	9.905,5	9.416,5	10.183,0	9.331,3
Ergebnis	277,8	165,1	-695,1	871,5	550,9

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Frau Barbara Neidel,	Vorsitzende
Herr Maximilian Tauscher,	stellvertretender Vorsitzender
Herr Michael Grubert	
Herr Elmar Prost	
Herr Dr. Klaus Nitzsche	
Frau Ute Hustig	
Herr Klaus-Jürgen Warnick	
Herr Ermbrecht Rindtorff	bis 11.04.2013
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	
Frau Andrea Schwarzkopf	
Herr Horst Heilmann	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	ab 19.12.2013

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer

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 ferneren 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 Betriebes 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 Liquiditätslage.

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

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

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. €
A k t i v a					
<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	2,1	0,0	2,1	0,0	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
P a s s i v a					
<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 Schuldschulden 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

	<u>2 0 1 3</u>		<u>2 0 1 2</u>		<u>Verände-</u>
	<u>Tsd. €</u>	<u>%</u>	<u>Tsd. €</u>	<u>%</u>	<u>run-</u>
					<u>Tsd.€</u>
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>	<u>596,2</u>	<u>6,4</u>	<u>879,3</u>	<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. Bezugsfertig 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

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	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	<u>0,00</u>	90.551.237,45	14.839,83
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
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	<u>34.812,67</u>	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		<u>2.373,18</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>102.443.717,28</u>	<u>99.756.278,79</u>

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	524.171,39	1.070.602,70	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	550.876,44		871.458,54
2. Einstellung in Rücklagen	0,00	550.876,44	-87.145,85
Eigenkapital insgesamt		38.822.887,12	38.272.010,68
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	125.811,00		52.151,00
2. Sonstige Rückstellungen	869.132,75	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	16.350,49	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		102.443.717,28	99.756.278,79

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 Haus- bewirtschaftung	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 Umfangs, 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.

