



# **G e s c h ä f t s b e r i c h t**

**2 0 1 7**

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH**

# **Inhalt**

**gewog in Kurzform**

**Organe der Gesellschaft**

**Lagebericht**

**Jahresabschluss**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Geschäftsentwicklung in Kurzform

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>2317</b>	<b>2365</b>	<b>2404</b>	<b>2382</b>	<b>2441</b>
- Verwaltung	1073	1071	1063	1039	1096
- Eigentum (inkl. Anmietung)	1244	1294	1341	1343	1345
<b>Anzahl der Gewerbeeinheiten</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>84</b>	<b>79</b>
- Verwaltung	29	24	26	27	24
- Eigentum	47	50	56	57	55
<b>verwaltete Grundstücke</b>	<b>79</b>	<b>77</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>59</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>37</b>
(in Tsd. €)					
<b>Bilanzvolumen</b>	102.443,7	106.383,0	111.348,6	105.221,3	104.234,9
<b>Eigene Mittel in % der Bilanzsumme</b>	38.822,9 38,0	38.920,0 36,6	39.228,3 35,2	39.777,2 37,8	40.392,8 38,8
<b>Anlagevermögen</b>	90.577,9	94.694,9	98.461,9	97.739,6	95.902,1
<b>Umsatzerlöse</b>	9.331,3	9.480,7	9.446,9	9.796,3	10.086,2
<b>Ergebnis</b>	550,9	97,1	308,3	548,8	615,7



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

## **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

### **Geschäftsführerin**

Frau Katja Schmidt

## Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017

### I. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft Eigentumswohnungen und Eigentum Dritter.

Die Geschäftsstrategie der Gesellschaft zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Marktposition durch kontinuierliche, nachhaltige Investitionen in den Bestand sowie Neubautätigkeit.

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

##### **Deutschlands Wirtschaft 2017 auf Wachstumskurs**

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

##### **Kraftvolle Wohnungswirtschaft**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führten. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

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 metropolfernen Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

##### **Brandenburg: Kräftiges Wirtschaftswachstum**

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2017 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 Prozent. Im 1. Halbjahr 2016 waren es noch 1,7 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

### **Wohnungsmarkt: Unterschiedliche regionale Entwicklungen**

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2017 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich über dem Vorjahreswert (+0,6 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl 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.

### **Brandenburg weiterhin im Aufwind**

Für das Jahr 2018 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf. Bei den berlinferneren Regionen besteht teilweise gutes Potenzial, von der starken Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland zu profitieren.

## **2. Geschäftsverlauf des Unternehmens**

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

### **a) Wohnungsbestand**

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

	per 31.12.2017	per 31.12.2016
- Wohnungen:	1.345 (davon 13 angemietet)	1.343 (davon 13 angemietet)
- Gewerbeeinheiten:	55	57
- unbebaute Grundstücke:	4	4
- Stellplätze:	927 (davon 262 angemietet)	927 (davon 262 angemietet)

Die Umnutzung von 2 Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten in dem Objekt „Zum Springbruch“ in Nuthetal führte zu der Erhöhung des Wohnbestandes auf 1.345 und der Verminderung der Gewerbeeinheiten auf 55 Einheiten.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.015, die Gemeinde Nuthetal mit 294 und die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	per 31.12.2017	per 31.12.2016
- Wohnungen:	1.096 (davon 886 in WEG)	1.039 (davon 850 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	24	27
- unbebaute Grundstücke:	59	61

## b) Vermietungssituation

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich in Grenzen und ist damit wesentlich geringer 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.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2017 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2017 98,7 Tsd. €, im Vorjahr 79,2 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,74 %.

## c) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultierten im Wesentlichen aus der Erhöhung der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung zum 01.01.2017 im öffentlich geförderten Wohnungsbau, aus Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen und der Ganzjahresauswirkung der Neubauten Karl-Marx-Str. 12 / Birkenschlag 1.

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.

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 197,13 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 243,50 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 319,48 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 457,46 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden in den Jahren 2011 bis 2013 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. Mit Datum vom 24.01.2018 entschied das Verwaltungsgericht Potsdam (AZ: VG 8 K 2471/14) in einem der Verfahren, dass der Bescheid „sich allerdings als rechtswidrig erweist, weil die Klägerin (gewog) nicht mehr zu einem Betrag für die Herstellung der Entwässerungsanlage herangezogen werden durfte (...). Es verbietet sich wegen eines Verstoßes gegen das rechtsstaatliche Rückwirkungsverbot eine Beitragserhebung.“ Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Sprungrevision wurde zugelassen.

In weiteren Verfahren gegen die Abwasserzweckverbände, deren Entscheidungen noch ausstehen, begehrt die Gesellschaft Schadenersatz aus dem Staatshaftungsgesetz in Höhe von insgesamt ca. 145 Tsd. €. Der Schadenersatz umfasst alle Schäden, die der Gesellschaft durch den Erlass von rechtswidrigen Bescheiden entstehen, insbesondere Zinsansprüche und Rechtsanwaltskosten. Spätestens mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 17. Dezember 2015 wurde höchstrichterlich klargestellt, dass die Änderung des Kommunalabgabengesetzes im Jahre 2004 für Beitragspflichtige zu einer rechtswidrigen Rückwirkung führt und damit der Erlass der Bescheide rechtswidrig erscheint. Derzeit liegen von ähnlich gelagerten Fällen anderer Wohnungsunternehmen vier Urteile von Brandenburgischen Landgerichten vor; zweimal wurde die Klage abgewiesen und zweimal war sie erfolgreich. Die Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts bleibt abzuwarten.

#### **d) Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau**

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

Eine 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.

Für die laufende Instandhaltung standen 2017 Finanzmittel in Höhe von 476,9 Tsd. € zur Verfügung. Darin enthalten sind Mittel 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 2.143 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 Wittereinflüssen, der Energieeinsparung oder zur optischen Aufwertung von Fassaden, Treppenhäusern und Eingangsbereichen notwendig werden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Strategie fortgesetzt, im Rahmen der außerordentlichen Instandhaltung ganzheitliche Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungen durchzuführen. Für die außerordentliche Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.128,8 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, den Austausch von Fenstern, zur Sanierung von Treppenanlagen und Eingangspodesten, zur Spielplatzsanierung und Instandsetzung von Zäunen verwandt. Auch umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt von Holzbauelementen sowie der Sanierung von Entwässerungsleitungen (z.B. der Bau von Regenwasserversickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken) wurden durchgeführt.

Im Jahr 2017 wurde die Umstellung von dezentralen auf zentrale Heizungsanlagen fortgeführt. Die wartungsintensiven und teilweise überalterten Gasetagenheizungen wurden dabei durch moderne zentrale Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

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 Elektrevisionen, 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.

Um den Bestand nachfragegerecht weiterzuentwickeln, beauftragte die Gesellschaft ein Planungsbüro mit der Prüfung der Möglichkeiten der Bestandserweiterung auf eigenen Grundstücken in Nuthetal. Im Ergebnis dessen wurde im Berichtsjahr durch den Aufsichtsrat die Realisierung eines Neubauvorhabens in Nuthetal mit einem Bauvolumen von 3,4 Mio. € beschlossen. Die bauvorbereitenden Maßnahmen umfassten die Prüfung und Anpassung des Bebauungsplanes und die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens.

#### **e) Finanzierungsmaßnahmen**

Im Jahr 2017 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2017 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1.609,3 Tsd. €.

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.

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

## f) Personal und Organisation

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	18 (6)	17 (5)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	3 (1)	4 (1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	13 (4)	15 (5)
Auszubildende	2	2
<b>Summe</b>	<b>37</b>	<b>39</b>

Zum Stichtag waren die Stelle des Abteilungsleiters Bau/Instandhaltung und eine Hauswartstelle unbesetzt.

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Gesellschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Der Personalbestand ist im Verhältnis zum Bewirtschaftungsumfang zweckmäßig und hinsichtlich Mitarbeiterqualifikation solide.

Die Organisation der Gesellschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei wird ein Mix aus zweckmäßiger Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikation und Kompetenz der Mitarbeiter praktiziert. Jederzeit ist die Gesellschaft bestrebt, ihre Mitarbeiter entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern. Es werden Chancen eröffnet, um sich weiterzuentwickeln. Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So werden der Nachwuchs gefördert und berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 59,5 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 49,3 Jahren (Vorjahr: 48,8 Jahre). Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienfachleute aus. Für die nächsten Jahre sind entsprechende Ausbildungsplätze vorgesehen. Der Weiterbildung der Mitarbeiter wurde und wird eine hohe Bedeutung beigemessen, dabei werden primär die Angebote der BBA, der BBT und der Aareon Wodis GmbH genutzt.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr in die räumliche Ausgestaltung und Ausstattung der Geschäftsstelle investiert. Dabei wurde sie quantitativ erweitert und qualitativ erheblich verbessert.

## g) 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

### 3. Lage des Unternehmens

#### a) Vermögenslage

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

	31. D e z e m b e r				Verände- rungen Tsd. €
	2 0 1 7		2 0 1 6		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>A k t i v a</b>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	41,6	0,0	21,5	0,0	20,1
Sachanlagen	95.858,4	94,1	97.739,6	95,0	-1.881,2
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	95.902,1	94,1	97.763,2	95,0	-1.861,1
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	80,2	0,1	0,0	0,0	80,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	360,7	0,4	414,1	0,4	-53,4
Flüssige Mittel	5.475,9	5,4	4.693,1	4,6	782,8
	5.916,8	5,9	5.107,2	5,0	809,6
Bilanzvolumen	101.818,9	100,0	102.870,4	100,0	-1.051,5
<b>P a s s i v a</b>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	40.385,6	39,7	39.777,2	38,7	608,4
Fremdkapital	60.208,1	59,1	61.642,2	59,9	-1.434,1
	100.593,7	98,8	101.419,4	98,6	-825,7
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	816,2	0,8	670,5	0,7	145,7
Verbindlichkeiten	409,0	0,4	780,5	0,7	-371,5
	1.225,2	1,2	1.451,0	1,4	-225,8
Bilanzvolumen	101.818,9	100,0	102.870,4	100,0	-1.051,5

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2017 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 2017 39,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (38,7 %) gestiegen.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	101,8	102,9	103,0	98,5	95,1
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	40,4	39,8	39,2	38,9	38,8
- Quote (%)	39,7	38,7	38,1	39,5	40,8
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	95,9	97,8	98,5	94,7	90,6

#### **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 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 31.12.2017 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 5.475,9 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2017</b> <b>Tsd. €</b>	<b>2016</b> <b>Tsd. €</b>	<b>2015</b> <b>Tsd. €</b>
Stand 1. Januar	4.693,1	4.090,9	3.546,7
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>782,8</u>	<u>602,2</u>	<u>544,2</u>
Stand 31. Dezember	5.475,9	4.693,1	4.090,9

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 782,8 Tsd. €.

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

<b>Liquide Mittel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
per 31.12. (Tsd. €)	5.475,9	4.693,1	4.090,9	3.546,7	4.231,5

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 1 7	2 0 1 6
	T€	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	608,5	548,8
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.128,6	2.114,9
- KfW-Tilgungszuschüsse	-140,0	-260,0
- Gewinn aus Anlagenabgängen	0,0	-3,8
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0,0	16,3
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-26,8	52,4
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	68,6	-44,4
± Rückstellungen	-371,5	302,1
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	66,1	115,2
± Ertragsteuerzahlungen	11,0	-72,4
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.616,4	1.704,4
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>3.960,9</u>	<u>4.473,5</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>		
- Auszahlungen für immaterielle Vermögensgegenstände	-28,8	-19,5
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-238,8	-1.452,8
+ Erhaltene Zinsen	0,8	1,8
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-266,8</u>	<u>-1.470,5</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>		
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-1.609,3	-1.608,8
+ Valutierung von Darlehen	315,2	1.000,0
- Sondertilgung von Darlehen	0,0	-4,2
- Gezahlte Zinsen	-1.617,2	-1.787,8
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-2.911,3</u>	<u>-2.400,8</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	782,8	602,2
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>4.693,1</u>	<u>4.090,9</u>
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<u>5.475,9</u>	<u>4.693,1</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.609,3 Tsd. € planmäßig zu tilgen.

### c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 1 7		2 0 1 6		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.645,7	90,9	9.363,3	92,0	282,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	813,2	7,7	906,0	8,9	- 92,8
Bestandsveränderungen	145,3	1,4	- 88,4	- 0,9	233,7
	<u>10.604,2</u>	<u>100,0</u>	<u>10.180,9</u>	<u>100,0</u>	423,3
Betriebskosten und Grundsteuer	- 2.287,0	- 21,6	- 2.080,7	- 20,4	- 206,3
Instandhaltungsaufwand	- 1.960,4	- 18,5	- 1.671,9	- 16,4	- 288,5
Personalaufwendungen	- 1.404,0	- 13,2	- 1.326,9	- 13,0	- 77,1
Abschreibungen	- 2.128,6	- 20,1	- 2.114,9	- 20,8	- 13,7
Zinsaufwand	- 1.617,2	- 15,2	- 1.706,2	- 16,8	89,0
Übrige Aufwendungen	- 533,2	- 5,0	- 618,2	- 6,1	85,0
	<u>- 9.930,4</u>	<u>- 93,6</u>	<u>- 9.518,8</u>	<u>- 93,5</u>	- 411,6
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>673,8</u>	<u>6,4</u>	<u>662,1</u>	<u>6,5</u>	11,7
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,8</u>		<u>1,9</u>		- 1,1
Ergebnis vor Steuern	674,6		664,0		10,6
<u>Steuern</u>	<u>- 66,1</u>		<u>- 115,2</u>		49,1
<u>Jahresergebnis</u>	<u>608,5</u>		<u>548,8</u>		59,7

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 608,5 Tsd. € ab.

### d) Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und gesichert. Die Gesellschaft war jederzeit zahlungsfähig und hat ihre Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllt. Die zur Absicherung vorgehaltene Liquiditätsreserve ist ausschließlich in risikoarmen Festgeldkonten angelegt. Ausweislich der Finanzpläne bleibt die Finanz- und Vermögenslage stabil und die Liquidität gesichert.

Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals.

### III. Prognosebericht

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft bleiben insgesamt weiter positiv: Die nachhaltig angelegten Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die anhaltende Dynamik am Wohnungsmarkt lässt zunehmend quantitative Aspekte in den Vordergrund treten. Wohnungsneubau ist für kommunale Gesellschaften, private Investoren und für Genossenschaften zu einem wesentlichen Geschäftsfeld geworden. Für die Gesellschaft wird neben dem Ankauf von Immobilienbeständen auch der Neubau zu einer weiteren Säule unserer Bestandserweiterungsstrategie. Die Einreichung des Bauantrages für das Neubauvorhaben „Beethovenstraße“ in Nuthetal wird noch in 2018 erfolgen.

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 für Dritte verwaltete Wohnungsbestand in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen und hat für die Gesellschaft kaum noch Bedeutung.

Für die Zukunft gehen wir von 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 damit 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 für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen, für junge Familien und ältere Bürger 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.

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. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Für die Jahre 2018 bis 2027 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2018

wird mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse gerechnet und es ist ein Jahresüberschuss von 400,0 Tsd. € geplant. Die Liquidität der Gesellschaft ist auch für die folgenden Jahre gesichert.

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

Aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet. Die auf Basis des 5-Jahresplanes durchgeführten Stresstests und die jährlich zu überprüfenden Risikotragfähigkeitsberechnungen lassen gegenwärtig keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft erkennen.

##### **1. 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.

Die gewog Kleinmachnow mbH prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung der Gesellschaft ermöglicht und das Vermietungsangebot ausgebaut werden können. Um damit einhergehende Risiken weitgehend abschätzen und kontrollieren zu können, wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches wesentliche Risiken identifiziert, misst, steuert und überwacht. Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Das Risikomanagementsystem erfasst wesentliche Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis der defensiven Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, -controlling und Risikoreporting. Ein essenzieller Bestandteil des Risikomanagementsystems ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt und durch ein kontinuierliches Berichtswesen ergänzt wird.

Das Reporting beinhaltet dabei als Schwerpunkt das Kennzahlenmanagement, welches sich auf Kennzahlen der Vermietung, der baulichen Instandhaltung, des Cashflow, der Liquidität und der Bilanzstruktur fokussiert.

Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, wird im Bedarfsfall sofort berichtet. Durch strukturierte und regelmäßige Kommunikationsprozesse innerhalb der Führungsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Entwicklungen Kenntnis.

Das betriebliche Rechnungswesen stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung und die Verwendung von zertifizierten Softwareprodukten bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

Die klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche (Geschäftsverteilungsplan) sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

## **2. Chancen**

Die weitere positive Entwicklung der Gemeinde Kleinmachnow hat Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren Kleinmachnows sehr gut. Die Anzahl der Einwohner und der Haushalte wird nach den Prognosen der Landeshauptstadt Potsdam weiter ansteigen. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen ergeben sich Chancen auf eine gleichbleibend gute Vermietungsquote.

Durch die laufende Optimierung der Geschäftsprozesse wird die Effektivität weiter erhöht. Dabei sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent genutzt werden. Aufgabenschwerpunkte sind Verbesserungen zur Organisation der Verkehrssicherung und der Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis sigma optimiert und erweitert.

Auf Grund der weiteren Rückzahlung von Darlehen nach Zinsbindungsende werden freie Beleihungsräume geschaffen. Insbesondere der weitere Rückgang des Zinsaufwandes führt zu höheren Jahresüberschüssen.

## **3. Risiken**

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.

Zu den vorrangigen Risiken der Gesellschaft gehören:

### **a) Vermietungsrisiko**

Das Vermietungsrisiko ist äußerst gering. Die Nachfrage übersteigt seit Jahren das Angebot. Der Vermietungsstand des Wohnungsbestandes der Gesellschaft ist seit Jahren gleichbleibend hoch. Es ist auf Grund der derzeitigen prognostizierten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, dass sich die Situation kurz bzw. mittelfristig verschlechtert. Mit sinkenden Durchschnittsmieten ist in den nächsten Jahren ebenfalls nicht zu rechnen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin und im Umland wird zu einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage führen.

## **b) finanzielle Risiken**

Im Zuge von Umschuldungen und Prolongationen bestehen Zinsänderungsrisiken. Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert. Sollten erhöhte Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken. Diese werden jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau begrenzt. Für geplante Neukreditaufnahmen ist ein angemessener Eigenkapitaleinsatz abgestimmt.

## **c) rechtliche und steuerliche Risiken**

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern z. B. rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, Verbandsinformationen, dem Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein.

Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Änderungen vakant, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die betriebliche Entwicklung nehmen könnten und nicht bereits in den Planungsrechnungen Einfluss gefunden hätten.

## **d) Interne Organisation und Personal**

Einen entscheidenden Faktor für den geschäftlichen Erfolg stellen unsere Mitarbeiter und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement dar.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirkt die Gesellschaft diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente der Personalpolitik müssen zudem eine faire und branchenübliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie sein.

Seit Jahren bildet die Gesellschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus und erfüllt damit nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung, sondern bietet den Auszubildenden Möglichkeiten eines beruflichen Einstiegs bei neu zu besetzende Stellen.

## **e) IT-Risiken**

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung stellt ein Ausfall des IT-Systems oder modularer Bestandteile ein maßgebliches Risiko dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte.

Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Gesellschaft unterhält deshalb mit ihren IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlusten

ten entgegen gewirkt wird. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben.

#### **V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die Zins- und Volumenpolitik der Gesellschaft orientiert sich am Investitions- bzw. Finanzierungsbedarf und der aktuellen Zinssituation des Kapitalmarktes. Die Konditionen werden entsprechend markt- und bedarfsgerecht gestaltet. Für Neubauten und Ankäufe sind Kreditneuaufnahmen in Höhe von ca. 23,7 Mio. € geplant. Eine ausreichende Liquidität ist im Planungszeitraum gesichert.

Die Zinsen befinden sich derzeit auf einem niedrigen Niveau und werden sich in den kommenden zwei Jahren wahrscheinlich auch weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Ein Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der bisherigen Unternehmensfinanzierung überschaubar. Auch zukünftig wird die Gesellschaft bei Neu- bzw. Umfinanzierungen darauf bedacht sein, dass ein Klumpenrisiko weder bei einem Bankinstitut noch auf der Zeitschiene entstehen kann und das Verhältnis von Bankdarlehen und Eigenkapital ausgewogen bleibt. Aus den benannten Finanzierungsformen ergeben sich für die Gesellschaft auch unter restriktiven Annahmen keine nicht zu bewältigenden Risiken.

Kleinmachnow, 23.03.2018

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

**Bilanz zum 31.12.2017**
**AKTIVA**

	<b>G e s c h ä f t s j a h r</b>		<b>V o r j a h r</b>
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		41.622,00	21.488,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.702.127,84		92.407.728,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.179.401,96		4.349.417,96
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	71.748,00		101.953,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>32.330,10</u>	95.858.430,94	7.629,70
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b><u>95.902.123,68</u></b>	<b><u>97.763.110,50</u></b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		2.496.204,51	2.350.931,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	150.547,59		158.840,85
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		60.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.312,50		4.548,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.554,96		21.657,61
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>184.296,77</u>	360.711,82	169.120,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>5.475.904,36</u>	<u>4.693.128,32</u>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b><u>104.234.944,37</u></b>	<b><u>105.221.337,57</u></b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandvermögen</b>			
1. Kautionsguthaben		1.367.244,07	1.339.036,16
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		5.055.609,32	5.154.109,58
<b>Summe Treuhandvermögen</b>		<u>6.422.853,39</u>	<u>6.493.145,74</u>

**Bilanz zum 31.12.2017**
**PASSIVA**

	<b>G e s c h ä f t s j a h r</b>		<b>V o r j a h r</b>
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		899.600,00	899.600,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		36.301.815,39	36.301.815,39
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	449.800,00		449.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>2.029.312,31</u>	2.575.743,62	1.480.492,34
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		<u>608.490,65</u>	<u>548.819,97</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b><u>40.385.649,66</u></b>	<b><u>39.777.159,01</u></b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	120.036,00		42.857,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>696.194,92</u>	816.230,92	627.675,75
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.875.843,46		56.027.701,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.439.224,99		5.696.112,06
3. Erhaltene Anzahlungen	2.415.981,00		2.557.194,29
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.186,00		289.730,21
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	205,56		444,90
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.873,37		178.582,62
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>15.749,41</u>	63.033.063,79	23.880,66
davon aus Steuern	7.527,35 €		
	( 9.869,85 € )		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	341,10 €		
	( 341,10 € )		
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b><u>104.234.944,37</u></b>	<b><u>105.221.337,57</u></b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten</b>			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.367.244,07	1.339.036,16
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		<u>5.055.609,32</u>	<u>5.154.109,58</u>
<b>Summe Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b><u>6.422.853,39</u></b>	<b><u>6.493.145,74</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.645.662,47		9.363.340,41
b) aus Betreuungstätigkeit	341.369,57		326.180,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>99.123,33</u>	10.086.155,37	106.813,80
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		145.272,90	-88.361,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		372.756,46	473.010,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.377.189,18		3.878.678,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>40.560,00</u>	<u>4.417.749,18</u>	<u>40.560,00</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>6.186.435,55</b>	<b>6.261.744,96</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.167.217,84		1.113.021,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>236.733,77</u>	1.403.951,61	213.845,51
davon für Altersversorgung	2.082,40 € ( 2.880,00 € )		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.128.585,92	2.114.885,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		361.600,50	450.191,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		776,72	1.804,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.617.175,99	1.706.178,47
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>66.130,60</u>	<u>115.248,60</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>609.767,65</b>	<b>550.177,97</b>
13. Sonstige Steuern		<u>1.277,00</u>	<u>1.358,00</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b><u>608.490,65</u></b>	<b><u>548.819,97</u></b>

## **Anhang**

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

### **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-Umsetzungsgesetzes (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.

### **B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

	<u>Nutzungsdauer/Jahre</u>
Wohnbauten	50
Geschäftsbauten	25 - 50
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 20
Photovoltaikanlage	20
PKW-Stellplätze	19
Außenanlagen	10
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfanges, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

## **C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

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

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	150.547,59	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.312,50	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.554,96	-
Sonstige Vermögensgegenstände	184.296,77	177.678,25
	<u>360.711,82</u>	<u>177.678,25</u>

### **Rücklagen**

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2017 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 2016 wurde in Höhe von 548.819,97 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. September 2017.

Rückstellungen

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

Für das laufende Kalenderjahr 2017 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 104.850,00 Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 27.671,00 Euro wurde eine Rückstellung zur Gewerbesteuer in Höhe von 77.179,00 Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	350.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	275.000,00
Wirtschaftsprüfung	22.000,00
Jahresabschlusskosten	15.781,63
Steuerberatung	12.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Urlaubsverpflichtung	9.413,29
Ausstehende Rechnungen	2.000,00
	<u>696.194,92</u>

Verbindlichkeiten

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

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag in Höhe von 140.000,00 Euro aus einem Schuldnachlass der KfW enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2017 in Höhe von 27,7 Tsd. Euro, die Zuführung zur Gewerbesteuerrückstellung für 2017 in Höhe von 77,2 Tsd. Euro sowie eine Gewerbesteuererstattung für das Jahr 2015 in Höhe von 38,7 Tsd. Euro.

Die Grundsteuer für die Geschäftsräume der gewog Kleinmachnow mbH ist in Höhe von 868,00 Euro unter der Position Sonstige Steuern ausgewiesen.

**D Sonstige Angaben**

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2017

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	18	5
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	14	4
	<u>36</u>	<u>10</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2017 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

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 2017 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.250,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2017 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 608.490,65 Euro.

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

Kleinmachnow, 23.03.2018

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.17 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.17 EURO	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 EURO	Buchwert 31.12.2017 EURO	Buchwert 31.12.2016 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	78.759,94	28.831,07	0,00	0,00	107.590,01	57.270,94	8.697,07	0,00	65.968,01	41.622,00	21.488,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.315.343,90	203.049,36	0,00	0,00	135.518.393,26	42.907.615,84	1.908.649,58	0,00	44.816.265,42	90.702.127,84	92.407.728,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.660.227,38	0,00	0,00	0,00	7.660.227,38	3.310.809,42	170.016,00	0,00	3.480.825,42	4.179.401,96	4.349.417,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	666.639,73	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	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.056,07	11.018,27	25.279,54	0,00	377.794,80	290.103,07	41.223,27	25.279,54	306.046,80	71.748,00	101.953,00
Bauvorbereitungskosten	7.629,70	24.700,40	0,00	0,00	32.330,10	0,00	0,00	0,00	0,00	32.330,10	7.629,70
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>144.272.741,53</b>	<b>238.768,03</b>	<b>25.279,54</b>	<b>0,00</b>	<b>144.486.230,02</b>	<b>46.533.189,77</b>	<b>2.119.888,85</b>	<b>25.279,54</b>	<b>48.627.799,08</b>	<b>95.858.430,94</b>	<b>97.739.551,76</b>
<b>Beteiligungen</b>	<b>2.070,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.070,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.070,74</b>	<b>2.070,74</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>144.353.571,21</b>	<b>267.599,10</b>	<b>25.279,54</b>	<b>0,00</b>	<b>144.595.890,77</b>	<b>46.590.460,71</b>	<b>2.128.588,92</b>	<b>25.279,54</b>	<b>48.693.767,09</b>	<b>95.902.123,68</b>	<b>97.763.110,50</b>

Verbindlichkeitspiegel 2017

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>54.875.843,46</b> <i>56.027.701,07</i>	<b>1.479.958,59</b> <i>1.454.981,74</i>	<b>5.958.286,38</b> <i>5.962.985,46</i>	<b>47.437.598,49</b> <i>48.609.733,87</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>5.439.224,99</b> <i>5.696.112,06</i>	<b>431.149,00</b> <i>256.884,85</i>	<b>1.122.044,16</b> <i>1.134.628,17</i>	<b>3.886.031,83</b> <i>4.304.599,04</i>
Erhaltene Anzahlungen	<b>2.415.981,00</b> <i>2.557.194,29</i>	<b>2.415.981,00</b> <i>2.557.194,29</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>161.186,00</b> <i>289.730,21</i>	<b>161.186,00</b> <i>289.730,21</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>205,56</b> <i>444,90</i>	<b>205,56</b> <i>444,90</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>124.873,37</b> <i>178.582,62</i>	<b>124.873,37</b> <i>178.582,62</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>15.749,41</b> <i>23.880,66</i>	<b>15.749,41</b> <i>23.880,66</i>		
	<b>63.033.063,79</b> <i>64.773.645,81</i>	<b>4.629.102,93</b> <i>4.761.699,27</i>	<b>7.080.330,54</b> <i>7.097.613,63</i>	<b>51.323.630,32</b> <i>52.914.332,91</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.