

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

Testat  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021

**Bilanz zum 31.12.2021**
**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>		3.983,00	13.614,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.699.569,19		99.961.675,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.890.741,76		4.064.153,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.811.526,37		651.639,73
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.095,00		96.545,00
6. Anlagen im Bau	0,00		2.033.326,54
7. Bauvorbereitungskosten	964.535,89		52.888,60
8. Geleistete Anzahlungen	<u>3.049,97</u>	111.688.362,93	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>111.694.416,67</b>	<b>107.106.758,34</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.224.202,10	2.905.507,72
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	68.106,80		76.068,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	306,81		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.292,74		29.568,72
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>195.519,90</u>	295.226,25	188.391,28
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>4.186.727,06</u>	<u>5.018.114,68</u>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b><u>119.400.572,08</u></b>	<b><u>115.324.409,10</u></b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandvermögen</b>			
1. Kautionsguthaben		1.672.293,13	1.551.425,06
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		<u>5.772.389,11</u>	<u>5.306.199,80</u>
<b>Summe Treuhandvermögen</b>		<b><u>7.444.682,24</u></b>	<b><u>6.857.624,86</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2021**
**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>		933.650,00	933.650,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		40.140.965,39	40.140.965,39
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	466.825,00		466.825,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>7.302.522,66</u>	7.865.978,97	6.176.278,65
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		<u>2.149.952,77</u>	<u>1.126.244,01</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>51.090.547,13</b>	<b>48.940.594,36</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	85.091,52		92.595,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>567.786,21</u>	652.877,73	640.398,49
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.149.556,48		57.757.310,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.145.220,58		3.607.594,82
3. Erhaltene Anzahlungen	2.954.424,07		2.886.916,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.622,25		85.452,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.466,74		43.969,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.209.857,10</u>	67.657.147,22	1.269.577,27
davon aus Steuern	20.335,59 €		
	( 42.694,16 € )		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.069,94 €		
	( 2.920,02 € )		
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b><u>119.400.572,08</u></b>	<b><u>115.324.409,10</u></b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten</b>			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.672.293,13	1.551.425,06
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		<u>5.772.389,11</u>	<u>5.306.199,80</u>
<b>Summe Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b><u>7.444.682,24</u></b>	<b><u>6.857.624,86</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	<b>G e s c h ä f t s j a h r</b>		<b>Vorjahr</b>
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.383.873,59		11.164.361,83
b) aus Betreuungstätigkeit	436.640,41		386.287,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>100.497,54</u>	11.921.011,54	102.620,82
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		318.694,38	2.546,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.176.955,68	704.685,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.761.916,76		4.866.952,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>43.437,53</u>	4.805.354,29	<u>42.244,07</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>8.611.307,31</b>	<b>7.451.305,64</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.620.306,26		1.619.550,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>350.619,91</u>	1.970.926,17	335.691,07
davon für Altersversorgung	6.981,12 € ( 6.893,63 € )		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.288.302,06	2.319.663,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		470.279,38	429.256,48
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53,24	230,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.493.834,17	1.516.753,09
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>237.354,00</u>	<u>103.552,60</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.150.664,77</b>	<b>1.127.069,01</b>
13. Sonstige Steuern		<u>712,00</u>	<u>825,00</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b><u>2.149.952,77</u></b>	<b><u>1.126.244,01</u></b>

## Anhang

### des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021

#### **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 Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	68.106,80	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	306,81	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.292,74	-
Sonstige Vermögensgegenstände	195.519,90	102.865,65
	<u>295.226,25</u>	<u>102.865,65</u>

### Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2021 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 2020 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.126.244,01 Euro, der in Andere Gewinnrücklagen eingestellt wurde. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27. Oktober 2021.

### Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2021 hat das Finanzamt Königs Wusterhausen eine Betriebsprüfung für die Jahre 2016 bis 2019 durchgeführt. Lt. BP-Bericht vom 17.12.2021 endet die Prüfung mit Nachzahlungen für Gewerbesteuer in Höhe von 18,5 Tsd. Euro, für Körperschaftsteuer in Höhe von 5,2 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,3 Tsd. Euro. Die Steuerbescheide stehen noch aus. Zum 31.12.2021 wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Für das laufende Kalenderjahr 2021 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 185,7 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 166,7 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 19,0 Tsd. Euro gebildet.

Für 2021 ist eine Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von 26,2 Tsd. Euro zuzüglich 1,4 Tsd. Euro Solidaritätszuschlag zu erwarten. Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 13,0 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,7 Tsd. Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	250.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	145.000,00
Prozesskosten	58.313,39
Urlaubsverpflichtung	25.398,17
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Jahresabschlusskosten	16.417,23
Steuerberatung	15.000,00
Berufsgenossenschaft	15.000,00
ausstehende Rechnungen	10.000,00
Aufbewahrung	7.657,42
	<u>567.786,21</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 des Buchgewinns von 879,7 Tsd. Euro sowie aus Versicherungserstattungen in Höhe von 209,1 Tsd. Euro enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten folgende Positionen

- Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2021 in Höhe von 166,7 Tsd. Euro, Rückstellung für Gewerbesteuer für die Jahre 2016 bis 2019 aufgrund der Feststellungen der Betriebsprüfung in Höhe von 18,5 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Gewerbesteuer für das Jahr 2021 in Höhe von 19,0 Tsd. Euro.
- Körperschaftsteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2021 in Höhe von 13,2 Tsd. Euro, Rückstellung für Körperschaftsteuer 2019 nach Betriebsprüfung in Höhe von 5,2 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2021 in Höhe von 13,0 Tsd. Euro.
- Vorauszahlungen für Solidaritätszuschlag 2021 in Höhe von 0,7 Tsd. Euro, Rückstellung für Solidaritätszuschlag 2019 nach Betriebsprüfung in Höhe von 0,3 Tsd. Euro sowie die Rückstellung für Solidaritätszuschlag 2021 in Höhe von 0,7 Tsd. Euro.

**D Sonstige Angaben**

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2021

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	18	4
Technische Angestellte	6	2
Haushandwerker	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	11	1
	39	8

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2021 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 2021 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.000,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

Mit Schriftsatz vom 10.01.2022 reichte die Firma IHB Ingenieur-Hoch-Bau Brandenburg GmbH Klage gegen die gewog Kleinmachnow mbH ein. Gegenstand der Klage ist offener Werklohn i. H. v. 45,9 Tsd. Euro sowie restlicher Sicherheitseinbehalt i. H. v. 1,9 Tsd. Euro aus dem Bauvorhaben Beethovenstraße 16 in Nuthetal.

Aufgrund dieser Klage wurde eine Rückstellung für Prozesskosten i. H. v. 58,3 Tsd. Euro gebildet.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gewog Kleinmachnow mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Darüber hinaus sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2021 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.149.952,77 Euro.

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

Kleinmachnow, 25.03.2022

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft  
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.21		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.21		Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert	Buchwert
	EURO	EURO				EURO	EURO				EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.787,17	0,00	0,00	0,00	0,00	55.787,17	42.173,17	9.631,00	0,00	51.804,17	3.983,00	13.614,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.405.678,43	2.779.709,94	0,00	2.033.326,54	153.218.714,91	48.444.003,21	2.075.142,51	0,00	50.519.145,72	102.699.569,19	99.961.675,22	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.279.890,48	0,00	0,00	0,00	8.279.890,48	4.215.736,72	173.412,00	0,00	4.389.148,72	3.890.741,76	4.064.153,76	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	651.639,73	3.480.822,79	320.936,15	0,00	3.811.526,37	0,00	0,00	0,00	0,00	3.811.526,37	651.639,73	
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	495.705,36	24.238,12	20.988,11	0,00	498.955,37	399.160,36	30.116,55	18.416,54	410.860,37	88.095,00	96.545,00	
Anlagen im Bau	2.033.326,54	0,00	0,00	-2.033.326,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.326,54	
Bauvorbereitungskosten	52.888,60	911.647,29	0,00	0,00	964.535,89	0,00	0,00	0,00	0,00	964.535,89	52.888,60	
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.049,97	0,00	0,00	3.049,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.049,97	0,00	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>160.149.973,89</b>	<b>7.199.468,11</b>	<b>341.924,26</b>	<b>0,00</b>	<b>167.007.517,74</b>	<b>53.058.900,29</b>	<b>2.278.671,06</b>	<b>18.416,54</b>	<b>55.319.154,81</b>	<b>111.688.362,93</b>	<b>107.091.073,60</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>160.207.831,80</b>	<b>7.199.468,11</b>	<b>341.924,26</b>	<b>0,00</b>	<b>167.065.375,65</b>	<b>53.101.073,46</b>	<b>2.288.302,06</b>	<b>18.416,54</b>	<b>55.370.958,98</b>	<b>111.694.416,67</b>	<b>107.106.758,34</b>	

Verbindlichkeitspiegel 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>56.149.556,48</b> <i>57.757.310,89</i>	<b>1.682.904,14</b> <i>1.616.657,72</i>	<b>7.132.297,37</b> <i>6.975.481,62</i>	<b>47.334.354,97</b> <i>49.165.171,55</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>7.145.220,58</b> <i>3.607.594,82</i>	<b>354.093,53</b> <i>242.505,53</i>	<b>1.530.213,05</b> <i>1.064.242,15</i>	<b>5.260.914,00</b> <i>2.300.847,14</i>
Erhaltene Anzahlungen	<b>2.954.424,07</b> <i>2.886.916,16</i>	<b>2.954.424,07</b> <i>2.886.916,16</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>83.622,25</b> <i>85.452,72</i>	<b>83.622,25</b> <i>85.452,72</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>114.466,74</b> <i>43.969,39</i>	<b>114.466,74</b> <i>43.969,39</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.209.857,10</b> <i>1.269.577,27</i>	<b>1.209.857,10</b> <i>1.269.577,27</i>		
	<b>67.657.147,22</b> <i>65.650.821,25</i>	<b>6.399.367,83</b> <i>6.145.078,79</i>	<b>8.662.510,42</b> <i>8.039.723,77</i>	<b>52.595.268,97</b> <i>51.466.018,69</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 2021**

### **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 erholt sich, hohe Inflationsrate gibt aber Anlass zur Sorge**

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war. Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Nach ersten Prognosen des statistischen Bundesamtes im Januar 2022 könnte sich die Inflation weiter verfestigen. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Angesichts des hartnäckigen Preisauftriebs wird ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank immer wahrscheinlicher. Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist pandemiebedingt mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Auch am Arbeitsmarkt setzte 2021 eine Erholung ein. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent. Das Arbeitnehmerentgelt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Prozent.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## **Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft behauptet sich in der Pandemie**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch das Baugewerbe konnte sich gut behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 Prozent zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 Prozent nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 Prozent gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969). Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft steigende Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 Prozent ab 1. November 2021, weitere 2,1 Prozent ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Auf der anderen Seite ist noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene neue Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

## **Brandenburg: Erholung bleibt hinter Bundesdurchschnitt zurück**

Das preisbereinigte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts fiel in Brandenburg bereits im Zeitraum 2017 bis 2019 von Jahr zu Jahr geringer aus und rutschte 2020, im ersten Jahr der Corona-Pandemie, mit einem Minus von 3,2 Prozent schließlich in eine Rezession. Die Brandenburger Wirtschaft erwies sich dabei aber zunächst trotzdem als robuster als die der anderen Bundesländer, der Rückgang war bundesweit der geringste. Im 1. Halbjahr 2021 erholte sich auch die Brandenburger Wirtschaft von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 1,2 Prozent zu. Damit würde die wirtschaftliche Entwicklung aber bisher unter dem Bundesdurchschnitt bleiben. Eine Prognose für 2022 ist pandemiebedingt mit großen Unsicherheitsfaktoren verbunden, auf mittlere Sicht ist aber von einem stark positiven Effekt der Tesla- und anderer Industrieansiedlungen (BASF, Alltech, Rock Tech etc.) auf die Region auszugehen.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 3,6 Prozent, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 0,6 Prozent. Damit lag die Teuerungsrate sogar noch über dem Bundesdurchschnitt (+3,1 %). Die Arbeitslosigkeit sank leicht und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,9 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4 Prozent (bzw. 4.400 Personen) auf 1.124.500 gestiegen. Damit war Brandenburg eines von nur vier Bundesländern mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl. Wie in Berlin resultierte die

positive Entwicklung in Brandenburg überwiegend aus den Zuwächsen im Dienstleistungsbereich. Auch das Baugewerbe (+0,2 %) war von einer robusten Entwicklung gekennzeichnet, obgleich hier der Anstieg geringer ausfiel als im Bundesdurchschnitt. Auch in Brandenburg verzeichneten die Realeinkommen zuletzt eine negative Entwicklung. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen sie im 3. Quartal 2021 um 0,7 Prozent unter denen des Vorjahresquartals.

### **Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes hält an**

Die Bevölkerungszahl in Brandenburg stieg bis zum Ende des 3. Quartals um 7.612 Personen bzw. 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einem gestiegenen Geburtendefizit von 12.815 Personen stehen in den ersten drei Quartalen 2021 Wanderungsgewinne von 18.943 Personen gegenüber. Die Wanderungsgewinne kommen immer noch vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Die Baugenehmigungen von Wohnungen stiegen von Januar bis November 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,0 Prozent auf 13.654. Im selben Zeitraum erzielten die Brandenburger Baugewerbebetriebe gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen nahezu unveränderten Umsatz (+0,7 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,4 Prozent zwar etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung, jedoch höher als im Vorjahr (+1,6%). Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt noch stärker als in Berlin (+9,1 %) um 11,7 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,3 Prozent.

## **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 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 jeweils geltenden Verordnungen der Bundes- und Landesregierung umgesetzt. Es kam zu keinem nennenswerten personellen Ausfall, da die Homeoffice-Pflicht konsequent umgesetzt wurde.

#### **Mietzahlungen**

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

Mit den Gewerbemieter wurden großzügige zinsfreie Ratenzahlungen bzw. Stundungen abgeschlossen. Der Betrag der nicht gezahlten Mieten beläuft sich per 31.12.2021 auf 9,0 Tsd. € (Vorjahr 22,2 Tsd. €). Ein Verzicht auf Mietforderungen der Gesellschaft erfolgte bisher nicht.

## b) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2021	Per 31.12.2020
- Wohnungen:	1.481	1.463
- Gewerbeeinheiten:	63	62
- unbebaute Grundstücke:	7	6
- Stellplätze:	974	961

Durch die Fertigstellung des Neubaus in der Beethovenstraße 16 in Nuthetal mit 23 Wohnungen zum 01.10.2021, der Erfassung des Gemeindesaals in der Fahlhorster Dorfstraße 1 als Wohnung und der Zusammenlegung von 12 Einzelapartments zu 6 Doppelapartments im Objekt Rodelberg 2 und 4, ergibt sich die Veränderung des Eigenbestandes an Wohnungen.

Die Erfassung der Geschäftsstelle der Gesellschaft als eigenständige Einheit erhöhte den Bestand an Gewerbeeinheiten um eine Einheit.

Der Ankauf der unbebauten Grundstücke Förster-Funke-Allee, Zugang zum 01.02.2021 und Fahrenheitstraße, Zugang zum 01.08.2021 sowie der Verkauf des unbebauten Grundstückes Hohe Kiefer 91, Abgang zum 01.01.2021, führten zu der Veränderung der Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.001, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2021	Per 31.12.2020
- Wohnungen:	1.025 (davon 897 in WEG)	957 (davon 826 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	39	33
- unbebaute Grundstücke:	62	62

## 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 2021 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 132,3 Tsd. €, im Vorjahr 87,8 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,81 %.

#### **d) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang**

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des Neubauobjektes Beethovenstraße 16 (51,8 Tsd. €), Vergleichsmieterhöhungen (46,5 Tsd. €), sowie aus Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen (21,4 Tsd. €) und im Rahmen von Neuvermietungen (92,1 Tsd. €).

Trotz des Rückgangs der Erlöse aus der Baubetreuung im Bereich der Drittverwaltung um 19,1 Tsd. € konnten die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit insgesamt um 50,4 Tsd. € durch die Erhöhungen der Verwaltergebühren im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sowie durch die Übernahme neuer Verwaltungen gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (9,1 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 329,11 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 185,16 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 549,67 €/VE/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 590,13 €/VE/Jahr für den eigenen Bestand.

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden in den Jahren 2011 bis 2013 Altanschließergebühren in Höhe von 501,4 Tsd. € gezahlt. Für nicht rechtskräftige Bescheide erhielt die Gesellschaft die Beträge zurück.

Gegen einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Mittelgraben“ in Höhe von 29.135,25 € wurde am 06.09.2011 Klage vor dem Verwaltungsgericht Potsdam erhoben.

Mit Datum vom 19.11.2014 wurde die Klage abgewiesen. Die Berufung wurde nicht zugelassen. Der Antrag auf Zulassung einer Verfassungsbeschwerde wurde am 02.11.2015 durch das Bundesverfassungsgericht abgelehnt. Mithin wurde der ursprüngliche Bescheid des WAZV vom 20.01.2011 rechtskräftig. Die Anträge auf Wiederaufgreifen des Verfahrens sowie die Anträge auf Aussetzung des Verfahrens wurden seitens des WAZV abgelehnt. Am 26.06.2020 erhob die Gesellschaft Klage auf Wiederaufnahme des Verfahrens und Rücknahme des ursprünglichen Bescheides. Aufgrund der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung zur Aufhebung von rechtskräftigen Bescheiden der Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte im Land Brandenburg und des damit verbundenen hohen Kostenrisikos bei weiterer Klageverfolgung bis hin zum Bundesverwaltungsgericht sowie den geringen Erfolgsaussichten wurde die Klage am 11.10.2021 zurückgenommen.

#### **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 den Neubau in der Beethovenstraße 16, Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke 2.773,9 Tsd. € und den Umbau des Gemeindesaals zu einer Wohneinheit in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal, OT Fahlhorst ein Betrag i. H. v. 3,8 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 2021 Finanzmittel in Höhe von 457,5 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 entspricht. Es wurden insgesamt 1.849 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung, davon 506 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 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 geplanten Instandhaltung Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen. Für die geplante Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 964,5 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Erneuerung von Fenstern und Türen, zur Instandsetzung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen, zu Strangsanierungen sowie Modernisierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln verwandt.

Auch im Jahr 2021 wurden sechs Heizanlagen erneuert. Der Aufwand betrug 86,2 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.

Im Bereich der Versicherungsschäden (insgesamt 157,1 Tsd. €) waren hauptsächlich Frisch- und Abwasserschäden zu verzeichnen.

## **(f) Grundstücksangelegenheiten**

### **Neubautätigkeit**

Um den Bestand nachfragegerecht weiterzuentwickeln, hat die Gesellschaft auf dem Grundstück der Beethovenstraße in Nuthetal ein 6-geschossiges Gebäude mit 23 Wohneinheiten errichtet. In 2019 wurde die Realisierung des Vorhabens durch den Aufsichtsrat mit einem Bauvolumen von 5,4 Mio. € beschlossen. Die Baumaßnahmen begannen im Februar 2020 und schlossen Ende September 2021 ab. Alle Wohnungen wurden zum 01.10.2021 vermietet. Im Berichtsjahr wurden 2.773,9 Tsd. € investiert, die Gesamtkosten des Bauvorhabens beliefen sich auf 4.786,0 Tsd. €.

### **Ankäufe**

Im Berichtsjahr erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für das unbebaute Grundstück in der Förster-Funke-Allee in Kleinmachnow zum 01.02.2021. Der Kaufvertrag wurde im November 2020 unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug incl. Nebenkosten 2.314,7 Tsd. €.

Ebenfalls im Berichtsjahr erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für das unbebaute Grundstück in der Fahrenheitstraße in Kleinmachnow zum 01.08.2021. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2020 unterzeichnet. Der Kaufpreis incl. Nebenkosten betrug 1.166,1 Tsd. €.

Die Gemeinde Michendorf bot der Gesellschaft das unbebaute Grundstück in der Potsdamer Straße 94 a in Michendorf zum Kauf an. Der Aufsichtsrat hat dem Grundstücksankauf auf seiner Sitzung am 25.05.2021 und der Mehrerlösklausel auf seiner Sitzung am 26.10.2021 zugestimmt. Das Angebot wurde durch Unterzeichnung des Kaufvertrages am 23.11.2021 angenommen. Der Kaufpreis betrug 319,0 Tsd. €. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.02.2022.

### **Verkäufe**

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Auf der Reutte 1 A in Kleinmachnow wurde im Geschäftsjahr 2021 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 311.469,84 €, davon entfielen 302.995,84 € auf Grund und Boden. Der Aufsichtsrat hat den Verkauf des Objektes beschlossen und die Geschäftsführung entsprechend beauftragt. Der Kaufvertrag wurde am 05.10.2021 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 1.165.000,00 €, der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.01.2022.

## **g) Finanzierungsmaßnahmen**

Im Jahr 2021 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden unter Ausnutzung des Zinstiefs Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für Prolongationen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf mindestens 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens in der Beethovenstraße 16 in Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 3.800 Tsd. € aufgenommen. Es wurden Zinsbindungen von 30 Jahren für 3.400,0 Tsd. € sowie 29 Jahre und 6 Monate für 400,0 Tsd. € vereinbart.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2021 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1.870,1 Tsd. €.

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:

	2021	2020
Geschäftsführung	1	1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	19 (4)	19 (5)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	6 (2)	5 (2)
Haushandwerker (davon Teilzeit)	3	4 (1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	11 (1)	11 (1)
Auszubildende	2	2
<b>Summe</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

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. Es werden Chancen eröffnet, um sich weiterzuentwickeln. Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So werden der Nachwuchs gefördert sowie berufs begleitende 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 47,3 Jahren (Vorjahr: 47,4 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.

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 gemalt 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 31.12.2022.

#### **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 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:

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b><u>Aktiva</u></b>					
<b><u>Langfristiges Vermögen</u></b>					
Immaterielle VG	4,0	0,0	13,6	0,0	-9,6
Sachanlagen	111.688,3	95,9	107.091,1	95,2	4.597,2
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>111.694,4</u>	<u>95,9</u>	<u>107.106,8</u>	<u>95,2</u>	4.587,6
<b><u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u></b>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	269,8	0,2	18,6	0,0	251,2
Forderungen, Sonst. VG	295,2	0,3	294,0	0,3	1,2
Flüssige Mittel	4.186,7	3,6	5.018,1	4,5	-831,4
	<u>4.751,7</u>	<u>4,1</u>	<u>5.330,7</u>	<u>4,8</u>	-579,0
Bilanzvolumen	116.446,1	100,0	112.437,5	100,0	4.008,6
<b><u>Passiva</u></b>					
<b><u>Langfristiges Kapital</u></b>					
Eigenkapital	51.090,6	43,9	48.940,6	43,5	2.150,0
Fremdkapital	63.285,8	54,3	61.356,0	54,6	1.929,8
	<u>114.376,4</u>	<u>98,2</u>	<u>110.296,6</u>	<u>98,1</u>	4.079,8
<b><u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u></b>					
Rückstellungen	652,9	0,6	733,0	0,7	-80,1
Verbindlichkeiten	1.416,8	1,2	1.407,9	1,2	8,9
	<u>2.069,7</u>	<u>1,8</u>	<u>2.140,9</u>	<u>1,9</u>	-71,2
Bilanzvolumen	116.446,1	100,0	112.437,5	100,0	4.008,6

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2021 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 2021 43,9 % (Vorjahr: 43,5 %).

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	116,4	112,4	112,0	106,2	101,8
Eigenkapital - wirtschaftlich (Mio. €)	51,1	48,9	47,8	40,7	40,4
- Quote (%)	43,9	43,5	42,7	38,3	39,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	111,7	107,1	107,7	102,7	95,9

## **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31.12.2021 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 31.12.2021 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 4.186,7 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Stand 1. Januar	5.018,1	3.608,0	2.996,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	-831,4	1.410,1	611,8
Stand 31. Dezember	<u>4.186,7</u>	<u>5.018,1</u>	<u>3.608,0</u>

Der Finanzmittelbestand verminderte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 831,4 Tsd. €.

Die Verminderung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf der unbebauten Grundstücke Förster-Funke-Allee und Fahrenheitstraße in Kleinmachnow sowie dem Neubau in der Beethovenstraße 16 in Nuthetal, OT Bergholz-Rehrbrücke.

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

<b>Liquide Mittel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
per 31.12. (Tsd. €)	4.186,7	5.018,1	3.608,0	2.996,2	5.475,9

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

	2 0 2 1	2 0 2 0
	Tsd. €	Tsd. €
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.150,0	1.126,2
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.288,3	2.319,7
± Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-877,1	-512,6
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich		
Rechnungsabgrenzungsposten	-252,4	368,9
± Rückstellungen	-72,6	-95,0
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	44,6	-45,7
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	237,4	103,6
± Ertragsteuerzahlungen	-244,9	-89,1
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.493,7	1.516,6
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>4.767,0</u>	<u>4.692,6</u>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-7.199,5	-1.980,2
+ Einnahmen aus Anlagenverkäufen und Grunderwerbsteuererstattungen	1.165,0	1.990,0
+ Erhaltene Zinsen	0,1	0,2
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-6.034,4</u>	<u>10,0</u>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-1.870,2	-1.775,7
+ Auszahlung von Krediten	3.800,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-1.493,8	-1.516,8
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>436,0</u>	<u>-3.292,5</u>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-831,4	1.410,1
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.018,1	3.608,0
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<u>4.186,7</u>	<u>5.018,1</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 1.870,1 Tsd. € zu tilgen.

### c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 1		2 0 2 0		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.383,9	84,8	11.164,4	90,3	219,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.714,1	12,8	1.193,6	9,7	520,5
Bestandsveränderungen	318,7	2,4	2,5	0,0	316,2
	<u>13.416,7</u>	<u>100,0</u>	<u>12.360,5</u>	<u>100,0</u>	1.056,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.955,3	-22,0	-2.635,2	-21,3	-320,1
Instandhaltungsaufwand	-1.673,1	-12,5	-2.099,5	-17,0	426,4
Personalaufwendungen	-1.970,9	-14,7	-1.955,2	-15,8	-15,7
Abschreibungen	-2.288,3	-17,1	-2.319,7	-18,8	31,4
Zinsaufwand	-1.493,8	-11,1	-1.516,8	-12,3	23,0
Übrige Aufwendungen	-648,0	-4,8	-604,5	-4,9	43,5
	<u>-11.029,4</u>	<u>-82,2</u>	<u>-11.130,9</u>	<u>-90,1</u>	101,5
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>2.387,3</u>	<u>17,8</u>	<u>1.229,6</u>	<u>9,9</u>	1.157,7
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,1</u>		<u>0,2</u>		-0,1
Ergebnis vor Steuern	2.387,4		1.229,8		1.157,6
<u>Steuern</u>	<u>-237,4</u>		<u>-103,6</u>		-133,8
<u>Jahresergebnis</u>	<u>2.150,0</u>		<u>1.126,2</u>		1.023,8

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.150,0 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 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 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Der Mangel an geeigneten Bauflächen, überhöhten Bodenpreisen, verlängerten Planungsverfahren, Wegfall von Förderungen, zunehmende Proteste gegen neue Bauvorhaben und fehlende Kapazitäten, genehmigte Verfahren umzusetzen, spiegeln die erschwerten Bedingungen wider, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gefährden Investitionen.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbe- raum 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. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Für die Jahre 2022 bis 2031 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 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.144,6 Tsd. € geplant.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen

#### **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 Kennzahlen der Vermögens- und Kapitalstruktur, der Anlagendeckung und der Liquidität sowie

der Miethöhe, des Leerstandes, der baulichen Instandhaltung, der Personalkosten und der Verwaltungskosten enthält.

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 werden nach den Prognosen des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Berliner Umland 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**

Der Überfall auf die Ukraine führt nicht nur zu großem Leid, sondern erschüttert auch Wirtschaft und Finanzmärkte weltweit. Jeden Tag werden neue Tiefststände von den Börsen gemeldet, das Zinsniveau schwankte zwischenzeitlich enorm. Die Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland und insbesondere auch für die Energiepolitik sind noch nicht abschätzbar, werden wohl aber gravierend sein.

Es besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln

Zu den vorrangigen Risiken der Gesellschaft gehören:

#### **a) Vermietungsrisiko**

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 Anordnungen der Bundes- und Landesregierungen kann es zu weiteren Gewerbemietausfällen und Geschäftsaufgaben kommen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

#### **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 derzeit noch 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. Die 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.

Cyber-Risk-Analysen haben 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 weiterhin Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken 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 oder Geschäftsaufgaben zu rechnen.

Der Krieg in Europa durch den Überfall auf die Ukraine führt nicht nur zu großem menschlichen Leid, sondern erschüttert auch Wirtschaft und Finanzmärkte weltweit. Jeden Tag werden neue Tiefststände von den Börsen gemeldet, das Zinsniveau schwankte zwischenzeitlich enorm. Die bisher schon angespannten Lieferketten geraten immer mehr unter Druck.

Die Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland und insbesondere auch für die Energiepolitik sind noch nicht abschätzbar, werden wohl aber gravierend sein.

Durch die Invasion in der Ukraine angeheizt, stiegen in den zwei Wochen seit Kriegsbeginn die Ölpreise um rund 20 Prozent. Die Energiepreise als wesentlicher Treiber der Inflation werden uns weiter beschäftigen, aber auch Nahrungsmittel und Dienstleistungen sind abermals deutlich im Preis gestiegen. Die deutsche Inflation ist im Februar auf 5,1 % gestiegen (Vormonat 4,9 %).

## **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.

Die Finanzierung der geplanten Grundstückankäufe und Neubauten ist gesichert.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee sind Investitionen in Höhe von 11,8 Mio. bei Kreditaufnahmen in Höhe von 8,3 Mio. € in den Jahren 2022 bis 2024 geplant.

Für den Ankauf unbebauter Grundstücke im Bereich der Fahrenheitstraße und Pascalstraße in Kleinmachnow sind in den Jahren 2022 bis 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt 7,8 Mio. € geplant. Für die Finanzierung des Grundstücksankaufs in Höhe von 7,8 Mio. € in der Pascalstraße wird die Bareinlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € verwandt.

In den Jahren 2025 und 2026 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Fahrenheitstraße in Höhe von 5,1 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 3,8 Mio. € geplant.

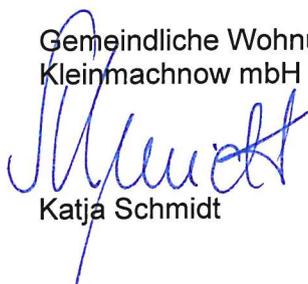
Die Errichtung weiterer Neubauten ist nur durch den Verkauf von Grundstücken der Gesellschaft möglich.

Bei den Zinsen herrscht seit Ausbruch des Krieges gegen die Ukraine Achterbahnfahrt. Nach einem Höchststand von 0,88 Prozent sackte der 10-Jahres-Mid-Swap innerhalb eines Tages auf 0,60 Prozent, um kurz danach wieder auf 0,75 Prozent anzusteigen. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen sind für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

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.

Kleinmachnow, den 25.03.2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 25. März 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

