

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2 0 1 6

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH**

Inhalt

gewog in Kurzform

Organe der Gesellschaft

Lagebericht

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Wohnungen	2314	2317	2365	2404	2382
- Verwaltung	1074	1073	1071	1063	1039
- Eigentum (inkl.Anmietung)	1240	1244	1294	1341	1343
Anzahl der Gewerbeeinheiten	79	76	74	82	84
- Verwaltung	30	29	24	26	27
- Eigentum	49	47	50	56	57
verwaltete Grundstücke	81	79	77	61	61
Mitarbeiter	45	37	37	40	39
(in Tsd. €)					
Bilanzvolumen	99.756,3	102.443,7	106.383,0	111.348,6	105.221,3
Eigene Mittel	38.272,0	38.822,9	38.920,0	39.228,3	39.777,2
in % der Bilanzsumme	38,4	38,0	36,6	35,2	37,8
Anlagevermögen	89.318,1	90.577,9	94.694,9	98.461,9	97.739,6
Umsatzerlöse	10.183,0	9.331,3	9.480,7	9.446,9	9.796,3
Ergebnis	871,5	550,9	97,1	308,3	548,8

* erstmalig ohne Treuhandvermögen (6.493.145,74 €)

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Herr Maximilian Tauscher
- Vorsitzender -
Herr Klaus-Jürgen Warnick
- stellvertr. Vorsitzender -
Herr Michael Grubert
Frau Ute Hustig
Herr Elmar Prost
Frau Andrea Schwarzkopf
Frau Renate Lepping-Spliesgart
Herr John Christall
Herr Bernd Bültermann
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus
Herr Jörg Ernsting

Geschäftsführer

Herr Carsten Fischer
Frau Katja Schmidt

bis 30.06.2016

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2016 als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation sehr niedrig. 2016 lag diese mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %).

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfremden Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und –standards ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 Prozent. Im ersten Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 0,3 Prozent ist die Inflationsrate 2016 im Jahresvergleich etwas gestiegen (2015: 0,1 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 2,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent (2015: 8,7 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

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 entgegengesetzt dar. Für diese Landesteile sagt

das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um über ein Fünftel voraus.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Der Kernkompetenz und den Markterfordernissen angepasst, richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, der Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf die Vorbereitung von Neubauvorhaben.

Im Vermietungsbereich macht sich für die Gesellschaft der Standort der eigenen Bestände wirtschaftlich positiv bemerkbar. Nach wie vor gibt es eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in Kleinmachnow, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug:

	per 31.12.2016	per 31.12.2015
- Wohnungen:	1.343 (davon 13 angemietet)	1.341 (davon 13 angemietet)
- Gewerbeeinheiten:	57	56
- Unbebaute Grundstücke:	4	8
- Stellplätze:	927 (davon 262 angemietet)	919 (davon 262 angemietet)

Durch den Neubau in der Karl-Marx-Straße 12 / Birkenschlag 1 in Kleinmachnow von 6 Wohneinheiten und dem Verkauf der Potsdamer Straße 34 in Saarmund von 4 Wohneinheiten beträgt der Wohnungsbestand 1.343 Einheiten.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.069, die Gemeinde Nuthetal mit 238 und die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	per 31.12.2016	per 31.12.2015
- Wohnungen:	1.039 (davon 850 in WEG)	1.063 (davon 850 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	27	26
- Unbebaute Grundstücke:	61	53
- Stellplätze:	579	588

Noch immer verwaltet die Gesellschaft 40 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.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 171,38 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 250,94 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter

Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung standen 2016 Finanzmittel in Höhe von 533,3 Tsd. € zur Verfügung. Darin enthalten sind Maßnahmen für die Beauftragung und Realisierung von laufendem Reparaturbedarf und spiegeln den notwendigen Erhaltungsaufwand wider.

Auch im Zusammenhang mit Neuvermietungen von Wohnungen sind regelmäßig Instandhaltungsarbeiten notwendig. Neben den kleineren Instandsetzungen, welche bei der Mehrheit der Wohnungswechsel anfallen, sind oftmals grundsätzliche Baumaßnahmen zur Herstellung der allgemeinen Vermietbarkeit umzusetzen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bisher weder saniert noch modernisiert wurden oder deren Zustand nicht mehr den heutigen technischen Bedingungen und Ansprüchen entsprechen.

Es wurden 2.415 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung erteilt.

Spiegelt die laufende Instandhaltung den nicht en détail planbaren, aber notwendigen Instandhaltungsaufwand wider, umfasst die geplante außerordentliche Instandhaltung Maßnahmen, die auf Grund von Abnutzung, zum Schutz vor Witterungseinflüssen, der Energieeinsparung oder zur optischen Aufwertung von Fassaden, Treppenhäusern und Eingangsbereichen notwendig werden.

Für die außerordentlich Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.009,9 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Modernisierung von Wohnungen, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung, die Erneuerung von Dächern, Gauben und Fassaden, Strangsanierungen, die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, Austausch von Fenstern, Sanierung von Treppenanlagen und Eingangspodesten, Spielplatzsanierung und Instandsetzung von Zäunen verwandt. Auch umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt von Holzelementen in der August-Bebel-Siedlung, wie z. B. Fenster, Fensterläden und Gauben sind darin enthalten.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft und Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt immer mehr Raum ein, wird aufwendiger durch zunehmende Technisierung, sich ständig verschärfende Vorschriften und Anforderungen, stellvertretend sind die ENEC, die Elektrorevisionen, die Verkehrssicherungspflichten oder Verordnungen zum aktiven und passiven Brandschutz genannt. Für die Aufrechterhaltung der Anlagen und durch erhöhte Anforderungen an Überwachungspflichten und Kontrollen steigen die Aufwendungen.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2016 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Es wurde ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € für den Ankauf der Kita „Zwergenvilla“ in Nuthetal aufgenommen.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2016 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1,6 Mio. €.

Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden unter Ausnutzung des Zinstiefs Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für neu aufgenommene Darlehen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

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.

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

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich stichtagsbezogen zum 31. Dezember wie folgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Geschäftsführung	1	2
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	17 (5)	17 (5)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	4 (1)	4 (1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	15 (5)	15 (5)
Auszubildende	2	2
Summe	39	40

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 51,3 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 48,8 Jahren (Vorjahr: 47,4 Jahren). Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienfachleute aus. Für die nächsten Jahre sind entsprechende Ausbildungsplätze vorgesehen. Der Weiterbildung der Mitarbeiter wurde eine hohe Bedeutung beigemessen, dabei wurden primär die Angebote der BBA, der BBT und der Aareon Wodis GmbH genutzt.

6. Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Neben der Verwendung von natürlichen, baubiologisch günstigen Baustoffen wurden eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2016 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie vorgenommen, um weiter den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

7. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und 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 Überwachung des Darlehensportfolios
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage
- systematisches innerbetriebliches Berichtswesen, insbesondere zu Wohnungswirtschaft, Vermietungsstatus, Budgetkontrollen, Zinsentwicklung, Liquiditätsstatus
- jährliche Überprüfung und Bewertung der Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle der EDV

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

8. Wesentliche sonstige Vorgänge

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben. Auf der Grundlage der Bescheide wurden bisher ca. 550 Tsd. € gezahlt. Gegen alle Bescheide wurde Widerspruch eingelegt. Gegen jeweils einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für Kleinmachnow und „Mittelgraben“ für Nuthetal wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben. Rechtskräftige Entscheidungen stehen noch aus.

Am 30.06.2016 ist der Geschäftsführer Carsten Fischer in den Ruhestand gegangen. Seit 01.07.2016 ist Frau Schmidt alleinige Geschäftsführerin.

II. Vermögenslage

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

	2016		31. Dezember 2015		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21,5	0,0	4,3	0,0	+ 17,2
Sachanlagen	97.739,6	95,0	98.455,5	95,6	- 715,9
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>97.763,2</u>	<u>95,0</u>	<u>98.461,9</u>	<u>95,6</u>	<u>- 698,7</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	414,1	0,4	422,8	0,4	- 8,7
Flüssige Mittel	4.693,1	4,6	4.090,9	4,0	+ 602,2
	<u>5.107,2</u>	<u>5,0</u>	<u>4.513,7</u>	<u>4,4</u>	<u>593,5</u>
Bilanzvolumen	<u>102.870,4</u>	<u>100,0</u>	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>- 105,2</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	39.777,2	38,7	39.228,3	38,1	+ 548,9
Fremdkapital	61.642,2	59,9	62.515,2	60,7	- 873,0
	<u>101.419,4</u>	<u>98,6</u>	<u>101.743,5</u>	<u>98,8</u>	<u>- 324,1</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	670,5	0,7	672,1	0,7	- 1,6
Verbindlichkeiten	780,5	0,7	560,0	0,5	+ 220,5
	<u>1.451,0</u>	<u>1,4</u>	<u>1.232,1</u>	<u>1,2</u>	<u>+ 218,9</u>
Bilanzvolumen	<u>102.870,4</u>	<u>100,0</u>	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>- 105,2</u>

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2016 38,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (38,1 %) gestiegen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals, des langfristigen Vermögens und des Bilanzvolumens stellen sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	102,9	103,0	98,5	95,1	93,3
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	39,8	39,2	38,9	38,8	38,3
- Quote (%)	38,7	38,1	39,5	40,8	41,1
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	97,8	98,5	94,7	90,6	89,3

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2016 ausgeglichen und geordnet. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Zum 31.12.2016 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 4,7 Mio. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	4.090,9	3.546,7
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>602,2</u>	<u>544,2</u>
Stand 31. Dezember	<u>4.693,1</u>	<u>4.090,9</u>

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 602,2 Tsd. €. Diese Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Nach der vereinfachten Kapitalflussrechnung beträgt der Cashflow:

	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	548,8	308,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.114,9	1.947,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-44,4	205,9
Abnahme (+) / Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	52,4	-97,2
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	302,1	336,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,8	-349,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-243,7	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.704,4	1.751,3
Ertragssteueraufwand	115,2	24,6
Ertragssteuerzahlungen	<u>-72,4</u>	<u>-55,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>4.473,5</u>	<u>4.072,1</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.472,3	-6.014,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	650,0
Erhaltene Zinsen	<u>1,8</u>	<u>10,7</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.470,5</u>	<u>-5.354,0</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.608,8	-1.418,9
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-4,2	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.000,0	5.007,0
Gezahlte Zinsen	<u>-1.787,8</u>	<u>-1.762,0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-2.400,8</u>	<u>1.826,1</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>602,2</u>	<u>544,2</u>
Finanzmittel am Ende der Periode	<u>4.693,1</u>	<u>4.090,9</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,6 Mio. € planmäßig zu tilgen.

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

Liquide Mittel	2016	2015	2014	2013	2012
per 31.12. (Tsd. €)	4.693,1	4.090,9	3.546,7	4.231,5	3.734,3

IV. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	<u>2 0 1 6</u>		<u>2 0 1 5</u>		<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.363,3	92,0	9.013,8	86,9	+ 349,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	906,0	8,9	1.180,7	11,4	- 274,7
Bestandsveränderungen	<u>- 88,4</u>	<u>- 0,9</u>	<u>181,6</u>	<u>1,7</u>	<u>- 270,0</u>
	<u>10.180,9</u>	<u>100,0</u>	<u>10.376,1</u>	<u>100,0</u>	<u>- 195,2</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	- 2.080,7	-20,4	-2.256,2	-21,8	175,5
Instandhaltungsaufwand	- 1.671,9	-16,4	-1.964,3	-18,9	292,4
Personalaufwendungen	- 1.326,9	-13,0	-1.362,6	-13,1	35,7
Abschreibungen	- 2.114,9	-20,8	-1.947,4	-18,8	- 167,5
Zinsaufwand	- 1.706,2	-16,8	-1.762,0	-17,0	55,8
Übrige Aufwendungen	<u>- 618,2</u>	<u>-6,1</u>	<u>-811,6</u>	<u>-7,8</u>	<u>193,4</u>
	<u>- 9.518,8</u>	<u>-93,5</u>	<u>-10.104,1</u>	<u>-97,4</u>	<u>585,3</u>
<u>Geschäftsergebnis</u>	662,1	6,5	272,0	2,6	390,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>1,9</u>	<u>0,0</u>	<u>60,9</u>	<u>0,6</u>	<u>-59,0</u>
Ergebnis vor Steuern	664,0	6,5	332,9	3,2	331,1
<u>Steuern</u>	<u>-115,2</u>	<u>-1,1</u>	<u>-24,6</u>	<u>-0,2</u>	<u>-90,6</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>548,8</u>	<u>5,4</u>	<u>308,3</u>	<u>3,0</u>	<u>240,5</u>

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 548,8 Tsd. € ab.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultierten im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Neubauten „Barrierefreies Wohnen Zum Springbruch“ und „Karl-Marx-Straße“. Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

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.

Die Ausfallrisiken der Mieten werden als gering eingeschätzt. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 1,7 % der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung, wobei die monatlichen Gesamtmieten überwiegend im Rahmen von Einzugsermächtigungen zufließen.

Das Zinsänderungsrisiko wird durch das Risikomanagement der Gesellschaft erfasst und unterliegt der ständigen Beobachtung. Die Zinsbindungen und Tilgungsleistungen für die Förderdarlehen wurden nach Angeboten der ILB bis 2023 bzw. 2029 festgeschrieben. Die finanzielle Belastung der Gesellschaft bleibt diesbezüglich auf gleichem Niveau. 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 2019 und darüber hinaus.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2016 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung werden ebenfalls Steuerprognosen für die nächsten Jahre berücksichtigt. Aufgrund der aufgezeigten positiven Betriebsergebnisse des Berichtsjahres sowie der aufgebrauchten Verlustvorträge ergeben sich Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung.

Gegenwärtig sind aus der Kernkompetenz sowie den Bestandserweiterungen keine wirtschaftlichen Risiken zu erkennen, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Die Fortschreibung der Finanz- und Unternehmensplanung erfolgte bis 2026. Soweit erkennbare Risiken die Ertrags- und Finanzlage belasten können, werden bzw. wurden diese in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Die Unternehmensliquidität wird langfristig gesichert sein.

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

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbe- raum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die Realisierungen zukünftiger Neubauvorhaben werden diese Basis weiter stärken. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

Die effiziente Verwaltung und die kontinuierliche Weiterentwicklung, betriebswirtschaftlich wie auch technisch, werden auch in den kommenden Jahren Priorität besitzen und sind ein wichtiger Aspekt der Arbeit. Instandhaltungen und Modernisierungen werden auch künftig realisiert und im Interesse der Gesellschaft nachhaltig und attraktiv an die Wohnbedürfnisse angepasst.

Der verwaltete Wohnungsbestand an restitutionsbehafteten und privat verwalteten Objekten in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen und hat für die Gesellschaft kaum noch Bedeutung. Dafür wird die Gesellschaft voraussichtlich mit der Verwaltungen von weiteren Eigentumsanlagen betraut werden.

Für die Zukunft gehen wir von geringfügig steigenden Mieten bei gleichbleibendem Vermietungsgrad und einer leicht zunehmenden altersbedingten Fluktuation aus. 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 Nachfrage über dem Angebot nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

Der Wohnungsbedarf in Kleinmachnow und Nuthetal speziell für ältere Bürger, für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen und junge Familien ist ungebrochen. Auf dieser Basis planen die Gesellschafter der gewog Kleinmachnow mbH, weitere Baufelder für Wohnungsneubau in ihren Kommunen zu erschließen und entsprechende Bebauungspläne zu ändern bzw. neu aufzustellen. Die Gesellschaft wird voraussichtlich in den nächsten Jahren damit betraut werden, die entsprechenden Wohnungen zu errichten. Sollten alle geplanten Bauvorhaben – die bisher in der 10-Jahresplanung keine Berücksichtigung fanden, realisiert werden, ist mit einem Neubauzuwachs an eigenen Beständen von bis zu 170 Wohnungen zu rechnen.

In den fast vollständig neu gebauten und sanierten Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen nur bedingt durchsetzbar. Vertragliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind ausgelaufen. Gesetzlich mögliche Mieterhöhungen sind 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.

Für die Jahre 2017 bis 2026 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2017 ist ein Jahresüberschuss von 542,2 Tsd. € geplant. Im Jahr 2018 werden 552,4 Tsd. € prognostiziert. Die Liquidität der Gesellschaft ist auch für die folgenden Jahre gesichert.

Kleinmachnow, 28.03.2017

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.488,00	4.278,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.407.728,06		92.565.255,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.349.417,96		3.229.231,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	641.978,29		641.978,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.953,00		133.310,00
6. Anlagen im Bau	0,00		444.996,71
7. Bauvorbereitungskosten	7.629,70		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	97.739.551,76	1.209.905,32
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		97.763.110,50	98.461.871,14
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.350.931,61	2.439.293,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	158.840,85		119.347,63
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.548,00		31.713,43
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.657,61		1.185,98
5. Sonstige Vermögensgegenstände	169.120,68	414.167,14	270.604,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.693.128,32	4.090.909,05
Bilanzsumme Aktiva		105.221.337,57	105.414.924,89
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.339.036,16	1.265.182,94
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		5.154.109,58	4.668.468,06
Summe Treuhandvermögen		6.493.145,74	5.933.651,00

Bilanz zum 31.12.2016

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	36.301.815,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	449.800,00		449.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	1.480.492,34	2.026.923,65	1.172.147,35
IV. Jahresüberschuss		548.819,97	308.344,99
Eigenkapital insgesamt		39.777.159,01	39.228.339,04
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	42.857,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	627.675,75	670.532,75	672.093,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.027.701,07		56.521.506,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.696.112,06		5.993.717,60
3. Erhaltene Anzahlungen	2.557.194,29		2.459.914,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.730,21		92.001,55
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	444,90		1.062,36
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.582,62		419.224,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	23.880,66	64.773.645,81	27.065,37
davon aus Steuern	9.869,85 €		
(20.717,36 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	341,10 €		
(142,00 €)			
Bilanzsumme Passiva		105.221.337,57	105.414.924,89
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.339.036,16	1.265.182,94
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		5.154.109,58	4.668.468,06
Summe Treuhandverbindlichkeiten		6.493.145,74	5.933.651,00

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.363.340,41		9.013.834,54
b) aus Betreuungstätigkeit	326.180,38		332.821,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>106.813,80</u>	9.796.334,59	100.270,71
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-88.361,77	181.557,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		473.010,30	747.620,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.878.678,16		4.379.250,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>40.560,00</u>	<u>3.919.238,16</u>	<u>0,00</u>
5. Rohergebnis		6.261.744,96	5.996.853,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.113.021,47		1.147.101,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>213.845,51</u>	1.326.866,98	215.460,88
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.114.885,99	1.947.426,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.191,58	652.233,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.804,63	64.413,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.706.178,47	1.765.522,88
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>115.248,60</u>	<u>24.590,71</u>
12. Ergebnis nach Steuern		550.177,97	308.929,99
13. Sonstige Steuern		<u>1.358,00</u>	<u>585,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>548.819,97</u>	<u>308.344,99</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Die gewog Kleinmachnow mbH hat ihren Sitz in Kleinmachnow und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam (HRB 1574 P) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungs-gesetzes (BilRUG), 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 17. Juli 2015.

Die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurden bei der Darstellung und Bezeichnung der Abschlussposten berücksichtigt.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten werden seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 unterhalb der Bilanz dargestellt. Im Vorjahr waren diese Positionen in den Flüssigen Mitteln sowie in den Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen ausgewiesen. Aufgrund einer besseren Vergleichbarkeit wurde die Vorjahresspalte angepasst.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 9.500.944,50 Euro ergeben.

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 Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	158.840,85	890,33
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60.000,00	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.548,00	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.657,61	-
Sonstige Vermögensgegenstände	169.120,68	157.734,20
	<u>414.167,14</u>	<u>158.624,53</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2016 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 2015 wurde in Höhe von 308.344,99 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 09. Dezember 2016.

Rückstellungen

Aufgrund der Verrechnung mit Verlustvorträgen ist keine Festsetzung von Körperschaftsteuer oder Solidaritätszuschlag zu erwarten. Es wurde keine Rückstellung gebildet.

Für das laufende Kalenderjahr 2016 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 109.250,00 Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 66.393,00 Euro wurde eine Rückstellung zur Gewerbesteuer in Höhe von 42.857,00 Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	300.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	241.000,00
Wirtschaftsprüfung	23.000,00
Steuerberatung	19.036,90
Jahresabschlusskosten	17.530,64
Urlaubsverpflichtung	12.108,21
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Ausstehende Rechnungen	5.000,00
	<u>627.675,75</u>

Verbindlichkeiten

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund erstmaliger Anwendung des § 277 Abs. HGB (neue Fassung) wurden die Umsatzerlöse wie folgt neu gegliedert.

Pachterlöse für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1,2 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1,2 Tsd. Euro).

Erträge aus weiterberechneten Hauswartkosten in Höhe von 16,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 16,0 Tsd. Euro).

Erträge aus Waschmarken in Höhe von 3,8 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,9 Tsd. Euro).

Erträge aus Erbbauzinsen in Höhe von 9,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9,6 Tsd. Euro).

Erträge aus Servicegebühren in Höhe von 40,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 40,6 Tsd. Euro).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag in Höhe von 260.000,00 Euro aus einem Schuldnachlass der KfW enthalten.

Aufwand aus der Zahlung der Servicepauschale in Höhe von 40,6 Tsd. Euro wurden unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 40,6 Tsd. Euro.)

Vor dem Hintergrund, dass Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten nicht mehr in der Bilanz der gewog Kleinmachnow mbH dargestellt werden, sind im Jahresabschluss zum 31.12.2016 erstmalig keine Erträge und Aufwendungen aus Kautionszinsen gebucht (Vorjahr: jeweils 1,2 Tsd. Euro).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2016 in Höhe von 66,4 Tsd. Euro, die Zuführung zur Gewerbesteuerrückstellung für 2016 in Höhe von 42,9 Tsd. Euro sowie Gewerbesteuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 6,0 Tsd. Euro.

Die Grundsteuer für die Geschäftsräume der gewog Kleinmachnow mbH ist in Höhe von 868,00 Euro unter der Position Sonstige Steuern ausgewiesen. In 2015 wurde sie in Höhe von 868,00 Euro unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erfasst.

D Sonstige Angaben

Der Geschäftsführer Carsten Fischer ist am 30.06.2016 in den Ruhestand gegangen. Seit dem 01.07.2016 ist Katja Schmidt alleinige Geschäftsführerin. Neben der Geschäftsführung betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2016

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	4
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	15	5
	<hr/>	<hr/>
	36	10

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2016 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer	-	Geschäftsführer	bis 30.06.2016
Katja Schmidt	-	Geschäftsführerin	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maximilian Tauscher (- Vorsitzender -)	Kreisordnungsdezernent i. R.
Herr Klaus-Jürgen Warnick (- stellvertr. Vorsitzender -)	Wahlkreismitarbeiter i. R.
Herr Michael Grubert	Bürgermeister
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin

Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin
Herr John Christall	Rechtsanwalt
Herr Bernd Bültermann	Direktor i. R.
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus	Referentin
Herr Jörg-Arnold Ernsting	Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow

Für 2016 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 843,51 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

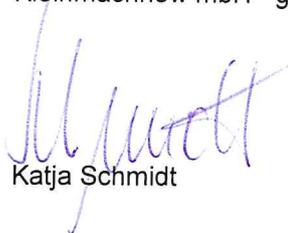
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2016 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 548.819,97 Euro.

Die Geschäftsführerin der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 28.03.2017

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.16		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.16		Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert	
	EURO	EURO				EURO	EURO					EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.219,80	0,00	19.549,81	82.010,67	0,00	78.758,94	136.941,80	2.339,81	82.010,67	57.270,94	21.488,00	4.278,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.577.837,30	444.996,71	1.348.759,47	56.249,58	444.996,71	135.315.343,90	41.012.581,66	1.895.065,18	31,00	42.907.615,84	92.407.728,06	92.565.255,64	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.370.192,06	1.209.905,32	80.130,00	0,00	1.209.905,32	7.660.227,38	3.140.960,37	169.849,05	0,00	3.310.809,42	4.349.417,96	3.229.231,69	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	666.639,73	0,00	0,00	0,00	0,00	666.639,73	24.661,44	0,00	0,00	24.661,44	641.978,29	641.978,29	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.781,12	0,00	16.274,95	0,00	0,00	392.056,07	242.471,12	47.631,95	0,00	290.103,07	101.953,00	133.310,00	
Anlagen im Bau	444.996,71	-444.996,71	0,00	0,00	-444.996,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	444.996,71	
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	7.629,70	0,00	0,00	7.629,70	0,00	0,00	0,00	0,00	7.629,70	0,00	
Geleistete Anzahlungen	1.209.905,32	-1.209.905,32	0,00	0,00	-1.209.905,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.209.905,32	
Summe Sachanlagen	142.876.196,99	0,00	1.452.794,12	56.249,58	0,00	144.272.741,53	44.420.674,59	2.112.546,18	31,00	46.533.189,77	97.739.551,76	98.455.522,40	
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74	
Anlagevermögen insgesamt	143.019.487,53	0,00	1.472.343,93	138.260,25	0,00	144.353.571,21	44.557.616,39	2.114.885,99	82.041,67	46.590.460,71	97.763.110,50	98.461.871,14	

Verbindlichkeitspiegel 2016

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.027.701,07 <i>56.521.506,70</i>	1.454.981,74 <i>1.275.685,40</i>	5.962.985,46 <i>5.850.538,50</i>	48.609.733,87 <i>49.395.282,80</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.696.112,06 <i>5.993.717,60</i>	256.884,85 <i>313.677,76</i>	1.134.628,17 <i>1.405.175,71</i>	4.304.599,04 <i>4.274.864,13</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.557.194,29 <i>2.459.914,96</i>	2.557.194,29 <i>2.459.914,96</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.730,21 <i>92.001,55</i>	289.730,21 <i>92.001,55</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	444,90 <i>1.062,36</i>	444,90 <i>1.062,36</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.582,62 <i>419.224,11</i>	178.582,62 <i>419.224,11</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	23.880,66 <i>27.065,37</i>	23.880,66 <i>27.065,37</i>		
	64.773.645,81 <i>65.514.492,65</i>	4.761.699,27 <i>4.588.631,51</i>	7.097.613,63 <i>7.255.714,21</i>	52.914.332,91 <i>53.670.146,93</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.