

**Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbh -gewog-,
Kleinmachnow**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020

Bilanz zum 31.12.2020
AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.614,00	22.050,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.961.675,22		101.819.637,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.064.153,76		4.236.497,58
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	651.639,73		651.639,73
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.545,00		94.561,18
6. Anlagen im Bau	2.033.326,54		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>52.888,60</u>	107.091.073,60	665.695,91
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>107.106.758,34</u>	<u>107.722.997,81</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.905.507,72	2.902.961,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	76.068,36		107.104,66
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.453,70
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.568,72		32.356,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>188.391,28</u>	294.028,36	485.289,02
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>5.018.114,68</u>	<u>3.608.042,75</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>115.324.409,10</u>	<u>114.860.205,20</u>
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.551.425,06	1.531.255,98
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		<u>5.306.199,80</u>	<u>4.942.768,16</u>
Summe Treuhandvermögen		<u>6.857.624,86</u>	<u>6.474.024,14</u>

Bilanz zum 31.12.2020
PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		933.650,00	933.650,00
II. Kapitalrücklage		40.140.965,39	40.140.965,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	466.825,00		466.825,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	6.176.278,65	6.739.734,96	2.981.346,96
		<hr/>	
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.126.244,01		3.211.956,69
2. Einstellung in Rücklagen	0,00	1.126.244,01	-17.025,00
		<hr/>	<hr/>
Eigenkapital insgesamt		48.940.594,36	47.814.350,35
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	92.595,00		78.176,67
2. Sonstige Rückstellungen	640.398,49	732.993,49	735.357,92
		<hr/>	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.757.310,89		59.299.229,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.607.594,82		3.841.353,78
3. Erhaltene Anzahlungen	2.886.916,16		2.847.600,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.452,72		96.211,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.969,39		111.011,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.269.577,27	65.650.821,25	36.913,71
davon aus Steuern	42.694,16 €		
	(10.312,45 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.920,02 €		
	(2.809,16 €)		
		<hr/>	<hr/>
Bilanzsumme Passiva		115.324.409,10	114.860.205,20
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.551.425,06	1.531.255,98
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		5.306.199,80	4.942.768,16
Summe Treuhandverbindlichkeiten		6.857.624,86	6.474.024,14

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.164.361,83		10.527.703,73
b) aus Betreuungstätigkeit	386.287,69		366.897,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>102.620,82</u>	11.653.270,34	101.281,76
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.546,69	324.490,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		704.685,11	3.387.420,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.866.952,43		4.655.100,79
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>42.244,07</u>	4.909.196,50	<u>42.076,51</u>
5. Rohergebnis		7.451.305,64	10.010.616,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.619.550,49		1.566.151,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>335.691,07</u>	1.955.241,56	323.875,83
davon für Altersversorgung	6.893,63 € (6.533,16 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.319.663,26	2.667.823,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		429.256,48	440.664,32
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		230,36	495,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.516.753,09	1.616.209,01
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>103.552,60</u>	<u>183.815,47</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.127.069,01	3.212.571,69
13. Sonstige Steuern		<u>825,00</u>	<u>615,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>1.126.244,01</u>	<u>3.211.956,69</u>
15. Einstellung in Rücklagen		<u>0,00</u>	<u>17.025,00</u>
16. Bilanzgewinn		<u>1.126.244,01</u>	<u>3.194.931,69</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

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, 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 16. Oktober 2020.

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 sowie um außerplanmäßige Abschreibungen.

	<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	76.068,36	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.568,72	-
Sonstige Vermögensgegenstände	188.391,28	141.565,21
	<u>294.028,36</u>	<u>141.565,21</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2020 unverändert einen Wert von 466.825,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Das Geschäftsjahr 2019 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.211.956,69 Euro. Gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages wurden hiervon 17.025,00 Euro in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die verbleibenden 3.194.931,69 Euro wurden in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 24. November 2020.

Rückstellungen

Für das laufende Kalenderjahr 2020 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 101,3 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 73,0 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 28,3 Tsd. Euro gebildet.

Belastungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sind für 2020 nicht zu erwarten. Die geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer i. H. v. 13,2 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag i. H. v. 0,7 Tsd. € wurden in den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	490.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	50.000,00
Wirtschaftsprüfung	23.586,75
Urlaubsverpflichtung	16.314,57
Jahresabschlusskosten	15.319,92
ausstehende Rechnungen	15.190,80
Steuerberatung	12.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Aufbewahrung	7.986,45
	<u>640.398,49</u>

Verbindlichkeiten

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf eines Grundstücks in Höhe von 512,7 Tsd. Euro sowie aus Versicherungserstattungen in Höhe von 124,5 Tsd. Euro enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2020 in Höhe von 73,0 Tsd. Euro, die Rückstellung Gewerbesteuer für 2020 in Höhe von 28,3 Tsd. Euro sowie eine Nachzahlung der Gewerbesteuer für das Jahr 2018 in Höhe von 2,3 Tsd. Euro.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2020

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	18	6
Technische Angestellte	5	1
Haushandwerker	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	12	2
	39	10

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2020 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Katja Schmidt - Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Bernd Bültermann (- Vorsitzender -)	Direktor i. R.
Herr Michael Grubert (- stellvertr. Vorsitzender -)	Bürgermeister
Herr Klaus-Jürgen Warnick	Wahlkreismitarbeiter i. R.
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin
Herr Jörg-Arnold Ernsting	Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow
Herr Dr. Michael Braun	IT-Berater
Frau Alexandra Pichl	Kommunikationsberaterin
Frau Angelika Scheib	Architektin
Frau Claudia Nowka	Bürgermeisterin

Für 2020 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.975,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2020 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.126.244,01Euro.

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

Kleinmachnow, 26.03.2021

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -

Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.20		Zugänge		Abgänge		Umbuchung		Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.20		Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020		Abschreibungen des Geschäfts- jahres		Abschreibungen auf Abgänge		Zuschreibungen		Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020		Buchwert 31.12.2020		Buchwert 31.12.2019		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.346,72	1.440,45	0,00	0,00	0,00	55.787,17						32.296,72	9.876,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.173,17	13.614,00	22.050,00			13.614,00	22.050,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.329.392,46	509.689,63	433.403,66	0,00	0,00	148.405.678,43						46.509.754,54	2.091.010,76	156.762,09	0,00	0,00	0,00	0,00	48.444.003,21	99.961.675,22	101.819.637,92			99.961.675,22	101.819.637,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.278.840,48	1.050,00	0,00	0,00	0,00	8.279.890,48						4.042.342,90	173.393,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.215.736,72	4.064.153,76	4.236.497,58			4.064.153,76	4.236.497,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	651.639,73	0,00	0,00	0,00	0,00	651.639,73						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651.639,73	651.639,73	651.639,73			651.639,73	651.639,73
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	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75	230.844,75			230.844,75	230.844,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.454,26	47.493,05	3.241,95	0,00	0,00	495.705,36						356.893,08	45.382,23	3.114,95	0,00	0,00	0,00	0,00	399.160,36	96.545,00	94.561,18			96.545,00	94.561,18
Anlagen im Bau	0,00	1.420.519,23	0,00	612.807,31	0,00	2.033.326,54						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.326,54	2.033.326,54	0,00			2.033.326,54	0,00
Bauvorbereitungskosten	665.695,91	0,00	0,00	-612.807,31	0,00	52.888,60						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.888,60	52.888,60	665.695,91			52.888,60	665.695,91
Summe Sachanlagen	158.607.867,59	1.978.751,91	436.645,61	0,00	160.149.973,89							50.908.980,52	2.309.786,81	159.877,04	0,00	0,00	0,00	0,00	53.058.900,29	107.091.073,60	107.698.877,07			107.091.073,60	107.698.877,07
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74	2.070,74			2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt	158.664.285,05	1.980.192,36	436.645,61	0,00	160.207.831,80							50.941.287,24	2.319.663,26	159.877,04	0,00	0,00	0,00	0,00	53.101.073,46	107.106.758,34	107.722.997,81			107.106.758,34	107.722.997,81

Verbindlichkeitspiegel 2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.757.310,89 <i>59.299.229,22</i>	1.616.657,72 <i>2.230.255,29</i>	6.975.481,62 <i>6.799.511,96</i>	49.165.171,55 <i>50.269.461,97</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.607.594,82 <i>3.841.353,78</i>	242.505,53 <i>233.758,96</i>	1.064.242,15 <i>1.025.846,93</i>	2.300.847,14 <i>2.581.747,89</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.886.916,16 <i>2.847.600,14</i>	2.886.916,16 <i>2.847.600,14</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.452,72 <i>96.211,80</i>	85.452,72 <i>96.211,80</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.969,39 <i>111.011,61</i>	43.969,39 <i>111.011,61</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.269.577,27 <i>36.913,71</i>	1.269.577,27 <i>36.913,71</i>		
	65.650.821,25 <i>66.232.320,26</i>	6.145.078,79 <i>5.555.751,51</i>	8.039.723,77 <i>7.825.358,89</i>	51.466.018,69 <i>52.851.209,86</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

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

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020

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

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Eine Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist momentan mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland endete in der Corona-Krise. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 1,1 Prozent niedriger als 2019. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Auch die Einkommen haben sich entsprechend negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4%). Im Dezember 2020 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei -0,3 Prozent. Sie war damit zum fünften Mal im Jahr 2020 negativ.

Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – nur das Baugewerbe legte zu. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 Prozent zu.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 Prozent.

Brandenburg: Wirtschaftseinbruch entspricht voraussichtlich Bundesniveau

Für das erste Halbjahr 2020 meldete das Statistische Landesamt im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 Prozent. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg geringfügig um 0,6 Prozent, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 1,4 Prozent.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 Prozent über dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 Prozent, die Entwicklung verlangsamte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr. Mit 5,7 Prozent war der Anstieg 2019 noch deutlich höher gewesen. Auch in Brandenburg stieg die Arbeitslosigkeit und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 6,2 Prozent, 0,4 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2020 fort. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg beständig. Im September 2020 lebten 7.700 Menschen bzw. 0,3 Prozent mehr Menschen in Brandenburg als zu Jahresbeginn.

Neben den deutlichen Wanderungsgewinnen aus Berlin (14.900 Personen) trug auch der Netozuzug aus dem Ausland (3.300 Personen) zum Bevölkerungswachstum im Land Brandenburg bei. Dementsprechend hoch waren die Neubauaktivitäten dort, während im weiteren Metropolitanraum der Abriss überzähliger Wohnungen immer noch oben auf der Tagesordnung steht.

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 und Realisierung von Neubauvorhaben und den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten.

a) Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Gesellschaft ist den Handlungsempfehlungen des Bundes und des Landes strikt gefolgt. Die geltenden Arbeitsschutzmaßnahmen wurden Anfang des Jahres mit Ausbruch der Pandemie eingeführt und werden bis heute fortgesetzt.

Geschäftsbetrieb

Um den Verwaltungsbetrieb der gewog aufrechtzuerhalten und um die Ausbreitung des Coronavirus zu verhindern, wurden durch den Erlass von Dienstanweisungen die Mitarbeiter der Verwaltung in zwei Gruppen aufteilt, wobei die Gruppen vom 23.03.2020 bis 30.04.2020 wöchentlich im Wechsel vormittags bzw. nachmittags jeweils 5 Stunden im Verwaltungsgebäude tätig waren. Für diesen Zeitraum erfolgte voller Lohnausgleich. Mitarbeiter mit

minderjährigen und betreuungspflichtigen Kindern wurden zusätzlich 5 Arbeitstage freigestellt.

Der für die Gesellschaft geltende Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft wurde zum 01.07.2020 dahingehend geändert, dass alle angestellten Mitarbeiter aufgrund Corona bedingter Mehrbelastung eine einmalige Sonderzahlung in Höhe von 600,00 EURO erhielten.

Am 01.05.2020 wurde der reguläre Geschäftsbetrieb unter Einhaltung der geltenden Hygieneregulungen wieder aufgenommen.

Die Einführung des mobilen Arbeitens für Mitarbeiter der Verwaltung seit dem 01.10.2020 und die Einteilung in Arbeitsgruppen ermöglichte es, trotz des erneuten Ausbruchs der Pandemie und den erforderlichen Kontaktvermeidungen den Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrechtzuerhalten.

Mietzahlungen

Im Bereich der Wohnungsmieter gab es keine nennenswerten Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle.

Mit den Gewerbemieter wurden und werden großzügige Ratenzahlungen bzw. Stundungen abgeschlossen. Der Betrag der nicht gezahlten Mieten beläuft sich per 31.12.2021 auf 22,2 Tsd. €, insgesamt bisher auf 57,6 Tsd. €. Ein Verzicht auf Mietforderungen der Gesellschaft erfolgte bisher nicht.

b) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2020	Per 31.12.2019
- Wohnungen:	1.463	1.458
- Gewerbeeinheiten:	62	61
- unbebaute Grundstücke:	6	5
- Stellplätze:	961	942

Durch den Ankauf eines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen von der Gemeinde Michendorf und den Verkauf eines Einfamilienhauses in Kleinmachnow ergibt sich die Veränderung des Eigenbestandes an Wohnungen.

Die Teilung und zusätzliche Vermietung der abgeteilten Fläche erhöhte den Bestand an Gewerbeeinheiten um eine Einheit.

Die Vermietung eines bisher ungenutzten Gartenanteils in Michendorf führte zur Erhöhung der Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Die Errichtung von 2 Fahrradhäusern in Nuthetal mit insgesamt 19 Fahrradstellplätzen erhöhte den Bestand der vermieteten Stellplätze.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.007, die Gemeinde Nuthetal mit 344, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2020	Per 31.12.2019
- Wohnungen:	957 (davon 826 in WEG)	1.001 (davon 814 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	33	24
- unbebaute Grundstücke:	62	61

c) Vermietungssituation

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine hohe Nachfrage, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation an allen Standorten hält sich in Grenzen.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und dem Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2020 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 87,8 Tsd. €, im Vorjahr 105,8 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,96%.

d) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf des Mehrfamilienhauses Peter-Huchel-Chaussee 113 in Michendorf (5,6 Tsd. €) und den Ganzjahresauswirkungen der Ankäufen des „Wohnparks Saarmund“ und des Supermarktes in Saarmund (insgesamt 23,4 Tsd. €) sowie aus Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen und Neuvermietungen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit konnten durch Erlöse aus Baubetreuungen im Bereich der Drittverwaltung um 19,4 Tsd. € gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (7,4 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 269,79 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 245,77 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 430,65 €/VE/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 577,98 €/VE/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 501,4 Tsd. € gezahlt. Mit Datum vom 23.01.2019 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass auch kommunale Gesellschaften nicht zu Anschlussbeiträgen herangezogen werden dürfen, die nach der Rechtslage im Land Brandenburg vor dem 01.02.2004 nicht mehr erhoben werden konnten. Die Wasser- und Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erließen daraufhin für alle nicht rechtskräftigen Bescheide Abhilfebescheide und zahlten der Gesellschaft einen Betrag in Höhe von 468,0 Tsd. € zurück. Für den Standort Nuthetal ist über einen Bescheid des WAZV „Der Mittelgraben“ in Höhe von 29.135,25 € noch nicht rechtskräftig entschieden. Es wurde Klage eingereicht. Das Verfahren ist bis zur Entscheidung durch das Bundesverwaltungsgericht ausgesetzt.

e) Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung

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.

Im investiven Bereich wurden für die Sanierung einer weiteren Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal, OT Fahlhorst 74,9 Tsd. € und für die Umzäunung der August-Bebel-Siedlung zum Schutz vor Wildschweinen 56,8 Tsd. € aufgewandt.

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 wurden 2020 Finanzmittel in Höhe von 427,7 Tsd. € aufgewandt. 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 insgesamt 1.974 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung, davon 573 Aufträge an die Haushandwerker erteilt.

Spiegeln die laufende Instandhaltung und die Tätigkeiten der Haushandwerker 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.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Strategie fortgesetzt, im Rahmen der außerordentlichen Instandhaltung ganzheitliche Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die außerordentliche Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.371,4 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Erneuerung von Gauben und Fenstern, zur Instandsetzung von Einfriedungen, Einbau von Regenentwässerungen und Sickerschächten, Dachsanierungen und Modernisierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln verwandt.

Auch im Jahr 2020 wurden in sieben Wohngebäuden Heizanlagen erneuert. Der Aufwand betrug 200,2 Tsd. €. Die wartungsintensiven und überalterten Heizanlagen wurden dabei durch moderne Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft und der Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt immer mehr Raum ein, wird aufwendiger durch zunehmende Technisierung, sich ständig verschärfende Vorschriften und Anforderungen, stellvertretend sind das GEG, die Elektroveisionen, 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.

Ein Brandschaden (27,9 Tsd. €) sowie mehrere Frisch- und Abwasserschäden in vereinzelt Wohngebäuden führten zu Aufwendungen in Höhe von insgesamt 209,5 Tsd. € im Bereich der Versicherungsschäden.

(f) Grundstücksangelegenheiten

Neubautätigkeit

Um den Bestand nachfragegerecht weiterzuentwickeln baut die Gesellschaft derzeit auf dem Grundstück der Beethovenstraße in Nuthetal ein 6-geschossiges Gebäude mit 23 Wohneinheiten. In 2019 wurde die Realisierung des Vorhabens durch den Aufsichtsrat mit einem Bauvolumen von 5,4 Mio. € beschlossen. Die Baumaßnahmen haben im Februar 2020 begonnen und sind voraussichtlich im Herbst 2021 abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden 1.420,5 Tsd. € investiert.

Ankäufe

Für das Grundstück in der Förster-Funke-Allee in Kleinmachnow beauftragte die Gesellschaft ein Planungsbüro mit der Prüfung der Möglichkeiten der Bebauung des im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow stehenden Grundstückes. Im Ergebnis dessen wurde im Berichtsjahr die Vorplanung durch den Aufsichtsrat genehmigt und die Geschäftsführung beauftragt, das unbebaute Grundstück zu erwerben. Der Kaufvertrag wurde im November unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug 2.160.000,00 €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.02.2021.

Das Angebot der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Kleinmachnow mbH für das unbebaute Grundstück in der Fahrenheitstraße in Kleinmachnow wurde dem Aufsichtsrat gemeinsam mit einer Voruntersuchung zur Bebauungsmöglichkeit durch die Gesellschaft vorgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Grundstücksankauf genehmigt und der Geschäftsführung den Auftrag erteilt, das Grundstück zu erwerben. Der Kaufvertrag wurde im Dezember unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug 1.079.500,00 €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel steht noch aus.

Die Gesellschaft erwarb in Michendorf ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Die Kaufpreis betrug 330.000 €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.08.2020.

Verkäufe

Dass mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Im Tal 26 in Kleinmachnow wurde im Geschäftsjahr 2020 verkauft. Das Gebäude befand sich in einem sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die komplexe Sanierung des Gebäudes und der Wohnung war wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Buchwert des Objektes belief sich auf 252.271,41 €, davon entfielen der gesamte Betrag auf Grund und Boden. Der Aufsichtsrat hat den Verkauf des Objektes beschlossen und die Geschäftsführung entsprechend beauftragt. Der Kaufvertrag wurde am

26.05.2020 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 765.000,00 €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.08.2020.

Im Berichtsjahr wurde das unbebaute Grundstück Hohe Kiefer 91 an die Gemeinde Kleinmachnow verkauft. Der Verkauf des Grundstückes wurde mit Datum vom 24.02.2020 durch den Aufsichtsrat beschlossen. Der Kaufvertrag wurde im November unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 1.200,640,00 €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.01.2021.

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2020 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2020 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1.775,7 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 mindestens 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

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

h) Personal und Organisation

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

	2020	2019
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	19 (5)	20 (6)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	5 (2)	5 (1)
Haushandwerker (davon Teilzeit)	4 (1)	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	11 (1)	14 (2)
Auszubildende	2	1
Summe	42	44

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 sowie berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 54,8 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,4 Jahren (Vorjahr: 48,4 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.

Zum 01.03.2020 konnte der Bereich der gewerblichen Arbeitnehmer um die Stelle eines Mitarbeiters für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten erweitert werden. Die Beschäftigung von gewerblichen Arbeitnehmern (Haushandwerker) ermöglicht schnelle und kostengünstige Abarbeitungen von Instandhaltungsmaßnahmen. So konnten z. B. Holzelemente gewartet und malermäßig instandgesetzt, Hausflure und Wohnungen gemalert sowie Reparaturen und Austausch von Sanitärobjekten durchgeführt werden. Die erforderlichen Wohnungsinstandsetzungen nach Mieterwechseln konnten größtenteils durch die Haushandwerker abgedeckt werden, wodurch die Leerstände der Wohnungen erheblich reduziert werden konnten.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden nach den Prinzipien tariflicher Vergütungsbestimmungen der Wohnungswirtschaft entlohnt. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2021.

i) 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 dem GEG mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie vorgenommen, um weiter den Energieverbrauch und die CO₂-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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<u>Aktiva</u>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle VG	13,6	0,0	22,1	0,0	-8,5
Sachanlagen	107.091,1	95,2	107.698,9	96,1	-607,8
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	107.106,8	95,2	107.723,1	96,1	-616,3
<u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	18,6	0,0	55,3	0,0	-36,7
Forderungen, Sonst. VG	294,0	0,3	626,2	0,7	-332,2
Flüssige Mittel	5.018,1	4,5	3.608,0	3,2	1.410,1
	5.330,7	4,8	4.289,5	3,9	1.041,2
Bilanzvolumen	112.437,5	100,0	112.012,6	100,0	424,9
<u>Passiva</u>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	48.940,6	43,5	47.814,4	42,7	1.126,2
Fremdkapital	61.356,0	54,6	63.131,7	56,4	-1.775,7
	110.296,6	98,1	110.946,1	99,1	-649,5
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	733,0	0,7	813,5	0,7	-80,5
Verbindlichkeiten	1.407,9	1,2	253,0	0,2	1.154,9
	2.140,9	1,9	1.066,5	0,9	1.074,4
Bilanzvolumen	112.437,5	100,0	112.012,6	100,0	424,9

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2020 43,5 % (Vorjahr: 42,7 %).

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	112,4	112,0	106,2	101,8	102,9
Eigenkapital - wirtschaftlich (Mio. €)	48,9	47,8	40,7	40,4	39,8
- Quote (%)	43,5	42,7	38,3	39,7	38,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	107,1	107,7	102,7	95,9	97,8

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2020 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 31.12.2020 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 5.018,1 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019	2018
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	3.608,0	2.996,2	5.475,9
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.410,1	611,8	./ 2.479,7
Stand 31. Dezember	<u>5.018,1</u>	<u>3.608,0</u>	<u>2.996,2</u>

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 1.410,1 Tsd. €.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der erhaltenen Kaufpreiszahlung Hohe Kiefer 91 in Höhe von 1.200,6 Tsd. €.

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

Liquide Mittel per 31.12. (Tsd. €)	2020	2019	2018	2017	2016
	5.018,1	3.608,0	2.996,2	5.475,9	4.693,1

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

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	1.126,2	3.212,0
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.319,7	2.667,8
- Zuschreibungen Anlagevermögen	0,0	-2.471,5
± Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-512,6	0,0
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	368,9	-167,6
± Rückstellungen	-95,0	439,5
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	-45,7	76,0
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	103,6	183,8
± Ertragsteuerzahlungen	-89,1	-180,8
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.516,6	1.615,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.692,6	5.374,9
<u>II. Investitionsbereich</u>		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-1.980,2	-5.259,7
+ Einnahmen aus Anlagenverkäufen und Grunderwerbsteuererstattungen	1.990,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	0,2	0,5
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	10,0	-5.259,2
<u>III. Finanzierungsbereich</u>		
+ Einbringung Gemeinde Michendorf	0,0	3.888,2
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-1.775,7	-1.775,9
- Gezahlte Zinsen	-1.516,8	-1.616,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.292,5	496,1
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.410,8	611,8
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.608,0	2.996,2
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.018,1	3.608,0

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 1.775,7 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 0		2 0 1 9		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.164,4	90,3	10.527,7	71,6	636,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.193,6	9,7	3.855,6	26,2	-2.662,0
Bestandsveränderungen	2,5	0,0	324,4	2,2	-321,9
	<u>12.360,5</u>	<u>100,0</u>	<u>14.707,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-2.347,2</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.635,2	-21,3	-2.564,8	-17,4	-70,4
Instandhaltungsaufwand	-2.099,5	17,0	-1.949,2	-13,3	-150,3
Personalaufwendungen	-1.955,2	-15,8	-1.890,0	-12,9	-65,2
Abschreibungen	-2.319,7	-18,8	-2.667,8	-18,1	348,1
Zinsaufwand	-1.516,8	-12,3	-1.616,2	-11,0	99,4
Übrige Aufwendungen	-604,5	-4,9	-624,4	-4,2	19,9
	<u>-11.130,9</u>	<u>-90,1</u>	<u>-11.312,4</u>	<u>-76,9</u>	<u>181,5</u>
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>1.229,6</u>	<u>9,9</u>	<u>3.395,3</u>	<u>23,1</u>	<u>-2.165,7</u>
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,2</u>		<u>0,5</u>		<u>-0,3</u>
Ergebnis vor Steuern	1.229,8		3.395,8		-2.166,0
<u>Steuern</u>	<u>-103,6</u>		<u>-183,8</u>		<u>80,2</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.126,2</u>		<u>3.212,0</u>		<u>-2.085,8</u>

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.126,2 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 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 Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Der Mangel an geeigneten Bauflächen, überhöhte Bodenpreise, verlängerte Planungsverfahren, zunehmende Proteste gegen neue Bauvorhaben und fehlende Kapazitäten, genehmigte Verfahren umzusetzen, spiegeln die erschwerten Bedingungen wieder, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbebau wird sich die Gesellschaft auch zukünftig positiv entwickeln. Die Realisierungen bereits geplanter Neubauvorhaben in Nuthetal und Kleinmachnow 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 in Kleinmachnow, Nuthetal sowie Michendorf und damit im so genannten engeren Metropolenraum von Berlin. Durch diesen Standortvorteil und die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

In den Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen durch die Einführung des Mietrechtsmodernisierungsgesetzes nur sehr begrenzt durchsetzbar. Vertragliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind ausgelaufen. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Für die Jahre 2021 bis 2030 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Zudem liegt eine ausreichende Liquidität vor.

Für das Jahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.658,1 Tsd. € geplant.

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 Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und ausgebaut wurde.

Die wichtigsten Elemente des Risikomanagements sind:

- 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 weiteren positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren in allen Gemeinden 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 die Verbesserungen der Organisation der Verwaltungsabläufe und der Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung sowie der Rechnungsbearbeitung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis sigma optimiert und erweitert.

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 im Bereich des Wohnungsbestandes 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 nicht zu rechnen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin und im Umland wird zu einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage führen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie und durch die Schließungsanordnungen der Bundes- und Landesregierungen kann es zu weiteren Gewerbemietausfällen und Geschäftsaufgaben kommen.

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 erforderlich.

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, die vertragliche Bindung eines Datenschutzbeauftragten, Verbandsinformationen 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 oder 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 besetzenden Stellen und um fehlendem Fachpersonal oder altersbedingtem Ausscheiden vorzubeugen. Ein Wechsel zur Berufsschule der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBA) sichert die Qualität der schulischen Ausbildung.

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 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.

Die durchgeführte Cyber-Risk-Analyse hat keine größeren Risiken aufgezeigt. Die Auslagerung der zu speichernden Daten des ERP-Systems bei den IT-Dienstleistern im Rechenzentrum vermindert maßgeblich das vorhandene Risiko.

f) sonstige Risiken

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle im Gewerbebereich zu rechnen.

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 in Kleinmachnow (Förster-Funke-Allee und Fahrenheitstraße) sind Kreditaufnahmen in Höhe von ca. 11,3 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, 26.03.2021

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH

Katja Schmidt

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh -gewog-, Kleinmachnow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Potsdam, den 26. März 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

