



G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 4

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Wohnungen	2494	2429	2314	2317	2365
- Verwaltung	1251	1187	1074	1073	1071
- Eigentum (inkl.Anmietung)	1243	1242	1240	1244	1294
Anzahl der Gewerbeeinheiten	113	108	79	76	74
- Verwaltung	61	59	30	29	24
- Eigentum	52	49	49	47	50
verwaltete Grundstücke	122	69	81	79	77
Mitarbeiter	47	49	45	37	37
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	100.593,1	100.737,4	99.756,3	102.443,7	106.383,0
Eigene Mittel	38.095,7	37.400,6	38.272,0	38.822,9	38.920,0
in % der Bilanzsumme	40,7	37,1	38,4	38,0	36,6
Anlagevermögen	89.799,7	91.485,3	89.318,1	90.577,9	94.694,9
Umsatzerlöse	9.905,5	9.416,5	10.183,0	9.331,3	9.480,7
Ergebnis	165,1	-695,1	871,5	550,9	97,1

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Frau Barbara Neidel	bis 31.12.2014
(- Vorsitzende -	bis 31.12.2014)
Herr Ludwig Burkardt	ab 23.06.2014
(- Vorsitzender -	ab 01.01.2015)
Herr Maximilian Tauscher	
(- stellvertr. Vorsitzender -)	
Herr Michael Grubert	
Frau Ute Hustig	
Herr Elmar Prost	
Herr Klaus-Jürgen Warnick	
Frau Andrea Schwarzkopf	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	
Herr John Christall	ab 23.06.2014
Herr Bernd Bültermann	ab 23.06.2014
Herr Dr. Klaus Nitzsche	bis 23.06.2014
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	bis 23.06.2014
Herr Horst Heilmann	bis 23.06.2014

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer
Frau Katja Schmidt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2014 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent (2013: 0,1 %). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2 %)

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate. 2014 lag sie mit nur noch 0,9 Prozent deutlich unter dem Vorjahreswert (1,5 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (- 6,6 %) zurückzuführen. Auch bei den Nahrungsmitteln ergab sich im Jahresvergleich ein Rückgang (- 1,2 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung weiterhin profitieren. Im Dezember 2014 lag die Arbeitslosenquote bei 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahresmonat (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im vierten Quartal 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 412.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2014 auf über 43 Millionen und damit auf einen Rekordwert.

Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 Prozent über dem Vorjahreswert.

In vielen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führten hier zu Stagnation oder sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das galt insbesondere auch für die neuen Länder.

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 Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Für das Land Brandenburg ist für das Jahr 2014 eine positive konjunkturelle Entwicklung zu verzeichnen. Für das erste Halbjahr lag das Wachstum bei 1,6 Prozent (2013: 0,7 %).

Mit nur einem Prozent ist die Inflationsrate weiter gesunken (2013: 1,3 %), lag aber weiterhin leicht über dem Berliner und dem Bundesdurchschnitt. Eine wesentliche Abschwächung waren die rückläufigen Energiepreise (- 2,2 %), dabei minus 5,1 Prozent bei den Preisen für Heizöl und Kraftstoff.

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2014 weiter auf 9,4 Prozent (2013: 9,9 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2014 eine Zunahme um durchschnittlich 0,9 Prozent. Damit blieb die Nettokaltmietenentwicklung weiterhin hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus.

Für das Jahr 2015 wird für das Land Brandenburg mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg geht dabei von einer konjunkturellen Belebung aus, die allerdings schwächer ausfallen dürfte als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

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 2014, 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 31.12.2014 1.294 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 50 Gewerbeeinheiten, 8 unbebaute Grundstücke sowie 893 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.

Im Bereich der Verwaltung für Dritte hat sich der Schwerpunkt in den letzten Jahren immer mehr in den WEG-Bereich verlagert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1071 Wohnungen, darunter 632 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil durch die Gesellschaft selbst errichtet wurden. Daneben verwaltet die Gesellschaft in diesem Bereich 24 Gewerbeeinheiten, 564 Stellplätze und 61 unbebaute Grundstücke.

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 Pflegschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 188,61 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 233,61 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 284,53 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 380,80 €/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 2014 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2014 67,9 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.

Mit der P & E mbH Kleinmachnow schloss die Gesellschaft einen Vertrag über Projektsteuerungsaufgaben für das Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten", wofür die Gesellschaft entsprechende Honorare erhält.

Der Vertrag wurde im Geschäftsjahr bis zum 31.12.2015 verlängert und wird dann auslaufen.

Der Grundstücksverkehr für das Jahr 2014 stellt sich wie folgt dar:

Grundstücksankäufe

Restflächen zu den Grundstücken Zum Springbruch 11 + 16	13.000,00 €
--	-------------

Grundstücksverkäufe/-übertragung

Adolf-Grimme-Ring 7	1.350.000,00 €
Straße und Grünflächen Heinrich-Heine-Straße	547.489,35 €
Retentionsbecken Hohe Kiefer	<u>0,00 €</u>
	<u>1.897.489,35 €</u>

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 3,9 Mio € auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße und mit 3,5 Mio. € auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch, Bergholz-Rehbrücke. Weiterhin investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr 1,1 Mio. € in die laufende und außerordentliche Instandhaltung. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Strangsanierung in der Förster-Funke-Allee 71, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung, die Erneuerung von Dächern, Gauben, Fensterläden und Fenstern in der August-Bebel-Siedlung sowie die Modernisierung von Wohnungen bei Neuvermietungen.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Für den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße wurden insgesamt Darlehen in einer Gesamthöhe von 5,3 Mio. € aufgenommen, darunter 2,6 Mio. € als KfW-Darlehen. Für das Neubauvorhaben Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke wurden insgesamt Darlehen in einer Gesamthöhe von 6,6 Mio. € aufgenommen, darunter 2,8 Mio. € KfW- Darlehen.

Des Weiteren wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 18,7 Mio. € prolongiert bzw. umgeschuldet. Darunter 15,7 Mio. € Bau- und Aufwendungsdarlehen der ILB.

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.

Mit der ILB wurden für die Förderdarlehen und Aufwendungsdarlehen Zinsbindungen und Tilgungssätze bis zu den Jahren 2023 und 2029 vereinbart. 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 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.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2014</u>	<u>per 31.12.2013</u>
Geschäftsführung	2	1
kaufmännische Angestellte	16	17
(davon Teilzeit beschäftigt)	(8)	(7)
technische Angestellte	4	4
(davon Teilzeit beschäftigt)	(1)	(1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal	14	13
(davon Teilzeit beschäftigt)	(5)	(5)
Auszubildende	<u>1</u>	<u>2</u>
Summe	<u>37</u>	<u>37</u>

Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Hauswart eingestellt. die Anzahl der Auszubildenden wurde auf einen Auszubildenden reduziert.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 55,3 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,4 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 Energieeffizientstandard 70 saniert. Im Bereich der Neubauvorhaben wurde ein Energieeffizientstandard 40 für die Wohnanlage Heinrich-Heine-Straße erreicht. Für das Bauvorhaben Zum Springbruch streben wir einen Energieeffizientstandard von 55 an.

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 2014 weiter. Gegen die Bescheide der Altanschießergebühren geht die Gesellschaft in zwei Musterklagen vor. Eine Entscheidung steht noch aus.

Zum 01.01.2015 hat die Gesellschaft die von ihr genutzte wohnungswirtschaftliche Software GES aus dem Hause Aareon durch die Software Wodis-Sigma aus dem gleichen Haus abgelöst. Dies war mit umfangreichen Schulungs- und Einführungsmaßnahmen verbunden. Der Jahresabschluss 2014 wurde noch mit der Software GES erstellt.

II. Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2014		2013		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,2	0,0	24,6	0,0	-12,4
Sachanlagen	94.680,6	96,1	90.551,2	95,3	4.129,4
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>94.694,9</u>	<u>96,1</u>	<u>90.577,9</u>	<u>95,3</u>	4.117,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	294,8	0,3	281,7	0,3	13,1
Flüssige Mittel	<u>3.546,7</u>	<u>3,6</u>	<u>4.231,5</u>	<u>4,4</u>	-684,8
	<u>3.841,5</u>	<u>3,9</u>	<u>4.513,2</u>	<u>4,7</u>	-671,7
Bilanzvolumen	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	<u>95.091,1</u>	<u>100,0</u>	3.445,3
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	38.920,0	39,5	38.822,9	40,8	97,1
Fremdkapital	<u>58.938,3</u>	<u>59,8</u>	<u>54.615,5</u>	<u>57,5</u>	4.322,8
	<u>97.858,3</u>	<u>99,3</u>	<u>93.438,4</u>	<u>98,3</u>	4.419,9
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	466,2	0,5	994,9	1,0	-528,7
Verbindlichkeiten	<u>211,9</u>	<u>0,2</u>	<u>657,8</u>	<u>0,7</u>	-445,9
	<u>678,1</u>	<u>0,7</u>	<u>1.652,7</u>	<u>1,7</u>	-974,6
Bilanzvolumen	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	<u>95.091,1</u>	<u>100,0</u>	3.445,3

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2014 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 2014 39,5 % 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:

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	98,5	95,1	93,3	94,2	93,6
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	38,9	38,8	38,3	37,4	38,1
- Quote (%)	39,5	40,8	41,1	39,7	40,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	94,7	90,6	89,3	91,5	89,8

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2014 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	4.231,5	3.734,3
Veränderung des Liquiditätssaldo	- 684,8	<u>497,2</u>
Stand 31. Dezember	<u>3.546,7</u>	<u>4.231,5</u>

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	97,1		550,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.801,3		1.724,7
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>497,7</u>		<u>-117,5</u>
Tilgungspotenzial	2.396,1	2.396,1	2.158,1
im Umlaufvermögen	-13,1		-95,3
der kurzfristigen Passiva	<u>-974,6</u>		<u>98,3</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.408,4</u>		<u>2.161,1</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.239,7	<u>-1.239,7</u>	-1.179,6
Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen		<u>1.156,4</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	5.562,5		2.829,9
Investitionszuschüsse	0,0		400,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	<u>0,0</u>		<u>-447,2</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>4.322,8</u>		<u>1.603,1</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-7.766,0		-3.677,0
Einnahmen aus Abgängen von Sachanlagen	<u>1.350,0</u>		<u>410,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-6.416,0</u>		<u>-3.267,0</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>-684,8</u>		<u>497,2</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>3.546,7</u>		<u>4.231,5</u>

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Investitionstätigkeit.

Das Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 1.239,7 planmäßig zu tilgen.

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

Liquide Mittel	2014	2013	2012	2011	2010
per 31.12. (Tsd. €)	3.546,7	4.231,5	3.734,3	2.309,1	3.562,9

IV. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	<u>2 0 1 4</u>		<u>2 0 1 3</u>		<u>Verände-</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	<u>run-</u>
					<u>genen</u>
					Tsd.€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.754,1	91,4	8.421,5	89,4	332,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	726,6	7,6	909,8	9,7	-183,2
Bestandsveränderungen	<u>96,0</u>	<u>1,0</u>	<u>84,6</u>	<u>0,9</u>	11,4
	<u>9.576,7</u>	<u>100,0</u>	<u>9.415,9</u>	<u>100,0</u>	160,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.343,7	-24,5	-2.240,5	-23,8	-103,2
Instandhaltungsaufwand	-1.142,5	-11,9	-1.261,3	-13,4	118,8
Personalaufwendungen	-1.288,9	-13,5	-1.275,7	-13,5	-13,2
Abschreibungen	-1.801,3	-18,8	-1.724,7	-18,3	-76,6
Zinsaufwand	-1.677,4	-17,5	-1.733,7	-18,4	56,3
Übrige Aufwendungen	<u>-1.179,8</u>	<u>-12,3</u>	<u>-583,8</u>	<u>-6,2</u>	-596,0
	<u>-9.433,6</u>	<u>-98,5</u>	<u>-8.819,7</u>	<u>-93,6</u>	613,9
<u>Geschäftsergebnis</u>	143,1	<u>1,5</u>	569,2	<u>6,4</u>	-453,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>20,5</u>		<u>29,6</u>		-9,1
Ergebnis vor Steuern	163,6		625,8		-462,2
<u>Steuern</u>	<u>-66,5</u>		<u>-74,9</u>		8,4
<u>Jahresergebnis</u>	<u>97,1</u>		<u>550,9</u>		-453,8

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Erstvermietung von Neubauten und aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB, sowie aus Erhöhungen im sozialen Wohnungsbau.

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.

Seit dem Jahr 2009 sind die Bindungsfristen für den sozialen Wohnungsbau ausgelaufen. In einer ersten Maßnahme wurden die Darlehen durch die ILB zu gleichen Bedingungen bis zum 31.12.2014 prolongiert. Zwischenzeitlich wurden die Zinsbindungen und Tilgungsleistungen bis 2023 bzw. 2029 festgeschrieben. Die finanzielle Belastung der Gesellschaft bleibt daher auf gleichem Niveau. Die bislang erwartete Zinssteigerung durch die Verzinsung der Förderdarlehen ist damit ausgeblieben, ein Liquiditätsabschwung hat nicht stattgefunden. Insgesamt hat die Gesellschaft in den letzten Jahren dank des anhaltenden Zinstiefs die Zinsbelastung gesenkt. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen und zinsgünstige Prolongationen besteht in diesem Bereich eine Ausgabensicherheit bis 2017 und darüber hinaus.

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.

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.

Mit Urteil vom 25.10.2013 wurden die Bescheide des WAZV „Der Teltow“ aufgehoben, d. h. die Klage wurde zugunsten der gewog als Klägerin entschieden. Der Klageantrag des WAZV „Der Teltow“ wurde abgelehnt. Auf der Grundlage der neu gefassten Satzung über die Erhebung von Anschlussbeiträgen (BKGS) wurde ein neuer Beitragsbescheid erlassen. Gegen diesen wurde mit Datum 02.10.2014 Klage eingereicht.

In dem Verfahren gegen den WAZV „Der Mittelgraben“ wurde die Satzung durch das Verwaltungsgericht Potsdam für rechtmäßig erklärt. Die gewog hat einen Antrag auf Zulassung zur Berufung gestellt, über den vom Oberverwaltungsgericht derzeit noch nicht entschieden wurde.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2014 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung wird eine Steuerprognose für die nächsten Jahre erstellt. Aufgrund der aufgezeigten positiven Betriebsergebnisse der Folgejahre und des Berichtsjahres sowie der aufgebrauchten Verlustvorträge 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 Realisierung der 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 Juli 2014 wurden die Wohnungen der Wohnanlage „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße an die Mieter übergeben. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. Im Herbst 2014 wurde mit der Gestaltung der angrenzenden Grünanlage begonnen. Diese Arbeiten werden bis zum Mai 2015 abgeschlossen sein. Restarbeiten und Nachpflanzungen in den Außenanlagen werden bis zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

Im März 2014 begann die Gesellschaft mit dem Bau von 57 barrierefreien Wohnungen in Bergholz-Rehbrücke. Auf zwei Grundstücken entlang der Straße Zum Springbruch entstehen 2 Gebäude. Bezugsfertigkeit soll planmäßig im Juni 2015 erreicht werden. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens einschließlich Grundstücksankauf betragen 8,4 Mio. €. Finanziert wird das Bauvorhaben mit 2,8 Mio. € KfW-Darlehen, 3,8 Mio. € Bankdarlehen und Eigenmitteln.

Im März 2015 hat die Gesellschaft einen Architektenvertrag zur Bebauung des im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücks Karl-Marx-Straße 12 geschlossen. Das Grundstück wird geteilt und auf beiden Teilflächen wird jeweils ein 3-WE-Haus entstehen. Im März wurden die Unterlagen zum Bauantrag eingereicht. Baubeginn wird voraussichtlich im Mai/Juni 2015 sein.

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 auslaufen.

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 durch Darlehensaufnahme für zukünftige Bauvorhaben planmäßig steigen.

Für die Jahre 2015 bis 2024 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen die Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2015 ist ein Jahresüberschuss von 184,3 Tsd. € geplant. Im Jahr 2016 werden 164,2 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 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, 25.03.2015

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer



Katja Schmidt

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.241,00	24.643,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.446.678,66		79.029.835,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.365.227,23		3.510.028,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	641.978,29		2.709.302,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.853,00		54.822,00
6. Anlagen im Bau	4.850.978,75		4.586.184,76
7. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	94.680.560,68	430.218,97
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen insgesamt		94.694.872,42	90.577.951,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.257.735,99	2.161.690,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	80.920,03		66.743,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.722,84		7.303,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.798,79		41.847,45
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		128.579,43
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>84.292,29</u>	194.733,95	34.812,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.135.543,31	9.422.417,15
davon Treuhandvermögen	5.588.845,79 € (5.190.900,76 €)		
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>100.072,09</u>	<u>2.373,18</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>106.382.957,76</u>	<u>102.443.717,28</u>

Bilanz zum 31.12.2014

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		36.301.815,39	36.301.807,98
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	449.800,00		449.800,00
2. Bauemuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	1.075.047,83	1.621.479,14	524.171,39
IV. Jahresüberschuss		97.099,52	550.876,44
Eigenkapital insgesamt		38.919.994,05	38.822.887,12
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	960,00		125.811,00
2. Sonstige Rückstellungen	465.226,31	466.186,31	869.132,75
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.650.830,97		48.082.782,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.287.513,03		6.574.813,85
3. Erhaltene Anzahlungen	2.348.673,21		2.220.437,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.170.005,38		1.067.598,81
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	248,40		125.677,53
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.453.206,06		4.172.045,91
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.683,23		366.179,60
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.617,12	66.996.777,40	16.350,49
davon aus Steuern	0,00 €		
(14.415,43 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		
(0,00 €)			
Bilanzsumme Passiva		106.382.957,76	102.443.717,28

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.754.062,97		8.421.481,71
b) aus Betreuungstätigkeit	341.505,05		333.057,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>74.155,88</u>	9.169.723,90	227.085,81
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		96.045,84	84.635,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		310.936,70	349.663,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.452.370,76		3.449.242,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>3.452.370,76</u>	<u>23.866,29</u>
5. Rohergebnis		6.124.335,68	5.942.814,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.089.970,44		1.078.698,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>198.966,96</u>	1.288.937,40	196.956,23
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.801.340,56	1.724.671,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.043.973,15	445.100,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.526,18	29.609,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.677.369,46</u>	<u>1.733.709,18</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		333.241,29	793.288,53
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		66.535,22	74.966,69
12. Sonstige Steuern		<u>169.606,55</u>	<u>167.445,40</u>
13. Jahresüberschuss		<u>97.099,52</u>	<u>550.876,44</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014

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. Un- einbringliche 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	80.920,03	28.484,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.722,84	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.798,79	-
Sonstige Vermögensgegenstände	84.292,29	-
	<u>194.733,95</u>	<u>28.484,92</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2014 unverändert einen Wert in Höhe von 449.800,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2013 wurde in Höhe von 550.876,44 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 13. November 2014.

Rückstellungen

Zum Bilanzstichtag besteht eine Rückstellung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für 2013 i. H. v. 1,0 Tsd. Euro.

Für das laufende Kalenderjahr ergibt sich aufgrund der geleisteten Gewerbesteuervorauszahlungen keine Gewerbesteuerrückstellung, sondern eine Forderung aus zurückzuerstattender Gewerbesteuer i. H. v. 68,7 Tsd. Euro.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	340.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	49.800,00
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Steuerberatung	21.615,70
Jahresabschlusskosten	10.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Urlaubsverpflichtung	8.810,61
	<u>465.226,31</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 27,1 Tsd. Euro, Buchgewinne in Höhe von 49,8 Tsd. Euro und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 168,4 Tsd. Euro enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten einen Buchverlust in Höhe von 547,9 Tsd. Euro und Forderungsabschreibungen von 2,4 Tsd. Euro.

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen für das Jahr 2012 zur Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) in Höhe von 1,1 Tsd. Euro sowie zur Gewerbesteuer in Höhe von 5,1 Tsd. Euro. Nach Abschluss der Betriebsprüfung für den Zeitraum 2008 bis 2011 ergaben sich Gewerbesteuernachzahlungen für die Jahre 2008 bis 2010 in Höhe von 31,8 Tsd. Euro. Für das Kalenderjahr 2014 ist eine Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 28,5 Tsd. Euro zu erwarten.

D Sonstige Angaben

Neben zwei Geschäftsführern betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2014

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	16	8
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	14	5
	<u>34</u>	<u>14</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2014 durchschnittlich einen Auszubildenden.

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	bis 31.12.2014 bis 31.12.2014)
Herr Ludwig Burkhardt (- Vorsitzender -)	Rechtsanwalt i. R., Landtagsabgeordneter	ab 23.06.2014 ab 01.01.2015)
Herr Maximilian Tauscher (- stellvertr. Vorsitzender -)	Kreisordnungsdezernent i. R.	
Herr Michael Grubert	Bürgermeister	
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer	
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin	
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin	
Herr Klaus-Jürgen Warnick	Wahlkreismitarbeiter	
Herr John Christall	Rechtsanwalt	ab 23.06.2014
Herr Bernd Bültermann	Direktor i. R.	ab 23.06.2014
Herr Dr. Klaus Nitzsche	freiberuflicher Ingenieur	bis 23.06.2014
Frau Dr. Kornelia Kimpfel	Tierärztin	bis 23.06.2014
Herr Horst Heilmann	Rentner	bis 23.06.2014

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen in 2014 Tsd. € 1,5 (davon Sitzungsgelder Tsd. € 0,9.)

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2014 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 97.099,52 Euro.

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

Kleinmachnow, 25.03.2015

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -


Carsten Fischer


Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.14		Zugänge		Abgänge		Umbuchung		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.14		Buchwert 31.12.2014 EURO	Buchwert 31.12.2013 EURO
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		
Immaterielle Vermögensgegenstände	136.496,81	4.722,99	0,00	0,00	0,00	141.219,80	111.853,81	17.124,98	0,00	128.978,80	12.241,00	24.843,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.905.745,75	135.741,98	547.489,35	8.440.639,51	124.934.637,89	37.875.910,17	1.612.049,06	0,00	0,00	39.487.959,23	85.446.678,68	79.029.835,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.370.546,13	0,00	0,00	-356,07	6.370.192,06	2.860.519,66	144.445,17	0,00	0,00	3.004.964,83	3.365.227,23	3.510.028,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.865.925,29	0,00	1.431.172,29	-768.113,27	666.639,73	156.622,37	0,00	0,00	131.960,93	24.661,44	641.978,29	2.709.302,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.854,86	117.752,34	89.509,24	0,00	349.097,96	266.032,86	27.721,34	89.509,24	0,00	204.244,96	144.853,00	54.822,00
Anlagen im Bau	4.586.184,76	7.507.778,11	0,00	-7.242.984,12	4.850.978,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.850.978,75	4.586.184,76
Bauvorbereitungskosten	430.218,97	0,00	1.032,92	-429.186,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	430.218,97
Summe Sachanlagen	131.710.322,51	7.761.272,43	2.069.203,80	0,00	137.402.391,14	41.159.085,06	1.784.215,57	221.470,17	0,00	42.721.830,46	94.680.560,68	90.551.237,45
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt	131.848.890,06	7.765.995,42	2.069.203,80	0,00	137.545.661,68	41.270.939,87	1.801.340,56	221.470,17	0,00	42.850.809,26	94.694.872,42	90.577.951,19

Verbindlichkeitspiegel 2014

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.650.830,97 <i>48.082.782,61</i>	1.208.119,30 <i>1.039.092,13</i>	5.231.955,25 <i>5.701.599,21</i>	46.210.756,42 <i>41.342.091,27</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.287.513,03 <i>6.574.813,85</i>	297.152,78 <i>284.030,63</i>	1.075.032,28 <i>1.095.349,11</i>	4.915.327,97 <i>5.195.434,11</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.348.673,21 <i>2.220.437,61</i>	2.348.673,21 <i>2.220.437,61</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.170.005,38 <i>1.067.598,81</i>	34.358,75 <i>48.737,06</i>	0,00 <i>0,00</i>	1.135.646,63 <i>1.018.861,75</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	248,40 <i>125.677,53</i>	248,40 <i>125.677,53</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	4.453.206,06 <i>4.172.045,91</i>	4.453.206,06 <i>4.172.045,91</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.683,23 <i>366.179,60</i>	84.683,23 <i>366.179,60</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.617,12 <i>16.350,49</i>	1.617,12 <i>16.350,49</i>		
	66.996.777,40 <i>62.625.886,41</i>	8.428.058,85 <i>8.272.550,96</i>	6.306.987,53 <i>6.796.948,32</i>	52.261.731,02 <i>47.556.387,13</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.

Bericht des Aufsichtsrates der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

1. Aufsichtsrat

Entsprechend § 11 des Gesellschaftsvertrages mit Stand vom 03.11.2010, UR-Nr. 1424/2010 bestand der Aufsichtsrat aus 11 Mitgliedern.

Für die Gemeinde Kleinmachnow:

im Zeitraum 01.01.2014 bis zum 26.06.2014 (Sitzung der GV nach Kommunalwahl)

- Frau Barbara Neidel, Vorsitzende des AR, amtierende leitende Bedienstete für Bau und Wohnen
- Herr Maximilian Tauscher, Gemeindevertreter, stellvertretender AR - Vorsitzender
- Herr Michael Grubert, Bürgermeister
- Herr Horst Heilmann, Gemeindevertreter
- Frau Dr. Cornelia Kimpfel, Gemeindevertreterin
- Herr Dr. Klaus Nitzsche, Gemeindevertreter
- Frau Andrea Schwarzkopf, Gemeindevertreterin
- Herr Klaus - Jürgen Warnick, Gemeindevertreter
- Herr Elmar Prost
- Frau Renate Lepping - Spliesgart

im Zeitraum 27.06.2014 bis 31.12.2014

- Frau Barbara Neidel, Vorsitzende, amtierende leitende Bedienstete für Bau und Wohnen
- Herr Maximilian Tauscher, Gemeindevertreter, stellvertretender AR - Vorsitzender
- Herr Michael Grubert, Bürgermeister
- Herr Bernd Bültermann, Gemeindevertreter
- Herr Ludwig Burkhardt, Gemeindevertreter
- Herr John Christall, Gemeindevertreter
- Frau Andrea Schwarzkopf, Gemeindevertreterin
- Herr Klaus - Jürgen Warnick, Gemeindevertreter
- Herr Elmar Prost, externes Mitglied - gewählt bis Dezember 2016
- Frau Renate Lepping - Spliesgart, externes Mitglied - gewählt bis Dezember 2016

Für die Gemeinde Nuthetal:

im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

- Frau Ute Hustig, Bürgermeisterin

2. Sitzungen und Themenschwerpunkte

Im Jahr 2014 wurden drei Sitzungen durchgeführt.

- Sitzung 01/2014 am 11.02.2014
- Sitzung 02/2014 am 20.05.2014
- Sitzung 03/2014 am 16.12.2014

In den Sitzungen 01/2014 bis 03/2014 wurden nachfolgend aufgeführte Beschlüsse und Themenschwerpunkte behandelt:

Sitzung Nr. 01 am 11.02.2014

- 1/2014 „Notwendige Strangsanierung im Objekt Rodelberg 2/4 in 14532 Kleinmachnow“
- Diskussion und Meinungsbildung über den Ankauf des Grundstückes „Zum Priesterberg“ in 14558 Nuthetal OT Bergholz - Rehebrücke
- Information über den Stand der Bauvorhaben Heinrich - Heine - Str. in Kleinmachnow und Zum Springbruch in Bergholz - Rehbrücke

Sitzung Nr. 02 am 20.05.2014

- 2/2014 „Feststellung des Jahresabschlusses 2013“
- 3/2014 „Verwendung des Ergebnisses“
- 4/2014 „Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2013“
- 5/2014 „Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013“
- 6/2014 „Erfolgs- und Vermögensplan 2015“
- 7/2014 „Langfristiger Finanzplan für die Jahre 2014 - 2023“
- 9/2014 „Verkauf des Grundstückes Auf der Breite 16, Kleinmachnow“
- 10/2014 „Verkauf des Grundstückes Märkische Heide 101, Kleinmachnow“
- 11/2014 „Gehaltserhöhung für die Mitarbeiter“
- 12/2014 „Vergütungsordnung der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH“ mit geänderter Vergütungsordnung
- Information zu den Bauvorhaben Heinrich - Heine - Str. in Kleinmachnow und Zum Springbruch sowie Zum Priesterberg in Bergholz - Rehbrücke und
- Verteilung der Geschäftsordnung Stand 15.02.2014 und des aktuellen Geschäftsverteilungsplanes
- Verteilung Portfolioliste des Eigenbestandes unter Ausweisung der energetischen Sanierungsmaßnahmen

Sitzung Nr. 03 am 16.12.2014

- 13/2014 „Verkauf des Grundstückes Kapuzinerweg 16“
- 14/2014 „Bebauung des Grundstückes Karl - Marx - Str. 12 in Kleinmachnow“
- Information zu den Bauvorhaben Heinrich - Heine - Str. in Kleinmachnow und Zum Springbruch sowie Zum Priesterberg in Bergholz - Rehbrücke
- Wahl des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden zum 01.01.2015
- Verabschiedung der bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden
- Information über die Beteiligungsverhältnisse der gewog

3. Gesellschaftsvertrag

Es gilt der Gesellschaftsvertrag UR-Nr. 1424/2010 vom 03.11.2010, Notar Reemtsma.

4. Gesellschafterversammlung

Eine Gesellschafterversammlung fand am 13.11.2014 statt.

Beschlussfassungen am 13.11.2014

- Feststellung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2013
- Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses
- Entlastung des Geschäftsführers für das Jahr 2013
- Feststellung des Erfolgs- und Vermögensplans 2015
- Feststellung des langfristigen Finanzplans 2014 – 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2013

5. Tätigkeit und vorbereitende Maßnahmen

- Über die für 2014 geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen, deren Fördermöglichkeiten und Umsetzung wurde anhand der übergebenen Portfolioliste des Eigenbestandes informiert und beraten.
- Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über die Liquidität der Gesellschaft informiert.
- In allen Sitzungen wurde über den Fortgang der Wohnbauprojekte „barrierefreies Wohnen Heinrich – Heine - Straße in Kleinmachnow“ und „Zum Springbruch“ sowie „Zum Priesterberg“ in Nuthetal, OT Bergholz - Rehbrücke“ informiert und beraten. Für die Geschäftsführung der gewog bildeten diese Vorhaben im Jahr 2014 ein wesentliches Arbeitsfeld.
- Das Projekt Heinrich-Heine-Str. in Kleinmachnow konnte im geplanten Finanz- und Zeitrahmen erfolgreich abgeschlossen werden. Alle Wohnungen wurden zum Bezugstermin vermietet, die Resonanz der Mieter war äußerst positiv.

- Für das Vorhaben Zum Springbruch mit 55 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten ist die Baugenehmigung 2014 erteilt worden, so dass im Herbst mit dem Bau begonnen werden konnte. Der Bau soll 2015 fertig gestellt werden.
- Die Realisierung des geplanten Vorhabens kann erst weiter forciert werden, wenn der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet beschieden ist und die Gemeindevertretung in Nuthetal das Projekt befürwortet.

6. Verwaltungs- und Betreibertätigkeit

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug per 31.12.2014 1.294 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 50 Gewerbeeinheiten, 8 unbebaute Grundstücke sowie 893 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.

Im Bereich der Verwaltung für Dritte hat sich der Schwerpunkt in den letzten Jahren immer mehr in den WEG-Bereich verlagert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1071 Wohnungen, darunter 632 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil durch die Gesellschaft selbst errichtet wurden. Daneben verwaltet die Gesellschaft in diesem Bereich 24 Gewerbeeinheiten, 564 Stellplätze und 61 unbebaute Grundstücke.

7. Zusammenfassung zum Berichtsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In den Ausschusssitzungen, in Einzelgesprächen sowie durch den schriftlichen Erfolgsplan der Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftstätigkeit sowie über alle wichtigen Einzelvorgänge unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft laufend verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss 2013 sowie der Erfolgs- und Vermögensplan 2015 und der langfristige Finanzplan für die Jahre 2014 - 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Kleinmachnow, den 28.04.2015

Barbara Neidel

AR-Vorsitzende im Berichtszeitraum 2014