

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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
Lage der Gesellschaft	6
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
D. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	22
E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT	25
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	25
2. Grundstücksbestand/-verkehr	26
3. Neubau- und Modernisierungstätigkeit	27
4. Betreuungstätigkeit	27
F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND	28
G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSaufTRAGES NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	29
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	30

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017

A. PRÜFUNGSauftrag

- 1 Der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbh -gewog-,
Kleinmachnow**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder gewog genannt), hat uns mit Schreiben vom 10. Februar 2023 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 32 und in Anlage VI.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.



B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

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.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 997, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (8,1 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2022 46,9 % (Vorjahr: 43,9 %).

Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Stand des Vorjahres um T€ 3.097,9.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von T€ 2.027,1 zu tilgen.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.994,5 ab.

Für die Jahre 2023 bis 2032 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 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 886,2 geplant.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und ausgebaut wurde. 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. 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.

Chancen werden von der Geschäftsführerin insbesondere in den weiteren positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf gesehen. 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. Die hohen Nachfragen nach Wohnungen sichern eine gleichbleibend gute Vermietungsquote.

Die Geschäftsführerin sieht Risiken in dem anhaltenden Ukrainekrieg, den hohen Baupreisen, den weiter steigenden Zinsen und der anhaltenden Gasmangellage, die zu nicht abschätzbaren Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland führen. Es besteht, so die Geschäftsführerin, nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und nicht kalkulierbaren 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.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheint uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 3 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 4 Die Prüfungshandlungen haben wir im März 2023 teils vor Ort in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Kleinmachnow, Rodelberg 2, teils im Rahmen einer Fernprüfung (Cloud-Lösung) sowie in unseren Geschäftsräumen vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2022 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft und auf der Berücksichtigung von Feststellungen aus vorausgegangenen Prüfungen.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutende Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen IKS haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten der Gesellschaft eingeholt.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen die gewog Dritte beauftragt hat oder bei denen wir Auftraggeber waren, verwertet.

D. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 5 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software Wodis Sigma der Aareon AG (aktuell in der Version 12.0).

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 6 Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) erstmalig um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft (Vorjahr: kleine Kapitalgesellschaft). Gemäß den Regelungen in § 17 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften zu erstellen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführer/Organbezüge).

3. Lagebericht

- 7 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 8 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I enthaltenen Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**1. Vermögenslage**

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

	31. D e z e m b e r				Verände- rungen
	2 0 2 2		2 0 2 1		
	T€	%	T€	%	T€
A k t i v a					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	0,7	0,0	4,0	0,0	-3,3
Sachanlagen	109.809,5	93,5	111.688,3	95,9	-1.878,8
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>109.812,3</u>	<u>93,5</u>	<u>111.694,4</u>	<u>95,9</u>	<u>-1.882,1</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnungen)	168,6	0,1	269,8	0,2	-101,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungs- posten	262,5	0,2	295,2	0,3	-32,7
Flüssige Mittel	7.284,6	6,2	4.186,7	3,6	3.097,9
	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	<u>4.751,7</u>	<u>4,1</u>	<u>2.964,0</u>
Bilanzvolumen	<u>117.528,0</u>	<u>100,0</u>	<u>116.446,1</u>	<u>100,0</u>	<u>1.081,9</u>
P a s s i v a					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	55.085,1	46,9	51.090,6	43,9	3.994,5
Fremdkapital	61.258,7	52,1	63.285,8	54,3	-2.027,1
	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	<u>114.376,4</u>	<u>98,2</u>	<u>1.967,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	922,3	0,8	652,9	0,6	269,4
Verbindlichkeiten	261,9	0,2	1.416,8	1,2	-1.154,9
	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	<u>2.069,7</u>	<u>1,8</u>	<u>-885,5</u>
Bilanzvolumen	<u>117.528,0</u>	<u>100,0</u>	<u>116.446,1</u>	<u>100,0</u>	<u>1.081,9</u>

- 10 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€
<u>Bilanzsumme</u>	120.709,0	119.400,6
Vorschüsse der Mieter mit Betriebskostenvorlagen	-3.181,0	-2.954,5
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>117.528,0</u>	<u>116.446,1</u>

- 11 Die Gesellschaft bilanziert als Sachanlagen folgende Vermögensgegenstände:

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 2	2 0 2 1	run-
	T€	T€	T€
Grund und Boden	45.828,3	45.756,8	71,5
Gebäude einschließlich Außenanlagen	62.854,0	64.875,9	-2.021,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77,4	88,1	-10,7
Bauvorbereitungskosten	1.049,8	964,5	85,3
Geleistete Anzahlungen	0,0	3,0	-3,0
	<u>109.809,5</u>	<u>111.688,3</u>	-1.878,8

Die Abnahme des Sachanlagevermögens um T€ 1.878,8 beruht auf planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.372,4) und dem Abgang durch Verkauf des Grundstücks Auf der Reutte 1a in der Gemeinde Kleinmachnow mit einem Buchwert von T€ 311,5, denen im Wesentlichen Anschaffungskosten für ein unbebautes Grundstück in der Potsdamer Straße 94a (inklusive Nebenkosten: T€ 340,8), nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für das im Jahr 2022 fertiggestellte Neubauvorhaben Beethovenstraße (T€ 225,4), Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Sanierung und die Herstellung einer Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1 sowie Bauvorbereitungskosten für das Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee (T€ 84,0) gegenüberstehen.

- 12 Die Finanzanlagen (T€ 2,1) beinhalten die 6%ige Beteiligung an der KINITOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH.

- 13 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen			
aus Vermietung	98,8	68,1	30,7
aus Betreuungstätigkeit	10,1	0,3	9,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	23,3	31,3	-8,0
Sonstige Vermögensgegenstände	130,3	195,5	-65,2
	<u>262,5</u>	<u>295,2</u>	-32,7

Die Forderungen aus Vermietung haben sich insgesamt um T€ 30,7 vermindert und entsprechen 1,1 % (Vorjahr: 0,8 %) der Sollmieten.

- 14 Die Eigenkapitalquote beträgt gemessen am Bilanzvolumen 46,9 % (Vorjahr: 43,9 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderungen
	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	933,7	933,7	0,0
Kapitalrücklage	42.141,0	40.141,0	2.000,0
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	466,8	466,8	0,0
Bauerneuerungsrücklage	96,6	96,6	0,0
Andere Gewinnrücklagen	9.452,5	7.302,5	2.150,0
Jahresüberschuss	1.994,5	2.150,0	-155,5
	<u>55.085,1</u>	<u>51.090,6</u>	3.994,5

- 15 Das langfristige Fremdkapital (T€ 61.258,7) enthält T€ 54.467,6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und T€ 6.791,1 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Versicherungsunternehmen). Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals resultiert aus planmäßigen Tilgungen (T€ 2.027,1).
- 16 Die mittel- und kurzfristigen Rückstellungen (T€ 922,3) beinhalten zum Bilanzstichtag insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 505,0), Rückstellungen für ausstehende Betriebskostenrechnungen (T€ 185,0) und Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer (T€ 110,0).

- 17 Unter den kurzfristigen und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31. Dezember	
	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus/gegenüber		
Kreditinstituten	8,9	8,9
Vermietung	93,6	83,5
Lieferungen und Leistungen	115,6	114,5
Sonstige Verbindlichkeiten	43,8	1.209,9
	<u>261,9</u>	<u>1.416,8</u>

- 18 Die Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten ist auf die im Geschäftsjahr 2021 erhaltene Kaufpreiszahlung für ein bebautes Grundstück mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2022 (T€ 1.165,0) zurückzuführen.
- 19 Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) verminderte sich von 95,9 % auf 93,5 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 98,2 % auf 99,0 %. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben langfristigen Vermögenswerten - noch T€ 6.531,5 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

- 20 Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 7.284,6, die sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammensetzen.

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresergebnis	1.994,5	2.150,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.375,6	2.288,3
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-853,5	-877,1
Veränderung der Rückstellungen	244,5	-72,6
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	134,0	-252,4
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10,1	44,6
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.456,8	1.493,7
Ertragsteueraufwand/-ertrag	173,3	237,4
Ertragsteuerzahlungen	-148,5	-244,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.386,8	4.767,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-805,0	-7.199,5
Einnahmen aus Anlagenverkäufen und Grunderwerbsteuererstattungen	0,0	1.165,0
Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-804,9	-6.034,4
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.027,1	-1.870,2
Aufnahme langfristiger Kredite	0,0	3.800,0
Einlage aus der Kapitalrücklage	2.000,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.456,9	-1.493,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.484,0	436,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.097,9	-831,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.186,7	5.018,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>7.284,6</u>	<u>4.186,7</u>

Der Anstieg der Finanzmittel resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Einlage in die Kapitalrücklage durch die Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von Mio. € 2,0.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.386,8	4.767,0
Gezahlte Zinsen	-1.456,9	-1.493,8
	3.929,9	3.273,2
Planmäßige Tilgung	-2.027,1	-1.870,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>1.902,8</u>	<u>1.403,0</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.027,1 zu bedienen.

Zum Jahresende 2023 erwartet die Gesellschaft laut Finanzplan vom März 2023 einen Bestand an flüssigen Mitteln von Mio. € 9,4.

- 21 Die Gesellschaft hat eine mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanung erstellt. Die Planung umfasst die Jahre 2023 bis 2032.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanz- und Erfolgsplanung im Vorschauzeitraum bis 2027 zugrunde:

Mietenentwicklung:	Im Wesentlichen beeinflusst durch die Fertigstellung der Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee (Vermietung ab Juni 2025), Potsdamer Straße 94a (April 2025) und Fahrenheitstraße (WA-4; Fertigstellung Dezember 2026) mit insgesamt 82 Wohneinheiten wird ein Anstieg der Sollmieten für Wohnungen in Höhe von T€ 376,7 (2025), in Höhe von T€ 230,9 (2026) und in Höhe von T€ 232,2 (2027) geplant.
Erlösschmälerungen:	Kalkuliert wird mit jährlichen, leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zwischen T€ 140,0 und T€ 145,2. Dies entspricht einer Erlösschmälerungsquote von rund 1,8 % auf die Sollmieten für Wohnungen.

Neubau:	Die geplanten Herstellungskosten für den Neubau Förster-Funke-Allee (32 Wohneinheiten) betragen im Planungszeitraum Mio. € 9,8, für den Neubau Fahrenheitstraße (WA-4) mit 20 Wohneinheiten Mio. € 5,1 und für den Neubau Potsdamer Straße 94a (30 Wohneinheiten) Mio. € 7,0. Für den Ankauf der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke „östliche Pascalstraße“ in Kleinmachnow (WA-2 und WA-3) werden Anschaffungskosten in Höhe von Mio. € 8,6 erwartet.
Kreditaufnahmen:	Zur Realisierung der Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee, Fahrenheitstraße (WA-4) und Potsdamer Straße 94a sind in den Jahren 2024 bis 2026 Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 16,0 geplant. Davon betreffen Mio. € 7,0 die Förster-Funke-Allee, Mio. € 3,8 die Fahrenheitstraße (WA-4) und Mio. € 5,2 die Potsdamer Straße 94a. Für den Erwerb der Grundstücke „östliche Pascalstraße“ rechnet die Gesellschaft im Planungszeitraum mit Zuschüssen der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von insgesamt Mio. € 5,5.
Kapitaldienst:	In den Jahren 2023 bis 2027 werden jährliche Kapitaldienste zwischen Mio. € 3,4 und Mio. € 4,3 geplant. Über den Prognosezeitraum beträgt das geplante durchschnittliche Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 42,3 %.
Instandhaltung:	Geplant sind in den Jahren 2023 bis 2026 Aufwendungen von Mio. € 2,1 p. a. Für das Jahr 2027 sind Mio. € 2,4 vorgesehen. Damit liegt der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand bei € 20,61 je m ² Wohn- und Nutzfläche.
Personalaufwand:	Es wird ein Anstieg der Personalaufwendungen von durchschnittlich 2,1 % p. a. kalkuliert. Die geplanten Personalaufwendungen betragen in den Jahren 2023 bis 2027 zwischen T€ 2.200,0 und T€ 2.311,4 p. a.

Die Prämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus heutiger Sicht vertretbar.

Nach der Planung der Gesellschaft ergibt sich nachfolgende mittelfristige Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 6</u>	<u>2 0 2 7</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>886,2</u>	<u>1.533,3</u>	<u>1.895,3</u>	<u>584,3</u>	<u>474,8</u>
<u>Liquidität</u>					
<u>1. Januar</u>	7.284,6	9.444,8	4.169,3	3.050,6	4.093,6
Einnahmen	21.065,4	23.970,1	20.012,8	17.679,9	14.193,3
Ausgaben	<u>-18.905,2</u>	<u>-29.245,6</u>	<u>-21.131,5</u>	<u>-16.636,9</u>	<u>-13.712,8</u>
<u>Liquidität</u>					
<u>31. Dezember</u>	<u>9.444,8</u>	<u>4.169,3</u>	<u>3.050,6</u>	<u>4.093,6</u>	<u>4.574,1</u>

Aus den Planungsrechnungen ergibt sich bis 2027 eine ausreichende Liquidität.

3. Ertragslage

- 22 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.921,1	86,1	11.383,9	84,8	537,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.797,4	13,0	1.714,1	12,8	83,3
Bestandsveränderungen	125,4	0,9	318,7	2,4	-193,3
	<u>13.843,9</u>	<u>100,0</u>	<u>13.416,7</u>	<u>100,0</u>	427,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.038,6	-21,9	-2.955,3	-22,0	-83,3
Instandhaltungsaufwand	-2.100,4	-15,2	-1.673,1	-12,5	-427,3
Personalaufwendungen	-2.087,0	-15,1	-1.970,9	-14,7	-116,1
Abschreibungen	-2.375,6	-17,2	-2.288,3	-17,1	-87,3
Zinsaufwand	-1.458,2	-10,5	-1.493,8	-11,1	35,6
Übrige Aufwendungen	-616,4	-4,5	-648,0	-4,8	31,6
	<u>-11.676,2</u>	<u>-84,4</u>	<u>-11.029,4</u>	<u>-82,2</u>	-646,8
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>2.167,7</u>	<u>15,6</u>	<u>2.387,3</u>	<u>17,8</u>	-219,6
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		0,1
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>2.167,9</u>		<u>2.387,4</u>		-219,5
<u>Steuern</u>	<u>-173,4</u>		<u>-237,4</u>		64,0
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.994,5</u>		<u>2.150,0</u>		-155,5

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 537,2 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten für Wohnraum, Gewerberäume u. a. um insgesamt T€ 202,7 und der Erlöse aus Betriebskostenumlagen um T€ 327,8.

Der Anstieg bei den anderen Umsatzerlösen und Erträgen um T€ 83,3 beruht insbesondere auf den um T€ 45,2 gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und den um T€ 32,8 gestiegenen Kostenerstattungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr insbesondere wegen der um T€ 255,0 höheren Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung um T€ 427,3 gestiegen.

Das Anlagevermögen wurde im Berichtsjahr planmäßig um T€ 2.375,6 abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr 2022 wie im Vorjahr nicht.

Die Abnahme der Zinsaufwendungen um T€ 35,6 resultiert vornehmlich aus dem Zinsdegressionseffekt.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) beträgt im Berichtsjahr 16,7 % nach 17,5 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 39,9 % nach 39,4 % im Vorjahr.

Das negative Steuerergebnis (T€ 173,4) ergibt sich insbesondere aus Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2022 (T€ 162,7).

Das Geschäftsergebnis verteilt sich nach den Ermittlungen der Gesellschaft auf folgende Leistungssparten:

	2 0 2 2	2 0 2 1	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	1.895,2	2.048,5	-153,3
Verwaltungsbetreuung	-219,8	-198,3	-21,5
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-361,2	-342,6	-18,6
Sonstiges	853,5	879,7	-26,2
Geschäftsergebnis/Spartenergebnisse	<u>2.167,7</u>	<u>2.387,3</u>	-219,6

Das Ergebnis des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

	2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)	8.859,3	8.659,0	200,3
Erlösschmälerungen	-123,2	-132,3	9,1
Sonstige Erträge	502,2	397,9	104,3
	9.238,3	8.924,6	313,7
Abschreibungen	-2.303,2	-2.222,3	-80,9
Zinsaufwendungen	-1.458,2	-1.493,8	35,6
Instandhaltungskosten	-2.896,9	-2.381,4	-515,5
Verwaltungskosten	-319,0	-308,5	-10,5
Übrige Aufwendungen	-256,2	-334,6	78,4
	-7.233,5	-6.740,6	-492,9
<u>Ergebnis Vermietung vor Umlagen</u>	2.004,8	2.184,0	-179,2
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	3.349,6	3.224,2	125,4
Umsatzerlöse aus Umlagen	3.185,0	2.857,2	327,8
Betriebskosten	-3.420,0	-3.311,4	-108,6
Bestandsminderung	-3.224,2	-2.905,5	-318,7
	-109,6	-135,5	25,9
<u>Ergebnis Vermietung (gesamt)</u>	1.895,2	2.048,5	-153,3

Der gegenüber dem Vorjahr um T€ 153,3 geringere Überschuss der Sparte Vermietung resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der Instandhaltungskosten um T€ 515,5 und der Abschreibungen um T€ 80,9, denen im Wesentlichen um T€ 200,3 gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und um T€ 104,3 gestiegene sonstige Erträge gegenüberstehen.

Im Bereich der Verwaltungsbetreuung ergibt sich nach Abzug der anhand eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelten Verwaltungskosten für 2022 ein negatives Spartenergebnis in Höhe von T€ 219,8.

Im Bereich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit ergab sich für 2022 nach der Verrechnung von Verwaltungskosten ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ 361,2.

Das Ergebnis der Sparte Sonstiges ist im Geschäftsjahr 2022 geprägt durch den aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks Auf der Reutte 1a erzielten Buchgewinn in Höhe von T€ 853,5.

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT**1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

- 23 Die eigenen und von der Gesellschaft angemieteten Einheiten beliefen sich auf insgesamt:

	31. Dezember			
	2022		2021	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutz- fläche m ²
Wohnungen	1.477 ¹	88.991	1.481	89.237
Gewerbeeinheiten	64	7.954	62	7.862
	1.541	96.945	1.543	97.099
Garagen und Stellplätze	974 ²		974	
Eigengenutzte Einheiten	1	724	1	724
Selbstverwaltet	2.516	97.670	2.518	97.823

Im Berichtsjahr wurde WIE 503 Auf der Reutte 1a verkauft, wodurch der Wohnungsbestand um eine Wohnung gemindert wurde. Weiterhin wurden drei Apartments am Rodelberg 2-4 in Gewerbe umgewidmet, was den Wohnungsbestand wiederum um drei Wohnungen mindert.

Die Gewerbeeinheiten haben durch die angemerkte Umwidmung der Wohnungen in Gewerbeeinheiten um drei Einheiten zugenommen. Dementgegen steht eine Umwidmung einer Gewerbeeinheit am Schleusenweg 28 in einen zu vermietenden Abstellraum, was den Gewerbebestand um eine Einheit mindert.

- 24 Am 31. Dezember 2022 waren nach Angaben des Unternehmens acht Wohnungen (0,54 % des eigenen Wohnungsbestandes) nicht vermietet. Die Leerstände beruhen auf Wiederherrichtung nach Auszug.
- 25 Nach Berechnungen der Gesellschaft beträgt die durchschnittliche Mieterfluktuationsrate über den gesamten Wohnungsbestand rund 8,1 %.
- 26 Nach den Aufzeichnungen des Unternehmens resultiert die Zunahme der Sollmieten für Wohnraum, Gewerberäume u. a. um T€ 213,8 im Vergleich zum Vorjahr aus Zukäufen im Vorjahr (Vollauswirkung) in Höhe von insgesamt T€ 156,2, Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen, Vergleichsmieten und Staffelmieten (T€ 0,9) sowie Neuvermietungszuschlägen (T€ 56,7).

¹ davon angemietet: 13 Wohnungen mit 681 m²

² davon angemietet: 262

- 27 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 515,5 auf T€ 2.896,9 gestiegen.

	2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderungen
	T€	T€	T€
Fremdkosten	2.100,4	1.673,1	427,3
Direkt/indirekt verrechnete Verwaltungsgemeinkosten	796,5	708,3	88,2
<u>Gesamtaufwand</u>	<u>2.896,9</u>	<u>2.381,4</u>	515,5

Der Instandhaltungskostensatz einschließlich der Verwaltungsgemeinkosten betrug im Berichtsjahr € 29,66 (Vorjahr: € 24,34) je m² Wohn-/Nutzfläche (inklusive Eigennutzung).

2. Grundstücksbestand/-verkehr

- 28 Am 31. Dezember 2022 verfügt die Gesellschaft laut ihren Unterlagen über eine Grundstücksfläche von 269.173 m² Grund und Boden (Vorjahresstichtag: 268.934 m²) mit einem Buchwert von Mio. € 45,8 (Vorjahresstichtag: Mio. € 45,8).
- 29 Mit Kaufvertrag vom 5. Oktober 2021 veräußerte die Gesellschaft das mit einem renovierungsbedürftigen Einfamilienhaus bebaute Grundstück Auf der Reutte 1a in der Gemeinde Kleinmachnow zu einem Kaufpreis von T€ 1.165,0. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zuvor in seiner Sitzung am 25. Mai 2021 zugestimmt. Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2022.

Mit Kaufvertrag vom 23. November 2021 erwarb die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf mit einer Fläche von 1.387 m² für T€ 319,0 von der Gemeinde Michendorf. Der Kaufpreis entspricht dem Bodenrichtwert. Der Aufsichtsrat hat dem Erwerbsvorgang zuvor in seiner Sitzung am 25. Mai 2021 zugestimmt. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Februar 2022. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel.

Mit Kaufvertrag vom 14. Dezember 2022 erwarb die Gesellschaft unbebaute Grundstücksflächen aus dem Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ in der Gemeinde Kleinmachnow mit Flächen von insgesamt 11.205 m² zu einem Kaufpreis von T€ 8.000,4 von der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow. Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert. Der Aufsichtsrat hat dem Erwerbsvorgang zuvor in seiner Sitzung am 22. Februar 2022 zugestimmt. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt voraussichtlich 2024.

Die bilanzierten Flächen sind in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen.

3. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft in die Erweiterung und Erhaltung des Wohnungsbestandes insgesamt T€ 389,2 aktivierungspflichtig investiert.

a) Neubautätigkeit

Für das im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossene Neubauvorhaben Beethovenstraße in der Gemeinde Nuthetal (23 Wohneinheiten) sind im Berichtsjahr 2022 nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 225,4 angefallen.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee in der Gemeinde Kleinmachnow (32 Wohneinheiten) sind im Berichtsjahr 2022 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 84,0 angefallen.

Für ein geplantes Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf sind im Berichtsjahr 2022 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 1,3 angefallen.

Hinsichtlich der insgesamt geplanten Baukosten und der Finanzierung verweisen wir auf die Ausführungen zur Planung (Tz 21).

b) Modernisierungstätigkeit

Im Berichtsjahr sind Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 78,5 für die Sanierung und die Herstellung einer Wohnung in der Fahlhorster Dorfstraße 1 (WIE 820) angefallen.

4. Betreuungstätigkeit

- 30 Der Bestand an Mieteinheiten, der von der Gesellschaft im Auftrag der Kommune Kleinmachnow und für private Eigentümer verwaltet wird, stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

	Wohnungen	Gewerbe- einheiten
Sondereigentumsverwaltung	202	0
Fremdverwaltung	125	47
Wohnungseigentümerschaften infolge Bestellung	693	3
	<u>1.020</u>	<u>50</u>

- 31 Des Weiteren verwaltete die gewog angabegemäß zum 31. Dezember 2022 zusätzlich 712 Garagen und Stellplätze, 51 unbebaute Grundstücke sowie zwölf Kleingärten und Keller.

Aus der Verwaltungsbetreuung erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 Erlöse in Höhe von T€ 441,6. Mittels Betriebsabrechnungsbogen (BAB) hat die Gesellschaft für 2022 Verwaltungskosten in Höhe von T€ 661,4 ermittelt. Die Sparte weist danach einen Verlust von T€ 219,8 (Vorjahr: T€ 198,3) aus.

Der Geld- und Zahlungsverkehr für die verwalteten Mieteinheiten wird auf nach Verwaltungseinheiten getrennten Treuhandkonten abgewickelt.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Treuhandkonten inklusive Kautionsguthaben für die Fremdverwaltung auf Mio. € 7,9.

F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND

Die Geschäfte der Gesellschaft werden von ihrem Sitz in Kleinmachnow betrieben.

Für den organisatorischen Aufbau des Unternehmens besteht ein aktueller Organisationsplan.

Der Personalbestand der Gesellschaft stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31. Dezember	
	2022	2021
Geschäftsführerin	1	1
Kaufmännische Angestellte (davon: fünf Teilzeit-/geringfügig Beschäftigte; Vorjahr: vier)	15	19
Technische Angestellte (davon: zwei Teilzeitbeschäftigte; Vorjahr: zwei)	6	6
Hauswarte und Reinigungspersonal (davon: ein Teilzeitbeschäftigter; Vorjahr: einer)	11	11
Handwerker (davon: ein Teilzeitbeschäftigter; Vorjahr: keiner)	5	3
Auszubildende	2	2
	<u>40</u>	<u>42</u>

G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSaufTRAGES
NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDsÄTZEGESETZ (HGrG)

- 32 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VI gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 33 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 24. März 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Potsdam, den 24. März 2023

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Anlagen



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		743,00	3.983,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.548.092,35		102.699.569,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.717.329,76		3.890.741,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.186.053,79		3.811.526,37
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.362,00		88.095,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.049.843,32		964.535,89
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	109.809.525,97	3.049,97
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		109.812.339,71	111.694.416,67
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.349.560,16	3.224.202,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	98.794,77		68.106,80
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.121,64		306,81
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.243,30		31.292,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	130.290,92	262.450,63	195.519,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.284.623,91	4.186.727,06
Bilanzsumme Aktiva		120.708.974,41	119.400.572,08
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.690.495,74	1.672.293,13
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		6.236.962,68	5.772.389,11
Summe Treuhandvermögen		7.927.458,42	7.444.682,24

Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		933.650,00	933.650,00
II. Kapitalrücklage		42.140.965,39	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	9.452.475,43	10.015.931,74	7.302.522,66
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.994.496,02	2.149.952,77
Eigenkapital insgesamt		55.085.043,15	51.090.547,13
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	109.950,32		85.091,52
2. Sonstige Rückstellungen	812.314,34	922.264,66	567.786,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.476.560,90		56.149.556,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.791.127,05		7.145.220,58
3. Erhaltene Anzahlungen	3.180.964,44		2.954.424,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.620,80		83.622,25
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60,10		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.575,60		114.466,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten	43.757,71	64.701.666,60	1.209.857,10
davon aus Steuern	18.442,34 €		
(20.335,59 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.290,96 €		
(3.069,94 €)			
Bilanzsumme Passiva		120.708.974,41	119.400.572,08
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.690.495,74	1.672.293,13
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		6.236.962,68	5.772.389,11
Summe Treuhandverbindlichkeiten		7.927.458,42	7.444.682,24

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	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	11.921.146,14		11.383.873,59
b) aus Betreuungstätigkeit	441.620,85		436.640,41
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>98.702,98</u>	12.461.469,97	100.497,54
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		125.358,06	318.694,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.257.075,10	1.176.955,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.269.100,07		4.761.916,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>44.442,95</u>	<u>5.313.543,02</u>	<u>43.437,53</u>
5. Rohergebnis		8.530.360,11	8.611.307,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.720.790,37		1.620.306,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>366.168,44</u>	2.086.958,81	350.619,91
davon für Altersversorgung	6.573,79 € (6.981,12 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.375.641,69	2.288.302,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		441.225,14	470.279,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		177,86	53,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.458.237,94	1.493.834,17
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>173.341,37</u>	<u>237.354,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.995.133,02	2.150.664,77
13. Sonstige Steuern		<u>637,00</u>	<u>712,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>1.994.496,02</u>	<u>2.149.952,77</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

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	98.794,77	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.121,64	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.243,30	-
Sonstige Vermögensgegenstände	130.290,92	85.358,92
	<u>262.450,63</u>	<u>85.358,92</u>

Rücklagen

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 09.09.2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2022 eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 2.000.000,00 Euro.

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2022 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 2021 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.149.952,77 Euro, der in Andere Gewinnrücklagen eingestellt wurde. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. September 2022.

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 für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wurden am 13.06.2022 und für Gewerbesteuer am 28.06.2022 erlassen. Die Rückstellungen aus dem Jahr 2021 wurden entsprechend verbraucht.

Für das laufende Kalenderjahr 2022 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 162,7 Tsd. Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 97,0 Tsd. Euro wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 65,7 Tsd. Euro gebildet.

Für 2022 ist eine Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von 14,2 Tsd. Euro zuzüglich 0,8 Tsd. Euro Solidaritätszuschlag zu erwarten. Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 10,9 Tsd. Euro sowie für Solidaritätszuschlag in Höhe von 0,6 Tsd. Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
unterlassene Instandhaltung bis 3 Mon.	505.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	185.000,00
Steuerberatung	27.147,57
Wirtschaftsprüfung	23.000,00
Urlaubsverpflichtung	22.665,73
Jahresabschlusskosten	16.674,30
Berufsgenossenschaft	15.000,00
ausstehende Rechnungen	10.000,00
Aufbewahrung	7.826,74
	<u>812.314,34</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 853,5 Tsd. Euro sowie aus Versicherungserstattungen in Höhe von 228,1 Tsd. Euro enthalten. Die Position verschiedenen sonstige Erträge beinhaltet u. a. Zuschüsse für zwei Elektro-PKW-Leasingverträge in Höhe von 12,0 Tsd. Euro sowie die Erstattung der im August 2022 ausgezahlten Energiepreispauschale in Höhe von 11,7 Tsd. Euro.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten folgende Positionen

- Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2022 in Höhe von 97,0 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Gewerbesteuer für das Jahr 2022 in Höhe von 65,7 Tsd. Euro.
- Körperschaftsteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2022 in Höhe von 3,3 Tsd. Euro sowie die Rückstellung zur Körperschaftsteuer für das Jahr 2022 in Höhe von 10,9 Tsd. Euro.
- Vorauszahlungen für Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe von 0,2 Tsd. Euro sowie die Rückstellung für Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe von 0,6 Tsd. Euro.

D Sonstige Angaben

Neben der Geschäftsführerin Frau Katja Schmidt betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2022

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	4
Technische Angestellte	6	2
Haushandwerker	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	11	1
	38	8

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2022 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 2022 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 1.700,00 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2022 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.994.496,02 Euro.

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

Kleinmachnow, 24.03.2023

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 01.01.22		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.22	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.787,17	0,00	0,00	0,00	0,00	55.787,17	51.804,17	3.240,00	0,00	55.044,17	743,00	3.983,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.218.714,91	316.014,41	410.661,64	0,00	0,00	153.124.067,68	50.519.145,72	2.156.021,41	99.191,80	52.575.975,33	100.548.092,35	102.699.569,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.279.890,48	0,00	0,00	0,00	0,00	8.279.890,48	4.389.148,72	173.412,00	0,00	4.562.560,72	3.717.329,76	3.890.741,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.811.526,37	371.477,45	0,00	3.049,97	4.186.053,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.186.053,79	3.811.526,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.955,37	32.235,28	0,00	0,00	531.190,65	410.860,37	42.968,28	0,00	453.828,65	77.362,00	88.095,00	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	964.535,89	85.307,43	0,00	0,00	1.049.843,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.049.843,32	964.535,89
Geleistete Anzahlungen	3.049,97	0,00	0,00	-3.049,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.049,97
Summe Sachanlagen	167.007.517,74	805.034,57	410.661,64	0,00	167.401.890,67	55.319.154,81	2.372.401,69	99.191,80	57.592.364,70	109.809.525,97	111.688.362,93	
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74	
Anlagevermögen insgesamt	167.065.375,65	805.034,57	410.661,64	0,00	167.459.748,58	55.370.958,98	2.375.641,69	99.191,80	57.647.408,87	109.812.339,71	111.694.416,67	



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.476.560,90 <i>56.149.556,48</i>	4.705.755,05 <i>1.682.904,14</i>	6.788.746,64 <i>7.132.297,37</i>	42.982.059,21 <i>47.334.354,97</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.791.127,05 <i>7.145.220,58</i>	821.449,51 <i>354.093,53</i>	1.509.497,79 <i>1.530.213,05</i>	4.460.179,75 <i>5.260.914,00</i>
Erhaltene Anzahlungen	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.620,80 <i>83.622,25</i>	93.620,80 <i>83.622,25</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60,10 <i>0,00</i>	60,10 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.575,60 <i>114.466,74</i>	115.575,60 <i>114.466,74</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>		
	64.701.666,60 <i>67.657.147,22</i>	8.961.183,21 <i>6.399.367,83</i>	8.298.244,43 <i>8.662.510,42</i>	47.442.238,96 <i>52.595.268,97</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 2022

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 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und die dadurch massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen.¹ Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand², während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.³

Als sehr ungünstig ist die allgemeine Preisentwicklung zu betrachten. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1%).⁴ Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme des Dezember-Abschlags für Gas und Wärme) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.⁵

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent⁶ stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft kämpft mit Zeitenwende

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html>

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro.⁷ Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflationsrate. Insbesondere die Bau(material)preise lagen Ende 2022 mit einer Steigerung um 16,9 Prozent weit über dem Vorjahreswert.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Brandenburg: Erfolg mit Ansiedlungen bei regionaler Differenzierung

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 im ersten halben Jahr um 3,1 Prozent.⁸ Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.⁹

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent.¹⁰ Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.¹¹ Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.¹²

Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte hält an

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.¹³ Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfenden Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.¹⁴ Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 Prozent rasant in die Höhe.¹⁵ Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.

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

⁷ GdW Information 167 "Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", Seite 4

⁸ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/222-2022>

⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/222-2022>

¹⁰ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2023>

¹¹ https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitsmarktbericht-dezember-2022_ba147806.pdf

¹² <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/277-2022>

¹³ https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/859836ffdda9ccc1/c7662fe5a72c/SB_A01-07-00_2022m09_BB.pdf

¹⁴ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2023>

¹⁵ Statistik Berlin Brandenburg: Download: Baupreise Lange Reihe 2021 vom 13.1.2022

von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus verstärkte die Gesellschaft ihre Tätigkeiten in Bezug auf die Vorbereitung und Realisierung von Neubauvorhaben und den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten.

a) Auswirkungen der Corona-Pandemie

Geschäftsbetrieb

Die Gesellschaft ist den Handlungsempfehlungen des Bundes und des Landes strikt gefolgt. Die geltenden Arbeitsschutzmaßnahmen wurden mit Ausbruch der Pandemie eingeführt und konsequent umgesetzt. Es kam zu keinem nennenswerten personellen Ausfall.

Gezwungen durch die Corona-Pandemie wurde in der Gesellschaft weitestgehend mobil gearbeitet und gehört für die Mitarbeiter nunmehr zur Normalität. Eine Mitarbeiterumfrage hat ergeben, dass der größte Teil der Beschäftigten eine Rückkehr zur dauernden Tätigkeit im Büro ablehnt. Als Gründe für den Wunsch des mobilen und flexiblen Arbeitens werden steigende Produktivität, Motivation und Kreativität sowie Vereinbarkeit von Beruf und Familie genannt. Um im Wettbewerb um Fachkräfte attraktiv zu bleiben, ist es seit dem 01.11.2022 für die Mitarbeiter der Verwaltung möglich, das mobile Arbeiten nunmehr flexibel zu nutzen, wobei der Anteil des mobilen Arbeitens 60 Prozent der Wochenstunden nicht übersteigen darf.

Mietzahlungen

Im Bereich der Wohnungsmieter gab es keine nennenswerten Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle. Mit den Gewerbemieter wurden großzügige zinsfreie Ratenzahlungen bzw. Stundungen abgeschlossen. Ein Verzicht auf Mietforderungen der Gesellschaft erfolgte nicht.

b) Wohnungsbestand

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

	Per 31.12.2022	Per 31.12.2021
- Wohnungen:	1.477	1.481
- Gewerbeeinheiten:	65	63
- unbebaute Grundstücke:	8	7
- Stellplätze:	974	974

Zum 01.01.2022 wurde das Objekt Auf der Reutte 1 a in Kleinmachnow mit einer Wohneinheit veräußert. Im Objekt Rodelberg 2-4 in Kleinmachnow wurden drei ehemals zu Wohnzwecken vermietete Apartments ab Mai 2022 an die Gemeinde Kleinmachnow gewerblich vermietet.

Eine gewerblich genutzte Einheit im Schleusenweg 28 in Kleinmachnow wurde als Lagerfläche vermietet.

Der Ankauf des unbebauten Grundstücks Potsdamer Straße 94 a in Michendorf, Zugang zum 01.02.2022, erhöht die Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 997, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	Per 31.12.2022		Per 31.12.2021
- Wohnungen:	1.020	(davon 895 in WEG)	1.025 (davon 897 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	50		39
- unbebaute Grundstücke:	51		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 2022 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechseln bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betrugen 123,2 Tsd. €, im Vorjahr 132,3 Tsd. €. Die Leerstandsquote betrug 0,54 %. Der Betrag der nicht gezahlten Mieten belief sich per 31.12.2022 auf 98,8 Tsd. € (Vorjahr 68,1 Tsd. €).

d) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Ganzjahresauswirkung betreffend das Neubauobjekt Beethovenstraße 16 (156,2 Tsd. €) sowie aus Mietsteigerungen im Rahmen von Neuvermietungen (56,5 Tsd. €).

Durch die Erhöhung der Erlöse aus der Baubetreuung im Bereich der Drittverwaltung um 2,2 Tsd. € und die Erhöhung der Verwaltungsgebühren im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sowie sonstigen Fremdverwaltung um 2,8 Tsd. € konnten die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit insgesamt um 5,0 Tsd. € gesteigert werden.

Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation (8,0 %) ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 338,92 € (Vorjahr 329,11 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 191,72 € (Vorjahr 185,16 €) pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes ergeben sich Verwaltungskostensätze von 570,66 €/VE/Jahr (Vorjahr 549,67 €/VE/Jahr) für den Drittverwaltungs-bereich und 646,53 €/VE/Jahr (Vorjahr 590,13 €/VE/Jahr) für den eigenen Bestand.

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 225,4 Tsd. € aufgewandt. Des Weiteren wurde mit dem Umbau des Gemeinschaftsraums zu einer Wohneinheit in der Fahlhorster Dorfstraße 1, Nuthetal, OT Fahlhorst begonnen. Im Geschäftsjahr wurde hierfür ein Betrag i. H. v. 78,5 Tsd. € aufgewandt. Für die Errichtungen von Einfriedungen in der August-Bebel-Siedlung in Kleinmachnow wurden 8,1 Tsd. € und für die Auszahlung eines Sicherheitseinbehaltes in Höhe von 4,1 Tsd. € als nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten verbucht.

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 2022 Finanzmittel in Höhe von 558,2 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 Anforderungen entspricht. Es wurden insgesamt 2.109 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung, davon 661 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 Wettereinflüssen, 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 1.089,7 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Erneuerung von Balkonen, zur Instandsetzung von Fassaden und Einfriedungen, zu Strangsanierungen sowie Modernisierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln verwandt.

Auch im Jahr 2022 wurden sechs Heizanlagen erneuert. Die wartungsintensiven und überalterten Heizanlagen wurden dabei durch moderne Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft technischer Anlagen im Gebäudebestand wird durch die zunehmende Technisierung und verschärften Vorschriften und Anforderungen immer aufwendiger. Für die Aufrechterhaltung der Anlagen und durch erhöhte Anforderungen an Überwachungspflichten und Kontrollen steigen die Aufwendungen.

Im Bereich der Versicherungsschäden (insgesamt 379,0 Tsd. €) waren hauptsächlich Frisch- und Abwasserschäden zu verzeichnen.

(f) Grundstücksangelegenheiten

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel des unbebauten Grundstückes in der Potsdamer Straße 94 a in Michendorf, welches, zusammen mit dem bereits im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstück Potsdamer Straße 94, zur Errichtung von Wohnungsbau vorgesehen ist. Mit der Gemeinde Michendorf wurden Sondierungsgespräche zur nachfragegerechten Entwicklung geführt. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 22.11.2022 den Beschluss zur Realisierung von Wohnbauten zu maximalen Baukosten von 7,0 Mio. Euro beschlossen.

Die Realisierung des Neubauvorhabens Förster-Funke-Allee verzögerte sich, da im Berichtsjahr auf Grund langer Bearbeitungszeiten der unteren Bauaufsicht und des beauftragten Planungsbüros keine Baugenehmigung erteilt wurde. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im April 2023 gerechnet. Im Berichtsjahr wurden 84,0 Tsd. € investiert.

Ankäufe

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow hat der Gesellschaft unbebaute Flächen im Bereich der östlichen Pascalstraße (WA 2 und WA 3) angeboten. Der Aufsichtsrat hat dem Grundstücksankauf auf seiner Sitzung am 08.02.2022 zugestimmt. Der Kaufpreis in Höhe von 8,0 Mio. € wird durch die Einlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € und durch liquide Mittel der Gesellschaft finanziert. Das Ankaufsangebot wurde durch Unterzeichnung des Kaufvertrages am 14.12.2022 angenommen. Die Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt nach vollständiger Erschließung und Fertigstellung der neu zu errichtenden Kelvinstraße, voraussichtlich Ende 2024.

Verkäufe

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 22.11.2022 den Verkauf des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Heinrich-Mann-Straße 10 in Kleinmachnow zu einem Verkaufspreis von mindestens 1,3 Mio. € beschlossen. Der Verkauf des Objektes im Wege des Bieterverfahrens ist gescheitert, da kein Bieter ein Gebot zum Mindestverkaufspreis abgab. Der Verkaufsversuch erfolgt weiterhin in 2023.

Ebenfalls am 22.11.2022 beschloss der Aufsichtsrat den Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 80 m² des Grundstückes Jägerstieg 41, Kleinmachnow an die Eigentümerin des hinteren Grundstückes Jägerstieg 41 a. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist in 2023 geplant.

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für Prolongationen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf mindestens 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2022 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betrugen 2.027,1 Tsd. €.

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

h) Personal

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

	2022		2021
Geschäftsführung	1		1
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	15	(5)	19 (4)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	6	(2)	6 (2)
Haushandwerker (davon Teilzeit)	5	(1)	3
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	11	(1)	11 (1)
Auszubildende	2		2
Summe	40		42

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 47,5 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,6 Jahren (Vorjahr: 47,3 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 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 31.12.2023.

Auf seiner Sitzung am 22.11.2022 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Abmilderung der Folgen der Inflation die Zahlung eines Ausgleichs an alle Beschäftigten. Der Erhalt des Inflationsausgleichs in Höhe von 3.000,00 € ist von dem Stundenumfang, dem Status und der Dauer der Beschäftigung abhängig. Die Zahlung erfolgt in drei gleichbleibenden Raten jeweils zum 01.12. des Jahres.

i) Organisation

Um die Kommunikation mit den Mietern und Eigentümern der Gesellschaft zu erleichtern, wurde im Februar 2022 das Kundenportal „Meine gewog“ eingeführt. Es ermöglicht die elektronische und systematische Abwicklung der gesamten Kommunikation, vom Dokumentenversand über Mitteilung der monatlichen Verbrauchsdaten gemäß der EED-Richtlinie bis hin zu Schadensmeldungen, die an die Gesellschaft übermittelt werden. Das Kundenportal ist als Internetbasierte Version und als App verfügbar.

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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<u>Aktiva</u>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle VG	0,7	0,0	4,0	0,0	-3,3
Sachanlagen	109.809,5	93,5	111.688,3	95,9	-1.878,8
Finanzanlagen	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
	<u>109.812,3</u>	<u>93,5</u>	<u>111.694,4</u>	<u>95,9</u>	<u>-1.882,1</u>
<u>Mittel- und Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen (nach Verrechnung)	168,6	0,1	269,8	0,2	-101,2
Forderungen, Sonst. VG	262,5	0,2	295,2	0,3	-32,7
Flüssige Mittel	<u>7.284,6</u>	<u>6,2</u>	<u>4.186,7</u>	<u>3,6</u>	<u>3.097,9</u>
	<u>7.715,7</u>	<u>6,5</u>	<u>4.751,7</u>	<u>4,1</u>	<u>2.964,0</u>
Bilanzvolumen	117.528,0	100,0	116.446,1	100,0	1.081,9
<u>Passiva</u>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	55.085,1	46,9	51.090,6	43,9	3.994,5
Fremdkapital	<u>61.258,7</u>	<u>52,1</u>	<u>63.285,8</u>	<u>54,3</u>	<u>-2.027,1</u>
	<u>116.343,8</u>	<u>99,0</u>	<u>114.376,4</u>	<u>98,2</u>	<u>1.967,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	922,3	0,8	652,9	0,6	269,4
Verbindlichkeiten	<u>261,9</u>	<u>0,2</u>	<u>1.416,8</u>	<u>1,2</u>	<u>-1.154,9</u>
	<u>1.184,2</u>	<u>1,0</u>	<u>2.069,7</u>	<u>1,8</u>	<u>-885,5</u>
Bilanzvolumen	117.528,0	100,0	116.446,1	100,0	1.081,9

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2022 46,9 % (Vorjahr: 43,9 %).

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	117,5	116,4	112,4	112,0	106,2
Eigenkapital - wirtschaftlich (Mio. €)	55,1	51,1	48,9	47,8	40,7
- Quote (%)	46,9	43,9	43,5	42,7	38,3
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	109,8	111,7	107,1	107,7	102,7

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2022 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 31.12.2022 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 7.284,6 Tsd. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €
Stand 1. Januar	4.186,7	5.018,1	3.608,0
Veränderung des Liquiditäts- saldos	3.097,9	-831,4	1.410,1
Stand 31. Dezember	7.284,6	4.186,7	5.018,1

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 3.097,9 Tsd. €.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung der ersten Rate der Kapitalerhöhung durch die Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 2,0 Mio. € und aus dem Betriebsergebnis des Geschäftsjahres.

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

Liquide Mittel	2022	2021	2020	2019	2018
per 31.12. (Tsd. €)	7.284,6	4.186,7	5.018,1	3.608,0	2.996,2

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

	2 0 2 2	2 0 2 1
	Tsd. €	Tsd. €
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.994,5	2.150,0
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.375,6	2.288,3
± Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-853,5	-877,1
Veränderungen		
± im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	134,0	-252,4
± Rückstellungen	244,5	-72,6
± kurzfristiger Verbindlichkeiten	10,1	44,6
± Ertragsteueraufwand/-erstattungen	173,3	237,4
± Ertragsteuerzahlungen	-148,5	-244,9
± Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.456,8	1.493,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.386,8	4.767,0
II. Investitionsbereich		
- Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-805,0	-7.199,5
+ Einnahmen aus Anlagenverkäufen	0,0	1.165,0
+ Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-804,9	-6.034,4
III. Finanzierungsbereich		
+ Einlage der Gemeinde Kleinmachnow	2.000,0	0,0
- Planmäßige Darlehenstilgungen	-2.027,1	-1.870,2
+ Auszahlung von Krediten	0,0	3.800,0
- Gezahlte Zinsen	-1.456,9	-1.493,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.484,0	436,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.097,9	-831,4
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.186,7	5.018,1
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.284,6	4.186,7

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig in Höhe von 2.027,1 Tsd. € zu tilgen.

c) Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.921,1	86,1	11.383,9	84,8	537,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.797,4	13,0	1.714,1	12,8	83,3
Bestandsveränderungen	125,4	0,9	318,7	2,4	-193,3
	<u>13.843,9</u>	<u>100,0</u>	<u>13.416,7</u>	<u>100,0</u>	427,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.038,6	-21,9	-2.955,3	-22,0	-83,3
Instandhaltungsaufwand	-2.100,4	-15,2	-1.673,1	-12,5	-427,3
Personalaufwendungen	-2.087,0	-15,1	-1.970,9	-14,7	-116,1
Abschreibungen	-2.375,6	-17,2	-2.288,3	-17,1	-87,3
Zinsaufwand	-1.458,2	-10,5	-1.493,8	-11,1	35,6
Übrige Aufwendungen	-616,4	-4,5	-648,0	-4,8	31,6
	<u>-11.676,2</u>	<u>-84,4</u>	<u>-11.029,4</u>	<u>-82,2</u>	-646,8
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>2.167,7</u>	<u>15,6</u>	<u>2.387,3</u>	<u>17,8</u>	-219,6
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		0,1
Ergebnis vor Steuern	2.167,9		2.387,4		-219,5
<u>Steuern</u>	<u>-173,4</u>		<u>-237,4</u>		64,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.994,5</u>		<u>2.150,0</u>		-155,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.994,5 Tsd. € ab.

d) Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Das positive Jahresergebnis und die Zahlung der ersten Rate in die Kapitalrücklage durch die Gemeinde Kleinmachnow führten in diesem Jahr zu einer Stärkung des Eigenkapitals.

III. Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Es besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten.¹⁶

Die Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel führen bei Investitionen in Wohnbauten zu längeren Produktionszeiten und zu Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Der Mangel an geeigneten Bauflächen, überhöhte Bodenpreise, verlängerte Planungsverfahren, Wegfall von Förderungen, höhere energetische Auflagen und Standards, zunehmende Proteste gegen neue Bauvorhaben und fehlende Kapazitäten, genehmigte Verfahren umzusetzen, gefährden Investitionen und erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Da auch der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürfte sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichtung zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Unternehmensprognose

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei der Gesellschaft bleibt hoch.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerbe- raum wird erwartet, dass sich die Gesellschaft auch weiterhin positiv entwickelt. Die in der Vergangenheit realisierten Wohnungsneubauten in Nuthetal und Kleinmachnow stärken diese Basis weiter. 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.

¹⁶ GdW, „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, Seite 2

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 2023 bis 2032 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 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 886,2 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 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 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. Die hohen Nachfragen nach Wohnungen sichern 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 die 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 anhaltende Ukrainekrieg, die hohen Baupreise, die weiter steigenden Zinsen und die anhaltende Gasmangellage führen zu nicht abschätzbaren Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland. Es besteht nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und nicht kalkulierbaren Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf beste-

hende 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.

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.

Nach wie vor erleben wir eine Zeit drastisch steigender Preise. Die Inflation ist im Januar 2023 auf 8,7 Prozent gegenüber 8,5 Prozent im Dezember 2022 angestiegen. Dies begründet sich jedoch mit einem „verfälschten“ Dezember-Wert auf Grund der vom Staat im Dezember bezuschussten Heizkosten. Die durchschnittlichen Lohnsteigerungen von 3,4 Prozent in 2022 konnten die hohe Inflation nicht ausgleichen.¹⁷

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

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.

Die Bedingungen für Kreditvergaben wurden deutlich verschärft. Besonders streng werden Wohnimmobilienkredite bezüglich der Risikoaufschläge, der Beleihungsgrenzen der Sicherheiten und der Qualität der Objekte bewertet.¹⁸

Sollten Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken.

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 dämpfen diese wirksam ein.

¹⁷ BBT Financial News, 20.02.2023

¹⁸ PRESSEMITTEILUNG Europäische Zentralbank vom 31. Januar 2023, Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft im Euroraum vom Januar 2023

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 sind die Mitarbeiter der Gesellschaft und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement.

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. Es wird damit nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung erfüllt, sondern sichert dem Unternehmen die Möglichkeit offene Stellen mit Fachpersonal zu besetzen. Die Berufsschule der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBA) sichert die Qualität der schulischen Ausbildung.

e) IT-Risiken

Auf Grund 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 entgegengewirkt 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) Energieversorgung/ -preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Gesellschaft wurden überprüft. Die Rahmenverträge bezüglich der Versorgung mit Strom und Gas haben für den größten Teil der Objekte Laufzeiten bis 31.12.2023. Preiserhöhungen waren hier nur eingeschränkt möglich.

In den übrigen Verträgen der Strom- und Gasversorgung sind Preisanpassungsklauseln vereinbart. Hier haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um erhebliche Nachzahlungen der Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Gesellschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

g) Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

h) Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Zur Bewertung der Dimension des CO₂-ausstoßes der Gebäude und der sich daraus ergebenden strategischen Bestandsausrichtung wird der Ausbau des digitalen Bestandmanagements vorangetrieben, um Instandhaltungsstau und Wertverlust zu vermeiden und um anhand des Gebäudezustandes sinnvolle Maßnahmen zur CO₂-Reduktion sowie deren Kosten zu prognostizieren.

f) Sonstige Risiken

Durch die Sicherheitslage in der Welt, den Krieg in Europa, die hohe Inflation und die weiter steigenden Zinsen ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Umso länger die Ausnahmesituation und die Unsicherheit anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken sein. Zu nennen sind Risiken der Versorgung mit Energie, 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 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.

Die Finanzierung der geplanten Grundstückankäufe und Neubauten ist gesichert.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee sind Investitionen in Höhe von 9,8 Mio. € bei Kreditaufnahmen in Höhe von 7,0 Mio. € in den Jahren 2024 bis 2025 geplant.

Für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94, 94 a in Michendorf sind 7,0 Mio. € Baukosten bei Kreditaufnahmen von 5,2 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 1,6 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg geplant.

Für den Ankauf unbebauter Grundstücke im Bereich der Fahrenheitstraße und Pascalstraße in Kleinmachnow sind in den Jahren 2023 bis 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € geplant. Für die Finanzierung des Grundstücksankaufs in Höhe von 8,6 Mio. € wird die Bareinlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € verwandt.

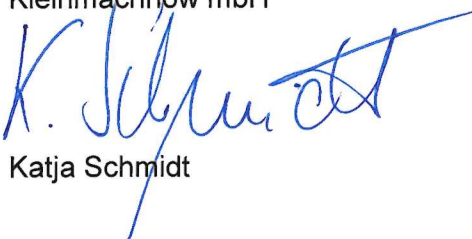
In den Jahren 2025 und 2026 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Fahrenheitstraße in Höhe von 5,1 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 3,8 Mio. € geplant.

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

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 24.03.2023

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Katja Schmidt

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2022 der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh
-gewog-, Kleinmachnow**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

(Bilanzwerte des Vorjahres zum Vergleich)

A K T I V A

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	<u>743,00</u>
Vorjahr	€	3.983,00

Der Ausweis betrifft Software und Lizenzen.

Die angeschafften Programme werden über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren linear abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3,2 vorgenommen.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Wohnbauten**

	€	<u>100.548.092,35</u>
Vorjahr	€	102.699.569,19

Der Buchwert entfällt mit T€ 39.548,4 auf Grund und Boden, mit T€ 60.053,7 auf Gebäude und mit T€ 946,0 auf Außenanlagen.

Die Zugänge (T€ 316,0) betreffen im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für das im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossene Neubauvorhaben Beethovenstraße 16 in der Gemeinde Nuthetal (T€ 225,4) sowie den Ausbau einer Wohnung im Objekt Fahlhorster Dorfstraße 1 in der Gemeinde Nuthetal (T€ 78,5).

Der Abgang (T€ 410,7) betrifft die Veräußerung des Objektes Auf der Reutte 1a in der Gemeinde Kleinmachnow. Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn in Höhe von T€ 853,5.

Die Abschreibungen (T€ 2.156,0) erfolgten ausschließlich planmäßig.

Den planmäßigen Abschreibungen liegt bei Wohngebäuden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und bei Außenanlagen von zehn Jahren zugrunde.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Geschäftsbauten**

	€	3.717.329,76
Vorjahr	€	3.890.741,76

Der Buchwert entfällt mit T€ 1.854,3 auf Gebäude und mit T€ 1.863,0 auf Grund und Boden.

Den planmäßigen Abschreibungen (T€ 173,4) der Gewerbegebäude liegen Nutzungszeiträume zwischen 25 und 50 Jahren zugrunde.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne
Bauten**

	€	4.186.053,79
Vorjahr	€	3.811.526,37

Ausgewiesen werden unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 7.637 m².

Die Zugänge (T€ 371,5) betreffen den Ankauf des unbebauten Grundstücks Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf mit einer Grundstücksfläche von 1.387 m² (T€ 340,8) sowie nachträgliche Anschaffungskosten für das mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2021 erworbene Grundstück in der Förster-Funke-Allee (T€ 30,7).

Der Umbuchungszugang (T€ 3,0) betrifft Anschaffungsnebenkosten für das Grundstück Potsdamer Straße 94a und erfolgte aus dem Bilanzposten "Geleistete Anzahlungen".

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

	€	230.844,75
Vorjahr	€	230.844,75

Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	77.362,00
Vorjahr	€	88.095,00

Bei den Zugängen (T€ 32,2) handelt es sich um den Erwerb eines Fahrzeugs (T€ 11,1), Betriebsausstattung (T€ 2,7) und geringwertiger Wirtschaftsgüter (T€ 18,4).

Die Abschreibungen (T€ 43,0) erfolgten jeweils planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Bauvorbereitungskosten

	€	1.049.843,32
Vorjahr	€	964.535,89

Die Zugänge (T€ 85,3) betreffen Planungskosten für das Neubauvorhaben Förster-Funke-Allee in der Gemeinde Kleinmachnow (T€ 84,0) sowie Rechtsberatungskosten für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94a in der Gemeinde Michendorf (T€ 1,3).

Geleistete Anzahlungen

	€	0,00
Vorjahr	€	3.049,97

Beteiligungen

	€	2.070,74
Vorjahr	€	2.070,74

Die Beteiligung betrifft unverändert Geschäftsanteile an der KINITOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH (6 %). Die restlichen Geschäftsanteile werden von der Gemeinde Nuthetal gehalten.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

	€	3.349.560,16
Vorjahr	€	3.224.202,10

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Umlagen aus Heiz- und Warmwasserkosten und anderen Betriebskosten. Die unfertigen Leistungen enthalten zurückgestellte Beträge für ausstehende Betriebskostenabrechnungen in Höhe von T€ 185,0 (Vorjahr: T€ 145,0).

Forderungen aus Vermietung

	€	98.794,77
Vorjahr	€	68.106,80

Die Forderungen aus Vermietung betreffen rückständige Mieten und Umlagen. Die Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt (März 2023) auskunftsgemäß im Wesentlichen ausgeglichen.

Uneinbringliche Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von T€ 10,4 abgeschrieben.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

	€	10.121,64
Vorjahr	€	306,81

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	23.243,30
Vorjahr	€	31.292,74

Die Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt fast vollständig ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

	€	130.290,92
Vorjahr	€	195.519,90

Die Forderungen betreffen:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Forderungen aus		
Erstattungsansprüchen	40.079,77	73.883,54
zu erstattender Körperschaftsteuer		
einschließlich Solidaritätszuschlag und		
Kapitalertragsteuer	8,23	13.926,71
Sicherheitsleistungen	4.844,00	4.844,00
	44.932,00	92.654,25
Instandhaltungsrücklagen für		
Eigentumswohnungen	85.358,92	102.865,65
	130.290,92	195.519,90

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	7.284.623,91
Vorjahr	€	4.186.727,06

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Kassenbestand	4.259,15	4.789,46
Guthaben bei Kreditinstituten	7.280.364,76	4.181.937,60
	7.284.623,91	4.186.727,06

P A S S I V A

Gezeichnetes Kapital	€	<u>933.650,00</u>
Vorjahr	€	933.650,00

Das Stammkapital wird von den Gesellschaftern Gemeinde Kleinmachnow (€ 863.250,00), der Gemeinde Nuthetal (€ 36.350,00) und der Gemeinde Michendorf (€ 34.050,00) gehalten.

Kapitalrücklage	€	<u>42.140.965,39</u>
Vorjahr	€	40.140.965,39

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 9. September 2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von Mio. € 2,0.

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	€	<u>466.825,00</u>
Vorjahr	€	466.825,00

Nach § 18 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind der Rücklage mindestens 10 % des Jahresüberschusses zuzuweisen, bis die Hälfte des gezeichneten Kapitals erreicht oder wieder erreicht ist. Über die Zuweisung beschließt die Gesellschafterversammlung.

Bauerneuerungsrücklage	€	<u>96.631,31</u>
Vorjahr	€	96.631,31

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>9.452.475,43</u>
Vorjahr	€	7.302.522,66

Die Gesellschafterversammlung hat am 21. September 2022 beschlossen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von T€ 2.150,0 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Jahresüberschuss	€	<u>1.994.496,02</u>
Vorjahr	€	2.149.952,77

Steuerrückstellungen

	€	109.950,32
Vorjahr	€	85.091,52

Ausgewiesen werden die Rückstellungen für die voraussichtlichen Gewerbesteuerbelastungen 2021 (T€ 19,0) und 2022 (T€ 65,8) sowie die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag für 2021 (T€ 13,7) und 2022 (T€ 11,5).

Sonstige Rückstellungen

	€	812.314,34
Vorjahr	€	567.786,21

	01.01.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	250.000,00	237.537,78	12.462,22	505.000,00	505.000,00
ausstehende Rechnungen	155.000,00	146.453,18	8.546,82	195.000,00	195.000,00
Prüfungskosten	25.000,00	21.321,47	3.678,53	23.000,00	23.000,00
Urlaubsverpflichtungen	25.398,17	25.398,17	0,00	22.665,73	22.665,73
interne Jahresabschlusskosten	16.417,23	16.417,23	0,00	16.674,30	16.674,30
Steuerberatung	15.000,00	2.852,43	0,00	15.000,00	27.147,57
Berufsgenossenschaft	15.000,00	14.759,36	240,64	15.000,00	15.000,00
Archivierung	7.657,42	765,74	0,00	935,06	7.826,74
Prozesskosten	58.313,39	6.068,00	52.245,39	0,00	0,00
	<u>567.786,21</u>	<u>471.573,36</u>	<u>77.173,60</u>	<u>793.275,09</u>	<u>812.314,34</u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	54.476.560,90
Vorjahr	€	56.149.556,48

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	2022 €	2021 €
<u>Stand 1. Januar</u>	56.149.556,48	57.757.310,89
Planmäßige Tilgung	<u>-1.672.995,58</u>	<u>-1.607.754,41</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>54.476.560,90</u>	<u>56.149.556,48</u>

Die Verbindlichkeiten (ohne aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 8,9 zum 31. Dezember 2022) setzen sich zusammen aus:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Hypothekendarlehen	23.774.541,30	24.558.665,61
ILB-Darlehen	27.606.989,13	28.495.860,40
Aufwendungsdarlehen	<u>3.086.127,11</u>	<u>3.086.127,11</u>
	<u>54.467.657,54</u>	<u>56.140.653,12</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	6.791.127,05
Vorjahr	€	7.145.220,58

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entwickelten sich wie folgt:

	2022 €	2021 €
<u>Stand 1. Januar</u>	7.145.220,58	3.607.594,82
Zugänge	0,00	3.800.000,00
Planmäßige Tilgung	-354.093,53	-262.374,24
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>6.791.127,05</u>	<u>7.145.220,58</u>

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungsunternehmen.

Erhaltene Anzahlungen	€	3.180.964,44
Vorjahr	€	2.954.424,07

Ausgewiesen werden erhaltene Anzahlungen für:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Heiz- und Warmwasserkosten	1.079.513,86	986.662,28
Übrige Betriebskosten	2.101.450,58	1.967.761,79
	<u>3.180.964,44</u>	<u>2.954.424,07</u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	93.620,80
Vorjahr	€	83.622,25

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus überzahlten Mieten und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>115.575,60</u>
Vorjahr	€	114.466,74

Zum Prüfungszeitpunkt (März 2023) waren die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>43.757,71</u>
Vorjahr	€	1.209.857,10

Verbindlichkeiten aus Steuern:	€	<u>18.442,34</u>
(im Vorjahr:	€	20.335,59)
Verbindlichkeiten aus Altersvorsorge:	€	<u>4.290,96</u>
(im Vorjahr:	€	3.069,94)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	18.442,34	20.335,59
Verbindlichkeiten aus Altersvorsorge	4.290,96	3.069,94
Erhaltene Anzahlungen auf Grundstücksverkäufe	0,00	1.165.000,00
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten	2.546,82	2.960,72
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten	80,04	0,00
Andere Verbindlichkeiten	<u>18.397,55</u>	<u>18.490,85</u>
	<u><u>43.757,71</u></u>	<u><u>1.209.857,10</u></u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (März 2023) im Wesentlichen ausgeglichen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2022**
(Vorjahreswerte zum Vergleich)

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	11.921.146,14
Vorjahr	€	11.383.873,59

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Sollmieten			
für Wohnungen	7.586.358,80	7.410.020,64	176.338,16
für gewerbliche Einheiten	1.059.227,37	1.044.276,09	14.951,28
für Garagen und Abstellplätze	154.807,94	151.420,14	3.387,80
Sonstige	62.728,22	63.778,93	-1.050,71
Erlösschmälerungen	-123.223,92	-132.262,39	9.038,47
	8.739.898,41	8.537.233,41	202.665,00
Abgerechnete Betriebskosten- umlagen	3.184.964,60	2.857.179,40	327.785,20
Erlösminderungen früherer Jahre	-3.716,87	-10.539,22	6.822,35
	<u>11.921.146,14</u>	<u>11.383.873,59</u>	537.272,55

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	441.620,85
Vorjahr	€	436.640,41

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Ausgewiesen werden Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung von Objekten			
von Wohnungseigentümer- gemeinschaften	281.400,47	272.661,94	8.738,53
die ehemals staatlich verwaltet wurden sowie von privaten Auftraggebern oder Gemeinden	129.112,38	124.561,45	4.550,93
Sonstige Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	31.108,00	39.417,02	-8.309,02
	<u>441.620,85</u>	<u>436.640,41</u>	4.980,44

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	98.702,98
Vorjahr	€	100.497,54

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Erträge aus Servicegebühren	40.638,48	40.638,48	0,00
Weitere Umsatzerlöse aus:			
Einspeisung Photovoltaikanlagen	20.797,54	19.289,49	1.508,05
Erstattung von Hauswartkosten	18.708,25	23.788,95	-5.080,70
Erbbauszinsen	9.555,72	9.555,72	0,00
Waschmarken	2.705,04	3.378,56	-673,52
Pachten für unbebaute Grundstücke	890,00	890,00	0,00
Übrigem	5.407,95	2.956,34	2.451,61
	<u>98.702,98</u>	<u>100.497,54</u>	-1.794,56

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	125.358,06
Vorjahr	€	318.694,38

Sonstige betriebliche Erträge

	€	1.257.075,10
Vorjahr	€	1.176.955,68

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen	853.530,16	879.703,85	-26.173,69
Kostenerstattungen	263.768,91	231.004,39	32.764,52
Früheren Jahren	32.042,08	17.170,93	14.871,15
Geldwertem Vorteil (Pkw-Nutzung)	3.248,96	8.246,96	-4.998,00
Auflösung von Rückstellungen	77.173,60	31.992,00	45.181,60
Sonstigem	27.311,39	8.837,55	18.473,84
	<u>1.257.075,10</u>	<u>1.176.955,68</u>	80.119,42

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

€ 5.269.100,07
Vorjahr € 4.761.916,76

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Betriebskosten	3.038.559,76	2.955.256,76	83.303,00
Kosten für Instandhaltungs- maßnahmen	2.100.401,04	1.673.055,87	427.345,17
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	130.139,27	133.604,13	-3.464,86
	<u>5.269.100,07</u>	<u>4.761.916,76</u>	507.183,31

Ausgewiesen werden Betriebskosten für:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Heizung und Warmwasser	886.341,81	708.910,93	177.430,88
Be- und Entwässerung	459.802,46	490.868,83	-31.066,37
Müllabfuhr	255.851,25	253.306,54	2.544,71
Grundsteuer	203.625,36	205.592,42	-1.967,06
Sach- und Haftpflichtversicherungen	345.423,04	339.797,86	5.625,18
Gemeinschaftsantenne	111.415,00	130.299,49	-18.884,49
Beleuchtung	107.240,74	121.916,45	-14.675,71
Hausreinigung	194.230,84	172.131,20	22.099,64
Grünlandpflege und Gartenpflege	77.143,81	80.937,07	-3.793,26
Aufzugskosten	54.947,98	40.715,13	14.232,85
Nicht umlagefähige Betriebskosten	61.724,73	79.585,39	-17.860,66
Wartungskosten	62.553,73	70.135,69	-7.581,96
Schnee- und Eisbeseitigung	41.599,65	50.263,25	-8.663,60
Brandschutz-, Lüftungs-, Schließanlagen u. a.	28.176,44	32.119,98	-3.943,54
Hauswartkosten	61.421,29	74.396,13	-12.974,84
Schornsteinfegerkosten	9.282,92	12.794,91	-3.511,99
Dachrinnenreinigung	16.706,38	12.615,79	4.090,59
Schädlingsbekämpfung	1.423,47	840,89	582,58
Legionellenprüfung	11.102,04	13.655,98	-2.553,94
Weiterberechnung Betriebskosten angemieteter Wohnungen	0,00	-26.306,98	26.306,98
Veränderung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen	<u>48.546,82</u>	<u>90.679,81</u>	-42.132,99
	<u>3.038.559,76</u>	<u>2.955.256,76</u>	83.303,00

Die Instandhaltungskosten (T€ 2.100,4) entfallen mit T€ 456,7 auf Reparaturen und im Übrigen auf überwiegend geplante Instandhaltungen im Rahmen der Sanierungsstrategie.

Die anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Mietaufwendungen für angemietete Wohnungen	71.763,00	70.885,26	877,74
Werbekostenpauschale für Rathausmarkt	28.287,00	31.191,50	-2.904,50
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	23.235,68	23.595,84	-360,16
Vertriebskosten	6.853,59	7.931,53	-1.077,94
	<u>130.139,27</u>	<u>133.604,13</u>	-3.464,86

Die Mietaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus einem Generalmietvertrag.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

€	44.442,95
Vorjahr €	43.437,53

Löhne und Gehälter

€	1.720.790,37
Vorjahr €	1.620.306,26

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Gehälter für Geschäftsführer und Angestellte	1.171.187,59	1.098.960,89	72.226,70
Löhne für Hauswarte und Handwerker	549.602,78	521.345,37	28.257,41
	<u>1.720.790,37</u>	<u>1.620.306,26</u>	100.484,11

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

		€	366.168,44
		Vorjahr €	350.619,91
davon für Altersversorgung:	€	6.573,79	
(im Vorjahr:	€	6.981,12)	

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Sozialversicherung	344.802,91	323.816,60	20.986,31
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	14.791,74	19.822,19	-5.030,45
Aufwendungen für Altersversorgung	6.573,79	6.981,12	-407,33
	<u>366.168,44</u>	<u>350.619,91</u>	15.548,53

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	2.375.641,69
Vorjahr €		2.288.302,06

Von den Abschreibungen entfallen auf:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Wohn- und Geschäftsbauten	2.329.433,41	2.248.554,51	80.878,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.968,28	30.116,55	12.851,73
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.240,00	9.631,00	-6.391,00
	<u>2.375.641,69</u>	<u>2.288.302,06</u>	87.339,63

Vergleiche im Übrigen auch Tz 1A ff. sowie den Anlagenspiegel (Anlage I).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 441.225,14
Vorjahr € 470.279,38

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Sächliche Aufwendungen			
EDV-Kosten	154.829,74	130.420,50	24.409,24
Prüfungs- und Beratungskosten	61.958,89	67.409,58	-5.450,69
Verbands- und andere Beiträge und Gebühren	25.312,75	25.108,48	204,27
Post- und Fernsprechkosten	20.888,40	25.261,23	-4.372,83
Sachversicherungen	25.559,57	28.614,06	-3.054,49
Werbung	10.086,50	22.177,45	-12.090,95
Fahrt-, Reise- und Auto- betriebskosten	17.485,89	17.942,28	-456,39
Sonstige sächliche Verwaltungs- aufwendungen	24.379,19	10.100,71	14.278,48
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	14.664,15	5.740,27	8.923,88
Leasing Pkw	14.736,44	9.115,69	5.620,75
Raumkosten für Geschäftsräume	10.701,84	8.063,50	2.638,34
Weiterbildung	9.217,99	12.069,58	-2.851,59
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	7.271,22	5.951,29	1.319,93
Bewirtungskosten	2.651,95	1.674,17	977,78
Kosten des Zahlungsverkehrs	13.391,17	12.940,85	450,32
Datenschutz	7.169,52	7.181,76	-12,24
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.700,00	1.000,00	700,00
Werbegeschenke bis € 40,00	984,48	2.469,23	-1.484,75
Werbegeschenke über € 40,00	186,50	0,00	186,50
	423.176,19	393.240,63	29.935,56
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	10.433,23	5.439,63	4.993,60
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage- vermögens	0,00	2.571,57	-2.571,57
Aufwendungen für frühere Jahre	1.454,74	4.411,79	-2.957,05
Spenden	2.400,00	3.635,00	-1.235,00
Aufwendungen für Prozesskosten	0,00	58.313,39	-58.313,39
Übrige Aufwendungen	3.760,98	2.667,37	1.093,61
	<u>441.225,14</u>	<u>470.279,38</u>	-29.054,24

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	177,86
Vorjahr	€	53,24

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	1.458.237,94
Vorjahr	€	1.493.834,17

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten ausschließlich Zinsen für Objektfinanzierungsmittel (Kreditzinsen).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	173.341,37
Vorjahr	€	237.354,00

Ausgewiesen wird Gewerbesteuer 2022 (T€ 162,7) und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag 2022 (T€ 15,0) sowie die Auflösung der Rückstellung für Gewerbesteuer 2020 (T€ 4,4).

Sonstige Steuern	€	637,00
Vorjahr	€	712,00

Ausgewiesen werden Kfz-Steuern.

Jahresüberschuss	€	1.994.496,02
Vorjahr	€	2.149.952,77

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH -gewog-

Sitz: Kleinmachnow

Gründung: 15. Mai 1991

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Potsdam HRB 1574 P

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Dezember 2018 in § 2 (Zweck), § 3 (Stammkapital), § 9 (Vertretungsregelung), § 12 (Besetzung des Aufsichtsrates) geändert. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages wurde am 24. Januar 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Bewirtschaftung von eigenen sowie von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die nach dem Gesetz vom 6. Juli 1990 über das Vermögen der Gemeinden, Städte und Landkreise - Kommunalvermögensgesetz Gbl. I Nr. 42 S. 660 - auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen worden sind oder auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen werden, sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Nuthetal gelegenen Grundstücke, die von dieser in die Gesellschaft eingebracht worden sind oder werden und die Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Michendorf gelegenen Grundstücke, die von dieser in die Gesellschaft eingebracht worden sind oder werden.

Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens auch die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft. Die Gesellschaft ist berechtigt, zu diesem Zweck durch Kauf, Übertragung, Pacht, Erbpacht als Treuhänder oder in anderer rechtlicher Weise bebaute und unbebaute Grundstücke zu erhalten bzw. in das Eigentum übertragen zu erhalten. Die Gesellschaft kann aus gesetzlichen oder sonstigen zwingenden Gründen auch bebaute und unbebaute Grundstücke oder Wohnungen veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann außerdem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Freizeit- sowie sonstige Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen und andere Unternehmen zu errichten oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft kann auf den von ihr verwalteten Grundstücken auch die Errichtung, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, Gewerbe- und sonstigen Gebäuden betreiben.

Die Gesellschaft kann auch Aufträge Dritter zur Verwaltung von Wohnraum, Gewerbeobjekten oder sonstigen Flächen annehmen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar bzw. unmittelbar) dienlich sind.

Die Weitergabe von Grundstücken an andere kommunale Gesellschaften bedarf der Genehmigung der für den Gesellschafter zuständigen Rechtsaufsicht.

Zulassungen:

Die Gesellschaft hat mit Schreiben vom 22. September 1994 des Gewerbeamtes der Gemeinde Kleinmachnow die Erlaubnis erhalten, als Bauträger und Baubetreuer gemäß § 34c Abs. 1 Ziffer 2 Buchstabe a) und b) GewO tätig zu werden.

Die Gesellschaft hat mit Schreiben vom 5. Februar 2019 des Gewerbeamtes der Gemeinde Kleinmachnow die Erlaubnis erhalten, das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verwalten (Wohnimmobilienverwalter).

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt am 31. Dezember 2022 € 933.650,00. Es ist voll eingezahlt und wird von den Gesellschaftern wie folgt gehalten:

<u>Gesellschafter</u>	<u>€</u>
Gemeinde Kleinmachnow	863.250,00
Gemeinde Nuthetal	36.350,00
Gemeinde Michendorf	34.050,00

Je € 50,00 eines Geschäftsanteils gewähren in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die mit einem Geschäftsanteil verbundenen Stimmrechte können nur einheitlich ausgeübt werden.

Kapitalrücklage:

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 9. September 2021 leistete die Gemeinde Kleinmachnow im Geschäftsjahr 2022 eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von € 2.000.000,00. In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 sollen laut dem Beschluss weitere Einlagen in die Kapitalrücklage in Höhe von € 3.000.000,00 bzw. € 2.500.000,00 von der Gemeinde Kleinmachnow geleistet werden.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Wiederbestellung ist zulässig.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (März 2023) setzt sich die Geschäftsführung wie folgt zusammen:

	<u>Bestellt/ wiederbestellt bis</u>
Frau Katja Schmidt	31. Dezember 2023

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 6. November 2018 wurde Frau Katja Schmidt für weitere fünf Jahre vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2023 bestellt.

Vertretung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer und ein Prokurist bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

Herrn Christian Gröne ist Einzelprokura erteilt. Die Eintragung der Prokura in das Handelsregister ist erfolgt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages aus zwölf Mitgliedern. Dabei entsendet die Gemeinde Kleinmachnow zehn Mitglieder sowie die Gemeinden Nuthetal und Michendorf je ein Mitglied. Für die Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf ist jeweils der Hauptverwaltungsbeamte (amtierender Bürgermeister) geborenes Mitglied des Aufsichtsrates. Weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist der jeweils amtierende leitende Bedienstete für das Bau- und Wohnungswesen der Gemeinde Kleinmachnow. Die übrigen von der Gemeinde Kleinmachnow zu entsendenden Mitglieder werden aus der Mitte der Gemeindevertretung bestimmt. Von den durch die Gemeindevertreterin zu bestimmenden Mitgliedern müssen mindestens sechs Mitglieder der Gemeindevertretung angehören. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates sollten Sachkundige Dritte sein.

Die Amtszeit der von der Gemeindevertretung bestimmten Mitglieder des Aufsichtsrates endet mit dem Verlust ihres Mandates in der Gemeindevertretung, spätestens aber mit der konstituierenden Sitzung der neu gewählten Gemeindevertretung. Die Amtszeit der übrigen von der Gemeindevertretung bestimmten Mitglieder des Aufsichtsrates beträgt höchstens drei Jahre.

Zum Prüfungszeitpunkt (März 2023) setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

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

Der Aufsichtsrat tagte in seiner Gesamtheit dreimal im Geschäftsjahr 2022 gemeinsam mit der Geschäftsführung. Sitzungsprotokolle liegen jeweils vor. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2016 erhalten ab dem 1. Januar 2017 die/der Vorsitzende des Aufsichtsrates ein Sitzungsgeld von € 150,00, die/der stellvertretende Vorsitzende € 75,00 und die übrigen Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld von € 50,00.

Für das Geschäftsjahr 2022 entstanden Aufwendungen für den Aufsichtsrat von insgesamt T€ 1,7.

Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung vom 21. September 2022 hat den Jahresabschluss 2021 festgestellt, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt und beschlossen, den Jahresüberschuss/Bilanzgewinn 2021 (€ 2.149.952,77) in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Ferner wurden der Erfolgs- und Vermögensplan und der Wirtschaftsplan jeweils für das Geschäftsjahr 2023 sowie der langfristige Finanzplan 2022 bis 2031 beschlossen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid des Finanzamtes Potsdam vom 8. März 2021 T€ 5.753,7.

Ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag besteht nicht.

Die Körperschaftsteuererklärung und die Gewerbesteuererklärung jeweils für den Veranlagungszeitraum 2021 wurden dem Finanzamt Potsdam im März 2023 eingereicht.

Nach einer überschlägigen Berechnung des Steuerberaters entsteht für den Veranlagungszeitraum 2022 voraussichtlich eine Belastung mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von insgesamt T€ 15,0. Unter Anrechnung der geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 3,5 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 11,5 gebildet.

Nach einer überschlägigen Berechnung des Steuerberaters wurde eine Gewerbesteuerbelastung 2022 in Höhe von T€ 162,7 ermittelt. Die Gesellschaft hat hierfür Vorauszahlungen in Höhe von T€ 97,0 geleistet. Dementsprechend wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 65,7 gebildet.

Nach wie vor führt die Gesellschaft als Verwalterin Verwaltungsleistungen durch. Die hierfür vereinbarten Entgelte unterliegen der Umsatzsteuer.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat liegen vor. Sie entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens. Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung liegt nicht vor, da die Geschäftsführung nur aus einer Geschäftsführerin besteht.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Nach den uns vorliegenden Sitzungsprotokollen trat der Aufsichtsrat in 2022 dreimal gemeinsam mit der Geschäftsführung zusammen. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen Informationen der Geschäftsführung über das laufende Geschäft und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, über den Stand diverser Neubauvorhaben sowie über An- und Verkäufe von Immobilien.

Die Gesellschafterversammlung trat im Geschäftsjahr 2022 zu einer Sitzung zusammen. Behandelt wurden im Wesentlichen die Regularien des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und der Wirtschaftsplan 2023.

Die Sitzungen der Organe werden protokolliert; Niederschriften haben uns vorgelegen.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Die Geschäftsführerin ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Gesellschaft ist gemäß § 288 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB, die jedoch nach dem Gesellschaftsvertrag den Jahresabschluss einschließlich Anhang nach handelsrechtlichen Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften aufzustellen hat. Die in § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB verlangten Angaben über die Gesamtbezüge der dort bezeichneten Personen unterbleiben, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitglieds dieser Organe feststellen lässt (§ 286 Abs. 4 HGB).

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechender Organisationsplan liegt vor. Der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sind ersichtlich. Nach unseren Feststellungen wird auf der Grundlage dieser Regelungen, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen, verfahren. Eine regelmäßige Überprüfung erfolgt durch die Geschäftsführung. In einer internen Geschäftsordnung sind zudem Vertretungsberechtigte, Handlungsbevollmächtigte und Beauftragte benannt sowie Sondervollmachten, Abzeichnungsregelungen und Unterschriftsbefugnisse geregelt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Im Rahmen des Internen Kontrollsystems sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden (Formblätter, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, eingerichtetes Risikofrüherkennungssystem, Anweisungen).

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Für wesentliche interne Vorgehensweisen und Arbeitsabläufe liegen schriftliche Anweisungen und Richtlinien vor. Die leitenden Mitarbeiter erhalten zusätzlich mündliche Anweisungen im Rahmen der wöchentlichen Dienstberatungen. Wichtige Entscheidungsprozesse im Personalwesen obliegen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zu Investitionen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes. Weitere Einzelheiten regeln der Gesellschaftsvertrag der gewog und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Uns ist im Rahmen der Prüfung kein Verstoß gegen diese Anweisungen bekannt geworden.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen liegt vor. Wir haben bei unserer Prüfung keine Kenntnisse erlangt, die einer Ordnungsmäßigkeit widersprechen. Alle von uns angeforderten Verträge wurden uns zur Verfügung gestellt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Der Planungsprozess wird von der Geschäftsführung geleitet. Sämtliche Abteilungen der gewog sind in den Planungsprozess integriert. Der Planungsprozess ist durch ein Berichtswesen formell festgelegt und dokumentiert.

Es existieren ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und ein langfristiger Wirtschaftsplan für die neun darauffolgenden Geschäftsjahre. Eine Anpassung des langfristigen Wirtschaftsplanes erfolgt regelmäßig.

Soweit sachliche Zusammenhänge zwischen einzelnen Investitionsprojekten bestehen, werden diese im Rahmen der Planung ausreichend dargestellt.

Das Planungswesen ist angemessen und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch untersucht und ausgewertet. Anpassungen in der Planungsrechnung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen werden dabei regelmäßig vorgenommen.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen ist nach unseren Erkenntnissen in Hinblick auf Umfang und Komplexität der zu verarbeitenden Sachverhalte angemessen. Insbesondere wurden auch die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten (z. B. Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen) beachtet.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Durch das Rechnungswesen und das Controlling wird eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet und somit ein ausreichendes Finanzmanagement gesichert. Die Leiterin des Rechnungswesens führt mit Hilfe von Finanzplänen monatliche Liquiditätskontrollen durch, deren Ergebnisse unmittelbar an die Geschäftsführerin weitergeleitet werden.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management ist in Anbetracht der Größenordnung der Gesellschaft entbehrlich.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die gewog zieht ihre Miet- und Betriebskosten zum überwiegenden Teil im Lastschriftverfahren ein. Daneben werden auch Zahlungen durch Daueraufträge bzw. in bar getätigt. Es ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden. Angemessene Abschlagszahlungen werden für noch nicht abgerechnete Betriebskosten eingefordert.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Aufgaben des Controllings werden von der Geschäftsführung und den Bereichsleitern wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche. Das Controlling entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht, existieren nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Gesellschaft hat ein Frühwarnsystem auf der Basis eines langfristigen Wirtschaftsplans verbunden mit der Ermittlung von Kennzahlen und der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen erarbeitet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Ein Handbuch zum Risikomanagement legt den Risikomanagementprozess in seinem Ablauf (Risikoerfassung, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikoüberwachung) fest.

Quartalsweise werden die definierten Kennzahlen ermittelt und durch die Gesellschaft analysiert.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Geschäftsführung in geeigneter und ausreichender Weise Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert hat, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die einzelnen Bestandteile des Risikomanagements sind unterschiedlich dokumentiert (z. B. in Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen, Systemdokumentationen etc.).

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch abgestimmt und angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte,**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**
- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Zu Fragen 5a) bis f): Die Gesellschaft setzt auskunftsgemäß und nach unseren Feststellungen keine Finanzinstrumente oder andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate ein.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Es besteht keine Interne Revision als eigenständige Abteilung/Stelle. Dies erscheint in Anbetracht der Größe des Unternehmens nicht erforderlich. Die Aufgaben der Internen Revision werden von der Geschäftsführung wahrgenommen.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Siehe Frage 6a).

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Siehe Frage 6a).

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Siehe Frage 6a).

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Siehe Frage 6a).

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Siehe Frage 6a).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften (beispielsweise Grundstücksgeschäfte, Darlehensaufnahmen) nicht eingeholt worden ist.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans haben nicht stattgefunden.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen wurden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Konkurrenzangebote) geplant. Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor deren Realisierung aufgestellt (aktuell: Neubauvorhaben). Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken dieser Investitionen wurden jeweils vor Realisierung geprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Die Unterlagen zur Preisermittlung waren ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung der in der Planung befindlichen Projekte laufend zu überwachen. Bei Änderungen werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Finanzierung aktualisiert.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Es haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Im Falle von beabsichtigten Kapitalaufnahmen und Geldanlagen werden bei verschiedenen Banken Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Aufsichtsrat wurde in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Entsprechende Berichte bzw. Protokolle liegen vor.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die vorgelegten Berichte bzw. Protokolle vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der gewog.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle oder Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr keine besonderen Berichterstattungen gefordert.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es gibt eine D&O-Versicherung, in welche die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat einbezogen sind. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen der Versicherung wurden dem Überwachungsorgan bekanntgegeben.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?**

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Es sind keine auffallend hohen oder niedrigen Bestände vorhanden.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Eigenkapitalquote beträgt im Verhältnis zum Bilanzvolumen zum 31. Dezember 2022 46,9 % (Vorjahr: 43,9 %).

Zum 31. Dezember 2022 bestehen langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (ohne aufgelaufene Zins- und Tilgungsraten) in Höhe von T€ 61.258,7, dies entspricht 52,1 % des Bilanzvolumens.

Am Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Es handelt sich nicht um einen Konzern bzw. ein Konzernunternehmen.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft zwei nicht rückzahlbare Zuschüsse gemäß der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (Umweltbonus) in Höhe von jeweils T€ 6,0 erhalten. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet worden sind, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung ist angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der vorhandenen Eigenkapitalausstattung.

- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Die Gesellschaft erzielte ihre Umsatzerlöse im Wesentlichen aus ihrem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung. Eine Darstellung der Ertragslage ist Bestandteil unseres Prüfungsberichtes.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Ja, das Jahresergebnis ist entscheidend durch Buchgewinne aus Anlagenverkäufen (T€ 853,5) geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Es haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es gibt keine Konzessionsabgabe.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Solche Geschäfte lagen nicht vor.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Siehe Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Als Maßnahme ist im Wesentlichen die Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen im Bereich der Hausbewirtschaftung beabsichtigt. Zudem sind Umsatzsteigerungen im Bereich der Sollmieten durch den Neubau weiterer Wohnungen in Folgejahren geplant.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufbereitungen. Weitere Aufbereitungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.