

Geschäftsbericht
2012

Daheim aus gutem Grund.



Unternehmensleitbild

Wir sind für unsere Kunden da

Die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden stehen im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten. Unser kundenorientiertes Handeln basiert auf regionaler Nähe, Professionalität, einem bedürfnisgerechten Angebot und unserem Streben nach hoher Qualität. Unser Ziel ist es, unsere Kunden jederzeit zufrieden zu stellen.

Wir sind ein verlässlicher Partner

Wir leisten unseren Beitrag für die Erschließung neuer Wohngebiete in der Region und stärken die Entwicklung der Gemeinden. Wir pflegen die Kontakte zu unseren Ansprechpartnern in der Region und verstehen uns als zuverlässiger Geschäftspartner.

Wir sind ein starkes Team

Jeder einzelne Mensch in unserem Team ist wichtig. Wir gehen offen, ehrlich und respektvoll miteinander um. Wir schaffen ein positives Klima, in dem jeder einzelne für seine Arbeitsleistungen und sein persönliches Engagement anerkannt wird. Unser Ziel ist es, uns stetig weiterzuentwickeln und konstruktive Kritik aufzugreifen, um uns weiter verbessern zu können.

Unsere Vision

Wir sind ein im gesamten Landkreis Lindau bekanntes Wohnungsunternehmen. Unsere Kunden fragen aktiv unser Leistungsspektrum nach. Unser attraktives Leistungsspektrum als Vermieter, Verwalter, Bauträger und Baubetreuer bauen wir Schritt für Schritt aus.

Unsere Mission

Wir schaffen für breite Bevölkerungsschichten langfristig Wohnraum zu angemessenen Preisen. Unsere Kunden profitieren von angemessener Wohnqualität und einem positiven Wohnumfeld.

Wir haben gemeinsame Ziele

Unser Unternehmensziel ist der wirtschaftliche Erfolg in Übereinstimmung mit unseren sozialen und ökologischen Grundlagen. Wir handeln zielführend und verantwortlich gegenüber unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern. Wir sind bestrebt, uns kontinuierlich zu verbessern, um den wachsenden Anforderungen auch in Zukunft gerecht zu werden.

Inhalt

5

Bericht des Aufsichtsrats

7

Gesellschafter

8

Organisation

9

Mitarbeiter

10

Wirtschaftliche Entwicklung

11

Bauträgermaßnahmen

12 - 14

Hausbewirtschaftung

15

Immobilienverwaltung

16

Dank

18 - 31

Jahresabschluss





Bericht des Aufsichtsrats

über das Geschäftsjahr 2012

„Verantwortlich ist man nicht nur für das, was man tut, sondern auch für das, was man nicht tut.“ *Laotse*

Die GKWG Lindau (B) hat turbulente Jahre hinter sich gebracht, in denen sich intern vieles verändert hat. So wurde bereits im vorletzten Jahr mit Thomas Blei ein neuer Geschäftsführer gefunden und auch sonst wurde das Team teilweise neu zusammengesetzt. Ein Finanzcontrolling wurde eingeführt und die Rolle des Aufsichtsrats noch weiter gestärkt. Es fanden aber auch Veränderungen statt, die die Mieter direkt und unmittelbar gespürt haben, beispielsweise die Anhebung der Mietpreise.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die Geschäftsführung nach den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und beratend begleitet. Im Berichtsjahr fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Aber auch außerhalb dieser Sitzungen wurde der Aufsichtsrat laufend über aktuelle Entwicklungen informiert.

Alle Neuerungen waren notwendig, damit die GKWG auch in Zukunft bedarfsabhängig Wohnungen und Häuser anbieten kann. Denn auch wenn bei der GKWG Lindau (B) nie Gewinnmaximierung im Vordergrund stehen wird, so muss eine Wohnungsbaugesellschaft doch wirtschaftlich arbeiten. Nur so kann diese auch langfristig existieren und bezahlbaren Wohnraum anbieten. Bezahlbare, gute Wohnungen und Häuser

unseren Bürgern zur Verfügung stellen zu können, wird immer oberstes Ziel der GKWG Lindau (B) bleiben. Die Gesellschafter der GKWG (der Landkreis Lindau, die Stadt Lindenberg im Allgäu sowie die Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim) haben deshalb entschieden, dass erwirtschaftetes Geld, wie beispielsweise aus dem Verkauf der Grundstücke im Otto-Keck-Areal in Lindenberg, sofort reinvestiert wird. Dadurch können beispielsweise nach und nach Wohnungen renoviert und energetisch saniert werden, so wie aktuell die Dr.-Emil-Hasel-Siedlung Nr. 11 – 20 in Bodolz.

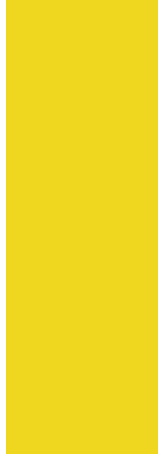
Dass die GKWG mittlerweile wieder gut für die Zukunft gerüstet ist, ist maßgeblich dem Geschäftsführer Thomas Blei und seinem Team zu verdanken. Meinen herzlichen Dank allen für den Einsatz und das große Engagement.

Die GKWG Lindau (B) wird auch künftig ein zuverlässiger, kompetenter und auch langfristiger Partner sein.

Lindau (Bodensee), den 30. Juni 2013

Elmar Stegmann, Landrat
Vorsitzender des Aufsichtsrats





Gesellschafter

Die Teilhaber und Organe der GKWG Lindau (B)

Die Gesellschafterversammlung der GKWG – Kreis-Wohnbau-GmbH Lindau (B) setzt sich bei unverändertem Stammkapital folgendermaßen zusammen:

Gesellschafter	Stammeinlage in Euro	in %
Landkreis Lindau (Bodensee)	1.456.670,57	74,87
Stadt Lindenberg im Allgäu	410.229,93	21,08
Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim	78.738,95	4,05
Gesamt	1.945.639,45	100

Aufsichtsrat

- **Elmar Stegmann**, Vorsitzender, Landrat des Landkreises Lindau (Bodensee)
- **Johann Zeh**, 1. stellv. Vorsitzender, 1. Bürgermeister der Stadt Lindenberg im Allgäu
- **Bernd Fischer**, 2. stellv. Vorsitzender, Vorstand der Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim
- **Helmut Böller**, Kreisrat (ab 01.10.2012)
- **Rudolf Janisch**, Bürgermeister a.D., Kreisrat (ab 01.10.2012)
- **Dr. Friedrich Haag**, Arzt, Kreisrat (bis 30.09.2012)
- **Daniele Kraft**, Angestellte, Kreisrätin
- **Eberhard Rotter**, Rechtsanwalt, Kreisrat, Landtagsabgeordneter
- **Karl-Heinz Rudolf**, Bürgermeister, Kreisrat (ab 01.10.2012)
- **Petra Meier to Bernd-Seidl**, Oberbürgermeisterin a.D., Kreisrätin (ab 01.10.2012)
- **Max Strauß**, Kreisrat (ab 01.10.2012)
- **Dieter Wurm**, Stadtrat

Geschäftsführung

- **Thomas Blei**, Geschäftsführer



Organisation

Die Aufgaben der GKWG Lindau (B)

Die GKWG – Kreis-Wohnbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Lindau (Bodensee) mit Sitz in Lindau (Bodensee) hat die Aufgabe, eine unabhängige, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Dieser Zweck hat stets wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, ohne hierbei eine Gewinnmaximierung zu verfolgen. Gewinne der Gesellschaft werden vorrangig in den Wohnungsbestand reinvestiert.

Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet, verkauft, vermittelt und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Die Rechtsverhältnisse

Die GKWG Lindau (B) wurde als Gemeinnützige Kreis-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung am 26. September 1949 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 24. Oktober 1949 in das Handelsregister beim Amtsgericht Lindau (Bodensee), jetzt Kempten, unter HRB 1619 eingetragen.

Der Gesellschaftsvertrag in der zurzeit gültigen Fassung vom 26. September 2012 ist am 19. Oktober 2012 in das Handelsregister eingetragen. Er regelt unter anderem die neue Firmierung als GKWG – Kreis-Wohnbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Lindau (Bodensee) mit Sitz in Lindau (Bodensee).



Mitarbeiter

Unser engagiertes Team

Die GKWG Lindau (B) beschäftigt zum Jahresende zehn Mitarbeiter in Vollzeit und 15 in Teilzeit, zwei weitere Mitarbeiterinnen befinden sich in der passiven Altersteilzeitphase.

Thomas Blei	Geschäftsführer
Benjamin Bormann (ab 01.04.2012)	Kaufmännischer Prokurist
Erika Brutscher (bis 30.11.2012)	Prokuristin; kaufmännische Leiterin
Ulrich Mayer	Technischer Prokurist
Helmut Bayer	Personalbuchhaltung
Silke Friedrich	Mieterservice; Nebenkostenabrechnung
Horst Hachfeld	Bautechniker
Thomas Helmig	Objektbetreuung
Kerstin Jautz (bis 30.04.2012)	Mieterservice
Petra Mayer (ab 01.10.2012)	Mieterservice; Vermietung
Petra Moch-Wörner (bis 30.09.2012)	Mieterservice; Vermietung
Günter Plato	Objektbetreuung
Tommy Pscheidt (ab 01.11.2012)	Mieterservice; Vermietung
Antonio Ruiz (bis 31.03.2012)	Maler und Objektbetreuung; Regiehandwerker
Gerhard Schobloch	Objektbetreuung
Christiane Schwabe (ab 01.03.2012)	Immobilienverwaltung
Dunja Volkmuth (bis 30.09.2012)	Mieterservice; Vermietung
Ute Wirth (ab 01.10.2012)	Rechnungswesen



Wirtschaftliche Entwicklung

Stabilisierender Wohnungsmarkt 2012

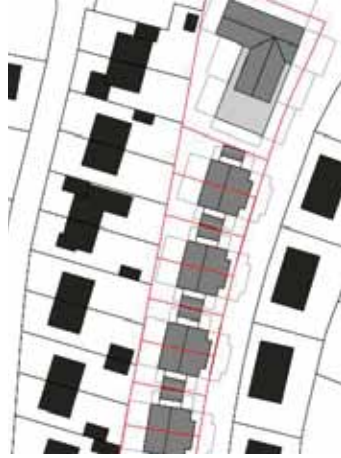
Trotz der rückläufigen europäischen Wirtschaftsleistung befindet sich die Wirtschaft in Deutschland weiterhin auf einem, wenngleich auch flachen, Wachstumspfad. Die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 0,7% ist insbesondere auf positive Impulse des Außenhandels zurückzuführen, welche die geringeren Inlandsinvestitionen von -5,2% kompensieren konnten.

Im Bereich des Konsums zeichnet sich mit einer positiven Entwicklung von +0,8% auch weiterhin ein Indiz für eine geringe Arbeitslosigkeit sowie eine hohe immobilienwirtschaftliche Nachfrage ab. Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5% erneut eine aufwärtsgerichtete Tendenz und erreicht bezogen auf die gesamte Immobilienwirtschaft einen Anteil von 11,4% der gesamten deutschen Wirtschaftsleistung.

Im Einzelnen hat sich die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern um 2% reduziert. Der Geschosswohnungsbau konnte dagegen mit +16% deutlich zulegen. So stieg insgesamt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland um 6,8% auf 244.000 Wohneinheiten an (aber zum Vergleich 1994: 713.000 Baugenehmigungen).

Einen Trend über die weitere europäische wirtschaftliche Gesamtentwicklung lässt sich aufgrund der immer deutlicheren Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengedragten Euroländern im Süden nur schwierig ableiten.

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass einerseits ein stabiles weltwirtschaftliches Umfeld auch in 2013 die Nachfrageausfälle aus den europäischen Krisenstaaten ausgleichen kann und für ein Wachstum von bis zu 0,9% sorgen könnte. Andererseits resultieren aus der aktuellen Niedrigzinspolitik der EZB weiterhin attraktive Finanzierungsbedingungen und bilden damit das Fundament freundlicher Konsumaussichten. Insofern sollten auch in 2013 die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere in Ballungsräumen, zu einer konstant guten Nachfrage führen.



Bauträgermaßnahmen

Wohnen und Leben in der Region

Lindau-Aeschach

Die im Jahr 2011 erneut begonnenen Verhandlungen um den Erwerb des Grundstücks in der Holdereggenstraße in Lindau-Aeschach konnten erfolgreich beendet werden, so dass die Planungen intensiv vorangetrieben wurden.

Der Bauantrag wurde für ein Mehrfamilienhaus mit zehn Eigentumswohnungen, zehn Tiefgaragenplätzen und drei Carports eingereicht und wurde zwischenzeitlich auch im Mai 2013 genehmigt.

Der Grundstückserwerb wird im Juni 2013 notariell beurkundet. Mit den Baumaßnahmen soll im Herbst 2013 begonnen werden, die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Ende 2014 geplant. Durch die sich abzeichnende hohe Vorvertriebsquote wird – mit Ausnahme des Grundstückserwerbs – mit geringen Vorfinanzierungskosten gerechnet.

Lindenberg

Auch die Neuplanungen für das sogenannte Otto-Keck-Areal in Lindenberg sind weiter fortgeschritten und befinden sich in der finalen Phase. Hier werden zehn vollunterkellerte Doppelhaushälften mit bis zu 150 m² Wohnfläche und ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen und elf Tiefgaragenstellplätzen voraussichtlich in KfW 70-Bauweise entstehen. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, zwischen 55 m² und im Penthouse bis zu 170 m², werden barrierearm erstellt.

Der Vertriebsstart für das Mehrfamilienhaus ist noch für das Jahr 2013 geplant. Die Doppelhaushälften werden voraussichtlich 2014 auf dem Markt angeboten werden.

Baubeginn ist für das Frühjahr 2014 angesetzt und die Fertigstellung wird im Jahr 2015 erfolgen.



Hausbewirtschaftung

Kompetente Betreuung für Mieter

Immobilienbestand der Gesellschaft

Die GKW Lindau (B) verfügt zum Stichtag 31.12.2012 über 937 Wohneinheiten mit insgesamt 63.990 m² Wohnfläche sowie 272 Garagen und 460 Stellplätze im Freien. Der Bestand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr durch folgende Verkäufe:

- sieben Mehrfamilienhäuser in Lindenberg mit hohem Investitionsbedarf,
- ein stark sanierungsbedürftiges Vierfamilienhaus in Weiler-Simmerberg,
- ein Reihenhaus in Bodolz-Enzisweiler sowie
- eine Eigentumswohnung in Stiefenhofen.

Der Anteil preisgebundener Wohnungen erhöht sich aufgrund der Bestandsbereinigung auf ca. 32% (301 Einheiten). Die Wohnfläche liegt mit 21.520 m² demnach bei einem guten Drittel des Gesamtbestands.

Vermietungen und Mietpreise

Die Mieterlöse aus Wohnen, Gewerbe und Parkierung betragen vor Erlösschmälerungen rund EUR 3.884.000 (EUR +137.000 bzw. +3,65% im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011). Bezogen auf die Wohnfläche bedeutet dies eine Durchschnittsmiete von 4,74 EUR/m² im Monat. Die Steigerung der Mieten resultiert insbesondere aus folgenden Maßnahmen:

- modernisierungsbedingte Mieterhöhungen,
- allgemeine Mietsteigerungen für den preis-

Wohneinheiten-Bestand zum 31.12.2012

88131 Bodolz	101
88131 Lindau (B)	12
88131 Oberreitnau	28
88138 Niederstaufen	4
88138 Rehlings	8
88145 Opfenbach	4
88161 Lindenberg im Allgäu	559
88167 Stiefenhofen	8
88171 Weiler-Simmerberg	121
88175 Scheidegg	4
88178 Heimenkirch	88
Gesamtbestand	937

- freien Wohnungsbestand,
- Marktanpassung der Mieten für Garagenparkplätze und Stellplätze im Freien,
 - Umsetzung des 2011 eingeführten Zielmietensystems bei Neuvermietungen sowie
 - geringfügige Auflösung von Aufwandsverzichten bei Sozialwohnungen.

Im Gegenzug nimmt die GKW Lindau (B) weiter jährliche Ertragsverzichte von über EUR 135.000 bei preisgebundenen Wohnungen in Lindenberg und Weiler hin. Diese resultieren aus überdurchschnittlich hohen Anschaffungs- und Herstellungskosten von Objekten der letzten beiden Jahrzehnte. Eine Reduzierung bestehender Auf-



wandsverzicht wird schrittweise und behutsam unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gegebenheiten vorgenommen, so dass mittelfristig ein Aufwandsverzicht von unter EUR 100.000 angestrebt wird.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 92 Wohnungsabnahmen durchgeführt. Hierin sind zwölf Abnahmen berücksichtigt, die bei der GKWG Lindau (B) eine neue Wohnung erhalten haben („sogenannte Umsetzer“). Dadurch ergibt sich eine leicht gesunkene Fluktuationsquote von 9,8 % (Vorjahr 10,4 %). Die höchste Fluktuation zeigt sich insbesondere bei Wohnungen mit geringem (energetischem) Ausstattungs- und/oder Wohnstandard sowie entsprechend geringem Mietzins.

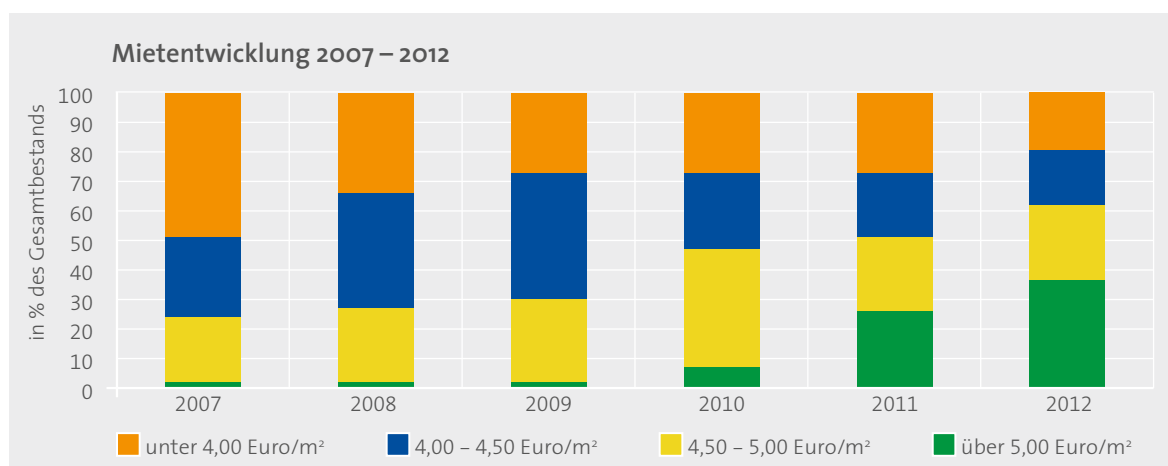
Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 27 Wohnungen leerstehend, die aufgrund einer vorübergehenden Modernisierung oder nachfrage-

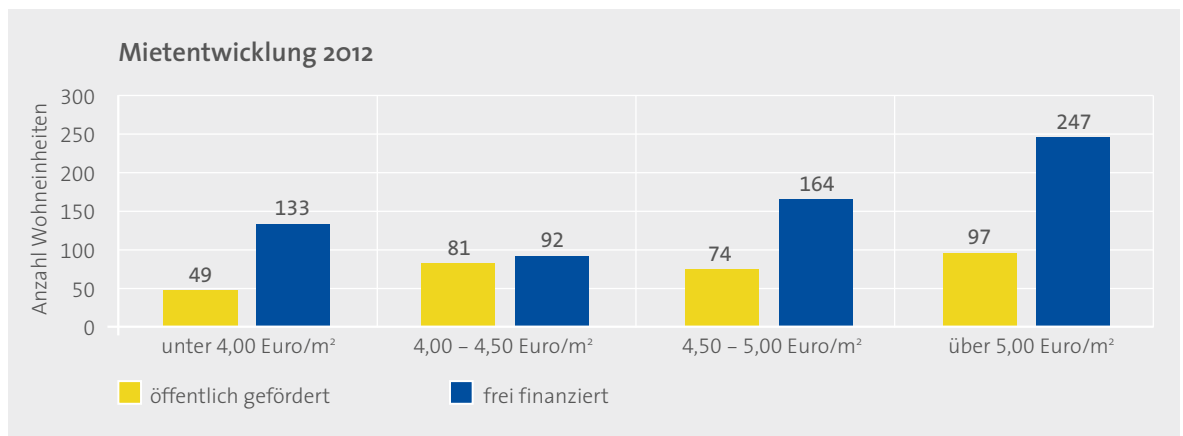
bedingt nicht vermietet werden konnten. Die Leerstandsquote betrug somit 2,9 %.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestands wurden im Berichtsjahr ca. EUR 912.000 und damit etwa EUR 600.000 weniger als in 2011 ausgegeben. Dieser Erfolg resultiert aus der zielgerichteten Abstimmung von Instandhaltungsarbeiten und Sanierungsmaßnahmen, einer gestiegenen Kostensensibilität der Objektbetreuer im Rahmen von mieterwechselbezogenen Kosten, der Transparenz eines schrittweise eingeführten Controllings sowie dem Abschluss von Einheitspreisabkommen mit örtlichen Handwerksfirmen, wodurch mengenbezogene Preisnachlässe von rund 20 % realisiert werden.

Betriebskosten

Im Rahmen der Betriebskosten konnten Preisnachlässe mit Wirkung ab dem 01.01.2013 von rund 15 % für die Einspeisung des TV- und Radio-Signals erzielt werden, und das mit Preisgarantie





bis 2023. Von diesem Kostenvorteil profitieren unsere Mieter vollumfänglich, trotz verbesserter Qualitätsstandards und Leistungen. Über den Breitbandkabelanschluss können neben den frei empfangbaren 170 TV-Kanälen mit zahlreichen Auslandsprogrammen zusätzlich Telefon oder High-Speed-Internet über unseren Vertragspartner Kabel Deutschland bezogen werden. Dieses

optimale Verhältnis aus Qualität und Preis ist im Landkreis einzigartig und stellt für unsere Mieter einen echten Mehrwert dar.

Des Weiteren werden wir unsere Vorarbeiten aus 2011 bzgl. einer Vertragsharmonisierung aller bestehenden Gasverträge fortführen. Wir hoffen, auch in diesem Bereich bestmögliche Konditionen für unsere Mieter abschließen zu können.

Betriebskosten (2. Miete) in Euro

	2010	EUR/m²	2011	EUR/m²	2012	EUR/m²
		67.469 m²		68.012 m²		63.990 m²
Heizkosten	706.070	0,87	720.651	0,88	836.890	1,09
Versicherungen	45.703	0,06	46.109	0,06	35.299	0,05
Öffentl. Abgaben	97.097	0,12	95.614	0,12	98.054	0,13
Müllabfuhr	120.988	0,15	119.132	0,15	109.309	0,14
Übrige Betriebskosten	292.654	0,36	221.068	0,27	403.159	0,52
Gesamt	1.262.512	1,56	1.202.574	1,47	1.482.711	1,93



Immobilienverwaltung

Seit einigen Jahren stellt die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie die Miethausverwaltung für Kapitalanleger ein weiteres Geschäftsfeld der GKWG Lindau (B) dar. Mit unserem umfassenden Know-how im kaufmännischen und technischen Bereich beraten wir unsere Kunden bei allen Leistungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz und bieten darüber hinaus einen Rundum-Service in der Miethausverwaltung an.

Unsere Mitarbeiter sorgen dafür, dass die anspruchsvollen Aufgaben qualitativ hochwertig, zeitnah und zuverlässig durchgeführt werden. Ein Beleg für unsere gute Arbeit und die Zufriedenheit unserer Kunden stellt die Entlastung der Verwaltung in allen Gemeinschaften dar.

Zum 31. Dezember 2012 betreut die Gesellschaft 13 Eigentümergemeinschaften (+2 im Vergleich zu 2011) mit insgesamt 197 Wohneinheiten (+32) und sieben Fremdverwaltungen mit 35 Einheiten. Für 2013 konnten bereits zwei weitere Eigentümergemeinschaften mit 18 Wohneinheiten sowie zwei Dienstleistungsverträge über die Erstellung von 27 Betriebskostenabrechnungen im Rahmen der Miethausverwaltung als Neukunden gewonnen werden.

Seit der Stärkung dieses Geschäftsfeldes im Jahr 2011 wurde die verwaltete Objektanzahl um +24% erhöht. Die damit verbundenen Erlössteigerungen um rund EUR 10.000 in Kombination mit durchgeführten Organisationsanpassungen sorgten erstmalig für ein ausgeglichenes Ergebnis in diesem Geschäftsbereich. Künftig werden weitere Akquisitionsmaßnahmen – insbesondere auch im oberen Landkreis – angestrebt.

Bestand zum 31.12.2012

WEG-Verwaltung	Gemeinschaften/Häuser	Wohn-/Gewerbeeinheiten
Bodolz	1	14/--
Lindau	9	156/--
Opfenbach	1	10/--
Scheidegg	1	4/--
Stiefenhofen	1	10/3

Miethausverwaltung	Gemeinschaften/Häuser	Wohn-/Gewerbeeinheiten
Bodolz	1	5/--
Oberreitnau	6	29/1



Dank

an Aufsichtsrat, Mitarbeiter und Geschäftspartner

Die Ausrichtung der GKWG Lindau (B) auf ihr Kerngeschäft der Vermietung hat sowohl in personeller als auch in inhaltlicher Hinsicht das Jahr 2012 geprägt. So wurden sowohl gesellschafts- als auch vermietungsrelevante Grundsteine für ein künftig standardisiertes und transparentes Handeln gelegt. Hierzu zählten beispielsweise die Überarbeitung des Gesellschaftsvertrags nebst neuer Firmierung, Investitionen in die EDV-gestützte Infrastruktur nebst Einbindung des neuen Internet-Auftritts oder der Aufbau eines Hausbewirtschaftungs-Controllings. Neben diesen Veränderungen mussten auch zahlreiche externe Prüfungen und diverse Personalveränderungen im Arbeitsalltag kompensiert werden. Dass dennoch das Geschäftsjahr 2012 sehr erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ist insbesondere dem außerordentlichen Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Sie sind es, die unsere Mieter und Geschäftspartner täglich betreuen und die Gesellschaftsinteressen erfolgreich vertreten. Insofern gilt mein aufrichtiger Dank dem gesamten GKWG-Team für deren Leistung, Unterstützung und Zusammenhalt.

Darüber hinaus darf ich mich auch bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrats für deren aktive Unterstützung und Bereitschaft bedanken, sich den Herausforderungen im Interesse der Gesellschaft gestellt und viele erforderlichen Entscheidungen mitgetragen zu haben.

Im Namen der GKWG Lindau (B) möchte ich mich abschließend bei allen Mietern, Geschäftspartnern und Handwerksfirmen, Behörden und Institutionen dafür bedanken, dass wir auch im Jahr 2012 auf Sie als verlässlichen Partner zählen konnten. Im Sinne einer weiterhin vertrauensvollen Zusammenarbeit besten Dank.

Lindau (Bodensee), den 30. Juni 2013

Thomas Blei
Geschäftsführer



Jahresabschluss

zum 31.12.2012

Aktiva

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.700,09	11.200,99
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.658.563,48	35.574.711,54
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.416,24	41.960,60
3. Anlagen im Bau	848.534,17	0,00
	34.570.513,89	35.616.672,14
	34.583.213,98	35.627.873,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	36.855,52	11.520,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	118.911,09
3. Unfertige Leistungen	1.482.713,10	1.392.573,00
4. Andere Vorräte	122.301,90	116.027,84
	1.641.870,52	1.639.031,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.928,07	52.097,04
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	50.000,00	50.919,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.342,38	46.852,50
	131.270,45	149.869,00
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	904.765,70	1.138.171,21
Bausparguthaben	23.164,80	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	12.639,83	17.295,12
Bilanzsumme	37.296.925,28	38.572.240,39

Passiva

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.945.639,45	1.945.639,45
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
2. Bauerneuerungsrücklage	3.097.324,96	3.097.324,96
3. Andere Gewinnrücklagen	6.641.520,03	6.641.520,03
	10.761.428,75	10.761.428,75
III. Verlustvortrag	- 851.548,17	670.448,56
IV. Jahresüberschuss	944.367,75	- 1.521.996,73
	12.799.887,78	11.855.520,03
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	882.789,24	1.218.848,87
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.955.444,93	21.199.444,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	949.514,47	1.168.453,55
3. Erhaltene Anzahlungen	1.707.870,50	1.718.032,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	732.024,41	735.265,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.431,69	540.628,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 63.001,29 (Vorjahr: EUR 110.810,47)	63.001,29	110.810,47
	23.593.287,29	25.472.635,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten	20.960,97	25.236,39
Bilanzsumme	37.296.925,28	38.572.240,39

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	31.12.2012 Euro		31.12.2011 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.180.924,63		5.085.322,15
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	138.500,00		3.161.632,80
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	84.080,05		34.252,12
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.729,22		4.342,23
		5.406.233,90	8.285.549,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-28.770,99	-1.148.941,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		57.577,31	26.598,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		929.565,18	175.833,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.893.645,94		2.458.050,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.965,54		1.980.872,11
		1.900.611,48	4.438.922,79
Rohergebnis		4.463.993,92	2.900.116,86
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	592.524,43		600.087,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 51.915,38 (Vorjahr: EUR 49.233,36)	189.305,48		175.328,05
		781.829,91	775.415,85
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.376.237,77	1.827.528,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		413.958,44	933.683,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 50.267,14 (Vorjahr: EUR 63.659,61)		58.580,76	75.546,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 79.380,47 (Vorjahr: EUR 14.221,05)		907.303,32	863.599,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.043.245,24	-1.424.563,53
11. Sonstige Steuern		98.877,49	97.433,20
Jahresüberschuss		944.367,75	-1.521.996,73

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.
2. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und Art. 82 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 der Landkreisordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Bilanzierungsmethoden

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

2. Bewertungsmethoden – Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwender-Software der eigenen EDV-Anlage. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 4 Jahren.

Die Abschreibungen auf Wohnbauten erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

Wohnbauten vor dem 01.01.1925	40 Jahre
Wohnbauten nach dem 01.01.1925	50 – 80 Jahre
Objekt Holdereggenstraße 17, 17a	25 Jahre
Objekt Ellgassen	25 Jahre
Objekt Im Friedhag	50 Jahre
Objekt Am Schachen	50 Jahre
Garagen/Tiefgaragen – unselbständig, mit Gebäude	
Garagen – selbständig, Fertigstellung bis 1990	5 %
Garagen – selbständig, Fertigstellung ab 1991	3,30 %
Sonstige Stellplätze, Fertigstellung bis 1990	3 %
Sonstige Stellplätze, Fertigstellung ab 1991	6,66 %
Sonstige Stellplätze, Fertigstellung ab 2003	5,26 %
Außenanlagen	10 %
Nachträgliche Herstellungskosten	
Badeinbauten	4 %
Antennen	10 %

Beim Objekt Bildsteinstraße 7/9 wurde die Restnutzungsdauer aufgrund der Generalsanierung in 2005 auf 40 Jahre verlängert.

Die im Geschäftsjahr angefallenen Sanierungskosten sowie nachträglichen Herstellungskosten bei Gebäuden wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Auf Neuzugänge im Geschäftsjahr wurde zeitanteilig abgeschrieben.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architektenleistungen.

Bei folgenden Objekten wurden im Jahr 2012 aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

Am Schachen Nr. 9 – 15, 27 – 29 in Höhe von EUR 448.558,16

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über eine Nutzungsdauer von 3 – 14 Jahren linear abgeschrieben.

Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

3. Bewertungsmethoden – Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Heizölvorräte wurden zu Durchschnittspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Alle am Stichtag bestehenden Mietforderungen wurden wie folgt wertberichtigt:

- a) soweit eine Ratenvereinbarung bestand zu 25 %
- b) soweit die Forderung einem Rechtsanwalt zur Beitreibung übergeben wurde zu 50 %.

4. Bewertungsmethoden – Abgrenzungsposten

Disagio wurde aktiviert und über eine Laufzeit zwischen 10 und 15 Jahren abgeschrieben.

5. Bewertungsmethoden – Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgeltanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G).

Ein als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienendes Bankguthaben mit Anschaffungskosten (= tatsächlich verpfändet) in Höhe von EUR 179.256,81 wurde gemäß § 246 Abs. 2, S.2 HGB n.F. zum 31.12.2012 mit den Rückstellungen für Altersteilzeit verrechnet. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2012 EUR 269.563,00 (Bilanzwert EUR 90.306,19).

Für Prozesskostenrisiken im Zusammenhang mit überlassenen Grundstücken wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 80.000,00 neu gebildet.

Die Abzinsung bzw. Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen wurden mit den folgenden Zinssätzen vorgenommen:

Dämmung der Geschossdecken	3,79 %
Noch zu erwartende Baukosten	4,67 %
Altersteilzeit	3,86 % (Stand Dezember 2012)
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	3,69 – 4,86 %

6. Bewertungsmethoden – Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.513,99	10.793,16	0,00	0,00	68.607,06	12.700,09	9.294,06
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.552.460,37	0,00	994.216,53	0,00	18.899.680,36	33.658.563,48	1.349.029,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.320,51	39.370,14	0,00	0,00	532.274,41	63.416,24	17.914,50
Anlagen im Bau	0,00	848.534,17	0,00	0,00	0,00	848.534,17	0,00
	54.108.780,88	887.904,31	994.216,53	0,00	19.431.954,77	34.570.513,89	1.366.943,71
Anlagevermögen insgesamt	54.179.294,87	898.697,47	994.216,53	0,00	19.500.561,83	34.583.213,98	1.376.237,77

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.482.713,10 (Vorjahr EUR 1.392.573,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken haben aufgrund einer Ratenzahlungsvereinbarung in Höhe von EUR 25.000 eine Laufzeit von über einem Jahr.
- In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	in Euro
Dämmung der obersten Geschossdecken	202.882,29
Ablöse wegen Kündigung Antennenverträge	200.000,00
Abfindung für vereinbarte Planungsleistungen	128.850,00
Prozesskostenrisiken	128.662,53
Altersteilzeitverpflichtungen	90.306,19
Für noch zu erwartende Betriebskosten	51.000,00

5. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	in Euro	in Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	755.280,76	898.712,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.007,21	219.684,56
Erhaltene Anzahlungen	1.707.870,50	1.718.032,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.192,81	540.628,80
Sonstige Verbindlichkeiten	63.001,29	110.810,47
Gesamtbetrag	2.699.352,57	3.487.869,18

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt 31.12.2012	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit*)
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.955.444,93	755.280,76	2.925.592,89	16.274.571,28	19.955.444,93	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	949.514,47	20.007,21	91.640,80	837.866,46	788.087,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.707.870,50	1.707.870,50	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	732.024,41	0,00	732.024,41	0,00	732.024,41	BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.431,69	153.192,81	32.238,88	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	63.001,29	63.001,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	23.593.287,29	2.699.352,54	3.781.496,98	17.112.437,74	21.475.557,04	

*) GPR = Grundpfandrecht; BÜ = Bürgschaft

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind mit EUR 704.156,17 Erträge aus Grundstücksverkäufen enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2012 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen EUR 24.871,00

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
Diverse Erbbaurechte mit Laufzeiten bis 2056 i.H.v. TEUR 41,5 (analog Vorjahr). Diese sind durch Mieterträge gedeckt.
2. Zur Absicherung eines variablen Grundgeschäfts über EUR 1,0 Mio. besteht weiterhin ein Festzins-swap auf 3 Monats-Euribor-Basis. Ein zweiter Festzinsswap wurde 2012 mit Wirkung zum 01.10.2013 über EUR 650.000,00 abgeschlossen.
3. Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge. Im Einklang mit § 274 Abs. 1, S.2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	3	12
	10	15

Hierin nicht enthalten sind 2 Mitarbeiterinnen, die sich in der Freistellungsphase ihrer Alters-teilzeit befinden.

5. Gesamtbezüge für den Aufsichtsrat: EUR 4.975,00.
Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB für die Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde Gebrauch gemacht.

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

in Euro	Vorjahr in Euro	Ausweis unter Bilanzposition
11.496.625,65	13.379.200,43	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Sparkasse)
935.214,95	953.443,40	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Landkreis)

7. Mitglieder der Geschäftsführung:

Thomas Blei

Dipl. Betriebswirt (BA), Dipl. Immobilienökonom (ADI)

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Elmar Stegmann – Vorsitzender	Landrat des Landkreises Lindau (Bodensee)
Johann Zeh – 1. stellv. Vorsitzender	1. Bürgermeister der Stadt Lindenberg im Allgäu
Bernd Fischer – 2. stellv. Vorsitzender	Vorstand der Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim
Helmut Böller (ab 01.10.2012)	Kreisrat
Rudolf Janisch (ab 01.10.2012)	Bürgermeister a.D., Kreisrat
Dr. Friedrich Haag (bis 30.09.2012)	Arzt, Kreisrat
Daniele Kraft	Angestellte, Kreisrätin
Eberhard Rotter	Rechtsanwalt, Landtagsabgeordneter, Kreisrat
Karl-Heinz Rudolf (ab 01.10.2012)	Bürgermeister, Kreisrat
Petra Meier to Bernd-Seidl (ab 01.10.2012)	Oberbürgermeisterin a.D., Kreisrätin
Max Strauß (ab 01.10.2012)	Kreisrat
Dieter Wurm	Stadtrat Lindenberg im Allgäu

E. Weitere Angaben

Verpflichtungserklärung

Die Gesellschaft hat von mehreren politischen Gemeinden des Landkreises Lindau unentgeltlich Grund und Boden im Eigentum erhalten und darauf Gebäude im sozialen Wohnungsbau errichtet.

Mit Urkunde Nr. 1030 vom 17.05.1955 des Notars Dr. Steudel, Lindau, hat die Gesellschaft eine Verpflichtungserklärung abgegeben, dass für den Fall der Veräußerung von Liegenschaften an dritte Personen der Wert der unentgeltlichen Überlassung an die jeweilige Gemeinde vergütet wird. Die Rechtspflichtung zu Lasten der Gesellschaft aus dieser Erklärung ist nicht abschließend festgestellt.

In einer Liste wurden die unentgeltlich erworbenen Grundstücke mit Grundstücks- und Erschließungskosten erfasst.

Lindau (Bodensee), den 30. April 2013



Die Geschäftsführung

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 944.367,75 ab. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich damit ein um ca. EUR 2,47 Mio. verbessertes Jahresergebnis. Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist mit ca. EUR 701.000 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verbessert. Gründe liegen hierfür sowohl in der ganzheitlichen Umsatz-, Kosten-, aber auch Kunden- und Prozessorientierung. Die Verwaltungstätigkeit für Dritte weist erstmals ein etwa ausgeglichenes Ergebnis aus. Im Übrigen wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die Ertragslage hat sich insbesondere im Vergleich zu den Vorjahren sehr gut entwickelt. Einerseits zeigen die eingeleiteten Maßnahmen im Kerngeschäft der Vermietung erste positive Auswirkungen, andererseits haben sich einmalige Sondereinflüsse positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Die Einmaleffekte stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

	in Euro
Neubewertung einer Immobilie des Anlagevermögens	- 448.600
Prozesskostenrückstellung „Überlassene Grundstücke“	- 80.000
Abgang Anlagevermögen	+ 625.000
Auflösung Rückstellung Geschossdeckendämmungen	+ 59.400
Auflösung Rückstellung Beteiligungszuschuss „Sonne“	+ 45.000
Auflösung Prozesskostenrückstellung Reich-Areal	+ 49.900
Auflösung Altersteilzeitrückstellungen	+ 50.400
Außerordentliches Ergebnis	+ 301.100

Für das in 2007 errichtete Mietobjekt „Am Schachen“ wurde eine Wertüberprüfung durchgeführt, welche einen Abschreibungsbedarf von rund EUR 448.600 erforderte. Die Prozesskostenrückstellungen „Überlassene Grundstücke“ sind dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip geschuldet.

Nachdem das Grundstück „Reich-Areal“ in Lindenberg bereits 2011 verkauft wurde, konnte in 2012 eine einvernehmliche Aufhebung des Architektenvertrags in kalkulierter Höhe von EUR 195.000 erzielt werden. Weitere Drittansprüche aus dem Bauvorhaben wurden gerichtlich zugunsten der GKWG Lindau (B) geklärt, so dass insgesamt Rückstellungen über etwa EUR 49.900 aufgelöst werden konnten.

Eine wesentliche Kostenfunktion im Hinblick auf die Ertragslage nehmen die Erhaltungs- und Instandhaltungskosten ein. Für das Jahr 2012 wurde ein für alle Mitarbeiter verbindlicher Wirtschafts- und Investitionsplan mit klar zugeordneten Jahresbudgets aufgestellt. Zu diesen Verantwortlichkeiten wurden Einheitspreisabkommen in einigen Hauptgewerken geschlossen, die nicht nur zu einer deutlichen Preisreduzierung, sondern auch zu einer Optimierung der Verwaltungsabläufe geführt haben. Abschließend führten gezielt geplante Maßnahmen der Instandhaltung zu einer Aktivierung diesbezüglicher Kosten. Zusammengefasst sind damit die ausgewiesenen Instandhaltungskosten um rund 50 % auf 7,97 EUR/m² Wohnfläche gesunken. Eine Reduzierung konnte auch bei den sächlichen Verwaltungskosten um rund EUR 31.000, bei den Forderungsabschreibungen um rund EUR 50.000 sowie dem Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von ca. EUR 13.000 verzeichnet werden.

Finanzlage

Investitionen des Anlagevermögens werden langfristig durch grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen und/oder kommunal-staatliche Fördermittel finanziert. Für Darlehen mit Zinsbindungsablauf bis einschließlich 31.12.2013 wurden vollständige Rückführungen oder Forward-Darlehen als reine Objektfinanzierungen mit überwiegend vollständiger Tilgung innerhalb der jeweils neuen Zinsbindungsfrist von 10, 15 oder 22 Jahren Laufzeit abgeschlossen. Prolongationen für alle LaBo-Darlehen und sonstige Darlehen mit Zinsbindungsende von 2014 bis 2016 werden voraussichtlich im Zuge einer Sicherheitenbereinigung durchgeführt.

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen der GKWG Lindau (B) ausreichende Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten zur Verfügung. Eine Beanspruchung von eingeräumten Kontokorrentkreditlinien war und ist derzeit nicht

erforderlich. Bei künftigen Investitionstätigkeiten wird einerseits verstärkt auf aktivierungsfähige Maßnahmen und andererseits auf Finanzierung reiner Instandhaltungsmaßnahmen durch den Cashflow der Gesellschaft geachtet.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die GKWG Lindau (B) kann ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen und angebotene Skonti vollumfänglich nutzen. Es sind aktuell keine Risiken einer Zahlungsunfähigkeit gegeben bzw. absehbar.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist trotz zahlreicher einmaliger Sonderfaktoren geordnet und hat nur geringe Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote.

Die Vermögenslage zeigt folgende Rahmendaten:

Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2012

Vermögensstruktur	2011		2012	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristige Investitionen	35.387,5	91,8	34.595,8*	92,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.184,7	8,2	2.701,1	7,2
Bilanzsumme	38.572,2	100,0	37.296,9	100,0

Kapitalstruktur	2011		2012	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Eigenkapital	11.855,5	30,7	12.799,8	34,4
Langfristiges Fremdkapital	21.885,4	56,7	20.749,1	55,6
Kurzfristiges Fremdkapital	4.831,3	12,6	3.748,0	10,0
Bilanzsumme	38.572,2	100,0	37.296,9	100,0

* inkl. Geldbeschaffungskosten

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2012 sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, wie sie sich aus dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht ergibt, Einfluss haben würden.

Risikobericht

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft nicht zu befürchten. Jedoch steht in den nächsten Jahren mit dem Abbau des gegebenen Investitionsstaus bei 16 Wirtschaftseinheiten (ca. 30% des Gesamtbestands zum Stichtag 31.12.2012) eine besondere Herausforderung an. Bei diesen preisgünstigen Mietobjekten sind teilweise nach wenigen Monaten Kündigungen zu verzeichnen, aus welchen in der Folge häufig längere Leerstände resultieren. Da sich die wohnungsspezifischen Renovierungskosten häufig als unwirtschaftlich darstellen, kann ein bewusster Leerstand mit der Perspektive eines Abrisses sinnvoller sein. Darüber hinaus stellen die demografischen Faktoren, die Gesetzgebung sowie verschärfte Standards durch Verordnungen, z. B. EnEV 2014/2016, Trinkwasser oder Brandschutz, immer höhere Anforderungen an das Fachwissen der Mitarbeiter und an die Liquiditätssteuerung der Gesellschaft.

Prognose und Chancen der Gesellschaft

Der im Herbst 2011 eingeleitete Konsolidierungsprozess unter stetiger Berücksichtigung der Unternehmensstrategie mit den Schwerpunkten

1. Stärkung des Kerngeschäfts und damit verbundener Bestandsentwicklung
2. Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts, wie z. B. Immobilienverwaltung oder Baubetreuung und
3. Bauträgeraktivitäten als Ergänzung der Ziffern 1+2

wird das Handeln der Gesellschaft auch weiterhin beeinflussen. Hierbei werden sich die positiven Rahmenbedingungen des Landkreises Lindau, wie beispielsweise geringe Arbeitslosigkeit, demografische Zuzugsregion, hoher Freizeitwert und wirtschaftlich gesunder Branchenmix, positiv und unterstützend auf die Zukunft der Gesellschaft auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird trotz einer voraussichtlichen Investitionstätigkeit von rund EUR 4,0 Mio. mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Potenzielle Liquiditätsüberschüsse werden künftig mit dem Ziel investiert, das (Deckungs-)Verhältnis von Vermögen und Verbindlichkeiten positiv zu gestalten.

Die Weiterentwicklung von Aufgaben- und Stellenbeschreibungen mit klar definierten Verantwortlichkeiten und Vertretungsregelungen wird im Rahmen der ordnungsmäßigen Geschäftstätigkeiten weitere Freiräume schaffen, die für eine intensiviertere Kunden- und Prozessorientierung genutzt werden können. Dies vorausgesetzt, sind wir der Überzeugung, dass der soziale Auftrag der Gesellschaft künftig dem Spagat zwischen finanzieller Mieterbeteiligung und ökonomisch-ökologischen Erfordernissen gerecht werden kann.

Lindau (Bodensee), den 30. April 2013



Thomas Blei
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

An die GKWG – Kreis-Wohnbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Lindau (Bodensee), Lindau (Bodensee)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GKWG – Kreis-Wohnbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Lindau (Bodensee), Lindau (Bodensee) für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die An-

gaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 28. Mai 2013

VERBAND BAYERISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

gez. Maier gez. Artmann
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



GKWG

Kreis-Wohnbau-GmbH Lindau (B)

Oberer Schrankenplatz 6 · 88131 Lindau (Bodensee)

Telefon 08382.9305-0 · Telefax 08382.9305-20

info@gkwg.de · www.gkwg.de