



**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013

...TESTAT.

AKTIVA		31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.906,77	6.564,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.299.317,13		117.737.536,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.291.910,90		3.360.370,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97		8.949,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	753.946,57		741.150,40
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.774,49		56.247,02
6. Bauvorbereitungskosten	138.511,98		106.268,10
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		98.480,75
		<u>119.549.411,04</u>	<u>122.109.003,55</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00		520,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		119.656.837,81	122.219.087,59
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.912.964,43	5.554.718,53
2. Andere Vorräte		45.959,62	40.812,88
		<u>5.958.924,05</u>	<u>5.595.531,41</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	152.046,42		168.842,43
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	23.139,62		23.046,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	391.920,21		570.793,45
		<u>567.106,25</u>	<u>762.682,60</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.704.283,57	2.454.854,68
2. Bausparguthaben		150.778,68	134.488,01
		<u>9.381.092,55</u>	<u>8.947.556,70</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	54.886,20		77.449,37
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	43.948,40		13.473,71
		<u>98.834,60</u>	<u>90.923,08</u>
SUMME AKTIVA		<u>129.136.764,96</u>	<u>131.257.567,37</u>

24.4.2014


 167

Bilanz zum 31. Dezember 2013

PASSIVA		31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	110.153,50		86.895,72
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.167.148,22
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	391.181,95		391.181,95
		<u>16.270.595,30</u>	<u>16.247.337,52</u>
IV. Bilanzgewinn		209.320,05	156.770,76
		<u>209.320,05</u>	<u>156.770,76</u>
Eigenkapital		26.664.220,37	26.588.413,30
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen	269.665,45		344.111,42
		<u>269.665,45</u>	<u>344.111,42</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.351.041,15		95.866.320,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	213.089,00		319.649,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.056.036,88		5.772.125,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.764.509,53		1.637.745,42
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	105.974,58		105.838,16
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.453,81		582.363,34
7. Sonstige Verbindlichkeiten	32.801,69		37.157,40
davon aus Steuern: 1.825,98 € (31.12.2012: 7.065,49 €)			
		<u>102.199.906,64</u>	<u>104.321.200,15</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		2.972,50	3.842,50
SUMME PASSIVA		<u><u>129.136.764,96</u></u>	<u><u>131.257.567,37</u></u>

24. 4. 2014


 Jörg Feller, GF

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.071.842,12		15.688.609,32
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		<u>16.071.842,12</u>	<u>15.688.609,32</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		358.245,90	373.556,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		539.671,60	731.414,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>7.431.206,54</u>	<u>7.116.774,62</u>
5. ROHERGEBNIS		9.538.553,08	9.676.805,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.247.431,82		1.157.234,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	245.205,20		214.032,05
dav. für Altersversorgung: 3.964,92 € (2012: 3.964,92 €)		<u>1.492.637,02</u>	<u>1.371.266,63</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.212.799,04	3.268.865,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		796.171,67	757.420,92
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,80	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.274,29	22.685,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.726.550,47	3.924.194,19
dav. aus Abzinsung: 926,71 € (2012: 805,03 €)			
dav. an verbundene Unternehmen: 0,00 € (2012: 1.640,67 €)			
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>320.689,97</u>	<u>377.765,49</u>
13. Sonstige Steuern		<u>244.882,90</u>	<u>251.383,30</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>75.807,07</u>	<u>126.382,19</u>
15. Gewinnvortrag		156.770,76	47.807,54
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-23.257,78	-17.418,97
17. BILANZGEWINN		<u>209.320,05</u>	<u>156.770,76</u>

24.04.2014 *pdfs* *Alap*

ANHANG

des Jahresabschlusses 2013 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterung zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Diese erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer bei vor 1925 fertig gestellten mit 40 Jahren und nach 1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei den Garagen wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Zuschreibungen entsprechend § 280 Abs. 1 HGB in Höhe von 74,6 Tsd. € (Vorjahr: 0,0 Tsd. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

Die Technischen Anlagen und Maschinen und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 10 % bis 33 % linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 %, nominal 103,0 Tsd. €, an der zum 01. Januar 2007 erworbenen Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) mit Sitz in Hennigsdorf. Der Kaufpreis betrug 103,0 Tsd. €. Zum 31. Dezember 2013 betrug das Eigenkapital der HGS 151,0 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2013 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 14,8 Tsd. €.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.578,4 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.419,9 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 85,3 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2013 insgesamt 5.913,0 Tsd. €. Andere Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

Forderungen wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Ausfallrisiken durch uneinbringliche Forderungen wurden durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Forderungen gegenüber dem Gesellschafter, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bis auf Ratenzahlungen kleineren Umfangs nicht.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Die Fälligkeiten der Forderungen ergeben folgende Übersicht (Vorjahreswerte in Klammern):

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	152.046,42 (168.842,43)	151.967,14 (168.737,17)	79,28 (105,26)
aus dem Verkauf von Grundstücken	23.139,62 (23.046,72)	23.139,62 (23.046,72)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	391.920,21 (570.793,45)	369.869,95 (548.908,75)	22.050,26 (21.884,70)
	567.106,25 (762.682,60)	544.976,71 (733.492,64)	22.129,54 (29.189,96)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Für geringfügige Beträge <410,- € wurden in 2012 keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2012 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2013 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	86,9		23,3	110,2
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
Gesamt	25.663,6	0,0	23,3	25.686,9

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Tsd. €</u>
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Veröffentlichung	47,0
- Archivierung	22,1
- Eventualanprüche der WEG „Am Waldrand“	74,9
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	103,5
- ausstehende Rechnungen aus Betriebskosten	<u>22,2</u>
	269,7

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	Insgesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	93.351.041,15 (95.866.320,91)	3.351.436,14 (3.257.955,24)	13.734.115,23 (12.829.077,52)	76.265.489,78 (79.779.288,15)
gegenüber anderen Kreditgebern	213.089,00 (319.649,00)	106.560,00 (106.560,00)	106.529,00 (213.089,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	6.056.036,88 (5.772.125,92)	6.056.036,88 (5.772.125,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	1.764.509,53 (1.637.745,42)	1.764.509,53 (1.637.745,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
aus Betreuungstätigkeit	105.974,58 (105.838,16)	105.974,58 (105.838,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	676.453,81 (582.363,34)	672.775,47 (573.531,52)	3.678,34 (8.831,82)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	32.801,69 (37.157,40)	2.801,69 (7.157,40)	30.000,00 (30.000,00)	0,00 (0,00)
	Σ 102.199.906,64	12.090.094,29	13.844.322,57	76.265.489,78
	Σ (104.321.200,15)	(11.460.913,66)	(13.080.998,34)	(79.779.288,15)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für einen Teil von 93.135,2 Tsd. € sind grundpfandrechlich besichert, für die Kontokorrentlinie und der daraus erfolgten Anspruchnahme zum 31.12.2013 von 215,9 Tsd. € sind die Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 – 35 abgetreten. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten.

Für die Altschulden besteht ein dreiseitiger Vertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Aus den Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen hat sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern ergeben. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke ohne Wohnbauten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	X	

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird bzw. damit keinen Steuerzahlungen im Planungshorizont gerechnet wird.

C. Gewinn – und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 17,2 Tsd. € periodenfremde Aufwendungen aus Wohngeldabrechnungen aus 2012 enthalten.

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,9 Tsd. €, für den Steuerberater 7,5 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,9 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,8 Tsd. €).

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Per 31.12.2013 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 27,9 Tsd. €. Gegenstand der Leasingverträge sind Fahrzeuge.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2013 betrug:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	13
- Technische Angestellte	4
- Hauswarte/Hausbesorger	10
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>31</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung ist unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 5,6 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2013 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Matthias Kahl	Stellvertreter	Angestellter des Landkreises Oranienburg
Herr Manfred Meißner		Diplom-Ingenieur/Rentner
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Hans-Martin Blank		Verwaltungsangestellter
Herr Jürgen Woelki		Wohnungswirtschaftler
Herr Lutz-Peter Schönrock		EU-Rentner

Hennigsdorf, 24.04.2014

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Schaffranke
Geschäftsführer

	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte				
	Stand 01.01.2013 €	Berichtigung nach § 36 DMBfG €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + in €	Umbuchungen - in €	Zuschreibungen €	Stand 31.12.2013 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Berichtigung nach § 36 DMBfG €	Zuschreibungen €	Abchreibungen des Geschäftsjahres €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2012 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	177.545,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.545,69	170.981,65	0,00	0,00	2.657,27	0,00	173.638,92	3.906,77	6.564,04
	177.545,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.545,69	170.981,65	0,00	0,00	2.657,27	0,00	173.638,92	3.906,77	6.564,04
II. Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.871.486,10	0,00	693.086,79	282.207,63	107.603,45	0,00	178.389.966,71	60.133.949,48	0,00	74.640,95	3.092.637,26	61.274,21	63.090.651,58	115.299.317,13	117.737.536,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsjahres- und anderen Bauten	4.671.748,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.671.748,65	1.311.377,96	0,00	0,00	68.459,79	0,00	1.379.837,75	3.291.910,90	3.360.370,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.949,97
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	741.150,40	0,00	12.796,17	0,00	0,00	0,00	753.946,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	753.946,57	741.150,40
Technische Anlagen und Maschinen	4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.060,37	4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.919,41	0,00	30.360,61	8.527,31	0,00	0,00	547.752,71	469.672,39	0,00	0,00	29.833,14	8.527,31	490.978,22	56.774,49	56.247,02
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	0,00	0,00	0,00
Bauvorbelaufungskosten	213.279,82	0,00	60.578,16	0,00	9.122,70	0,00	284.735,28	107.011,72	0,00	0,00	19.211,58	0,00	126.223,30	138.511,98	106.268,10
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	98.480,75	0,00	0,00	0,00	98.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.480,75
	184.135.075,47	0,00	796.821,73	290.734,94	107.603,45	0,00	184.641.162,24	62.026.071,92	0,00	74.640,95	3.210.141,77	69.801,52	65.091.751,22	119.549.411,04	122.109.003,55
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	103.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	103.520,00
Anlagevermögen insgesamt	184.416.141,16	0,00	796.821,73	290.734,94	107.603,45	0,00	184.922.227,95	62.197.053,57	0,00	74.640,95	3.212.799,04	69.801,52	65.265.390,14	119.656.837,81	122.219.087,59



LAGEBERICHT
DER
HENNIGSDORFER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2013

HENNIGSDORF, IM APRIL 2014

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	3
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	3
2.	Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung.....	4
2.1	Vermietung – Mietentwicklung.....	5
2.2	Fluktuation – Kundenbindung.....	5
2.3	Leerstand – Erlösschmälerung.....	6
2.4	Entwicklung der Mietforderungen.....	6
3.	Laufende Investitionen.....	7
3.1	Bautätigkeit.....	7
3.2	Geplante Instandhaltung.....	8
3.3	Laufende Instandhaltung.....	8
4.	Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....	8
5.	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....	9
6.	Umweltschutz, Nachhaltigkeit und soziales Engagement.....	10
7.	Risikomanagement.....	11
8.	Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge.....	13
	Rückstellung für „Am Waldrand“	
II.	Vermögenslage.....	14
III.	Finanzlage.....	15
IV.	Ertragslage.....	16
V.	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....	16
VI.	Voraussichtliche Entwicklung.....	18

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften weltwirtschaftlichen Entwicklung als widerstandsfähig, ist aber insgesamt nur langsam gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0 Prozent). Die Preisentwicklung bei Energieprodukten hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich verlangsamt. Die Jahresteuern bei Energie lag 2013 bei nur noch 1,4 %. Auch der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag mit 6,9 Prozent 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.

2013 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen im Mittelpunkt.

Das Land Brandenburg verzeichnete 2013 eine leicht rückläufige konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2013 sank das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um rund 0,3 Prozent. Im Vorjahreszeitraum hatte das BIP noch leicht um 0,3 Prozent zugelegt. Mit +1,3 Prozent lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2013 leicht unter dem Bundesniveau.

Trotz der eher schwachen Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2013 weiter ab. Mit 9,9 Prozent lag die Arbeitslosenquote -bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen- um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,2 %). Grundlage dieses Rückgangs ist vor allem die demografische Entwicklung. Das abnehmende Fachkräfteangebot entwickelt sich damit zu einer immer größeren wirtschaftspolitischen Herausforderung.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2013 eine Zunahme um durchschnittlich 0,7 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen anders dar.

Für die Entwicklung der Stadt Hennigsdorf stellt der in 2013 erschienene 4. Demographiebericht per 31.12.2012 zunächst fest, dass die Stadt mit 25.704 Bürgern gemäß Zensus einen Zuwachs von 107 Bürgern gegenüber dem Vorjahr hatte. Maßgeblich hierfür sind der positive Wanderungssaldo von 222 Personen und eine mit 208 Kindern erfreuliche Geburtenanzahl. Aufgrund der grundsätzlichen demografischen Entwicklung wird der Wohnungsmarkt in den brandenburgischen Städten jedoch auch in den nächsten Jahren schwierig bleiben.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2013 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2013	2012	Abw.
Wohnungen	3.023	3.027	-4
Gewerbeeinheiten	49	49	0
Einstellplätze	556	558	-2
Garagen	78	78	0
Sonstige	12	12	0
	3.718	3.724	-6

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes resultiert aus der Veräußerung eines Reihenhauses „Am Waldrand“ und der letzten 2 Wohneinheiten in der Forststraße 41 – 59 sowie der letzten Wohneinheit in der Friedrich-Wolf-Str. 3 – 5.

Für 2 direkt an die Wohnungsmietverträge gebundene Einstellplätze erfolgte kein gesonderter Ausweis mehr.

Die sonstigen Einheiten umfassen 6 Hauswartbüros und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft 1 Gästewohnung in der Rigaer Straße 5/5a sowie 4 Gästezimmer in der Rigaer Straße 30/30a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2013 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	10.844,8	10.750,1	94,7
andere Erlöse	12,4	9,9	2,5
Erlöse aus Umlagen	5.488,7	5.225,5	263,2
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	3.008,3	2.676,7	331,6
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	2.480,4	2.548,8	-68,4
Erlösschmälerungen	-274,1	-296,9	22,8
Gesamt:	16.071,8	15.688,6	383,2

Die Veränderung der Sollmieten im Vorjahresvergleich um **94,7 Tsd. €** resultiert aus den in 2013 wirksam gewordenen Bestandsabgängen der Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59 und Friedrich-Wolf-Str. 3 – 5, sowie des Reihenhauses „Am Waldrand“ mit einer Sollmietenreduzierung in Höhe von **-45,3 Tsd. €**. Die Sollmieten der fortgeführten Bestände wiesen hingegen Sollmietensteigerungen in Höhe von **140,0 Tsd. €** auf.

Die über dem Vorjahr liegenden Umlagenerlöse aus Heizung und Warmwasser betreffen das Abrechnungsjahr 2013/Verbrauchsjahr 2012, welches im Vergleich zum Jahr 2011 witterungsbedingt höhere Verbräuche aufwies und von Preisanpassungen u.a. bei der Fernwärme gekennzeichnet war. Die gesunkenen Erlösschmälerungen korrespondieren mit dem im Jahresverlauf permanent niedrigen Leerstand.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin stabil. Die Wohnungsnachfragen sind unverändert hoch. Der geringe Leerstand führt jedoch dazu, dass in bestimmten Nachfragesegmenten wie etwa bei kleinen Wohnungen in Seniorenobjekten mitunter keine passenden Wohnungsangebote unterbreitet werden können bzw. längere „Wartezeiten“ von den Kunden in Kauf genommen werden müssen.

Bevorzugte Quartiere sind weiterhin insbesondere das zentrumsnahe Cohnsche Viertel, das Klingenberg-Viertel sowie die Aktivistensiedlung mit jeweils sehr geringen Wohnungsleerständen. Gemäß dem Umgestaltungskonzept für die 3 Hochhäuser wurde in 2013 die Umsetzung dieses Prozesses am Objekt Fr.-Engels-Straße 2 fortgesetzt. Erfreulich sind dabei aus Vermietungssicht insbesondere die Akzeptanz des Konzeptes des Appartementwohnens und die wohnungswirtschaftlich damit einhergehenden höheren Neuvertragsmieten. Neben dem Ansatz für eine „mitten im Leben stehende“ Mieterschaft bis hin zu Senioren in der Fr.-Engels-Straße 2 wird in 2014 dieser Change Management Ansatz mit einer Orientierung auf eine jüngere Mieterschaft und Wohnungseinsteiger für die Stauffenbergstraße 13 folgen.

Im Wesentlichen auf die abschliessenden Privatisierungen von Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59, der Friedrich-Wolf-Str. 3 – 5 und die Veräußerung eines Reihenhauses „Am Waldrand“ ist ein absoluter Sollmietenrückgang in Höhe von **45,3 Tsd. €** gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnungen fand der 1995 begonnene Prozeß der Mieterprivatisierung seinen erfolgreichen Abschluss.

Dem gegenüber standen Sollmietensteigerungen auf Grund von Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von **5,7 Tsd. €** und Mietensteigerungen bei Neuvermietungen in Höhe von **124,7 Tsd. €**, sowie **13,2 Tsd. €** aus der Rücknahme von Reihenhäusern „Am Waldrand“. Die entsprechend marktgerechten Sollmietenänderungen saldieren sich auf **-3,6 Tsd. €**.

Ohne die Effekte durch die planmäßigen Bestandsab- und zugänge lag der Sollmietenzuwachs bei den fortgeführten Objekten Wohnen in 2013 bei knapp **1,2 %** und entsprach damit den Wirtschaftsplanvorgaben.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete lag im Berichtszeitraum bei **4,98 €/m² WFL** (Berliner Umland: 5,04 €/m²; Brandenburg insgesamt: 4,60 €/m² lt. BBU-Marktmonitor per 31.12.2012).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2013 wurden insgesamt **296** Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, **45** weniger als im Vorjahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	24,7 % (VJ 23,5 %)
demografische Gründe (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	17,6 % (VJ 17,9 %)

In **93** Fällen (Vorjahr: 68) konnte der Wegzug des Kunden durch ein alternatives Wohnungsangebot im Bestand der HWB verhindert werden.

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2013 bei **282** (Vorjahr: 299 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei **71** Verträgen (Vorjahr: 94 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei **83** Verträgen (Vorjahr: 110 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **6,74 %** (Vorjahr: 8,17 %). Die damit verbundenen Fluktuationskosten lagen entsprechend dem in 2012 eingeführten Kalkulationsansatz bei insgesamt 362,7 Tsd. € (Vorjahr: 367,8 Tsd. €). Hauptaufwandsfaktor waren dabei die umfangreichen Wohnungsinstandsetzungen im Zusammenhang mit den Vertragsbeendigungen. Um einer Steigerung der Fluktuation entgegen zu wirken, gewinnt die Kundenbindung weiter an Bedeutung. Im Vorjahr wurde deshalb ein formalisiertes Beschwerdemanagementsystem eingeführt und im Berichtsjahr ausgebaut.

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2013 waren insgesamt **72** Wohnungen (Vorjahr: 66 Wohnungen) im Leerstand. Für **10** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Stichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **2,38%**. Die Quote liegt damit auch weiterhin unterhalb des Durchschnitts vergleichbarer Wohnungsunternehmen im Umland von Berlin (lt. BBU 2,8% für 2012).

Eine sehr niedrige Leerstandsquote von unter 1 % war im Cohnschen Viertel zu verzeichnen. Im Aktivistenviertel, in der Marwitzer Straße sowie im Bereich Neubau lag der Leerstand zum Stichtag bei 0 WE. Die höchste Leerstandsquote war im Vermietungsbereich Hochhäuser mit 4,55 % zu verzeichnen. Dieser Leerstand ist projektbedingt und im Wesentlichen den umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen in den Wohnungen geschuldet.

Die Nutzung des internetbasierten Mietinteressentenmoduls zur raschen Bearbeitung aller Wohnungsanfragen sowie verschiedenste Marketingaktivitäten hat die Leerstandsentwicklung unterstützt, ebenso wie die grundhafte Instandsetzung von 47 Wohnungen (Vorjahr 67 WE) nach Mieterwechseln.

Als Einmaleffekt wirkte in 2013 die Anmietung von 10 Wohnungen durch den Landkreis Oberhavel für die Unterbringung von Leistungsempfängern nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Diese Wohnungen befanden sich vorher überwiegend längere Zeit im Leerstand.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2013 dennoch Mietausfälle in Höhe von **270,0 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote gesamt lag am 31.12.2013 absolut in der Planvorgabe des Wirtschaftsplanes mit **2,5 %** und unter Vorjahresniveau von 2,8%.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

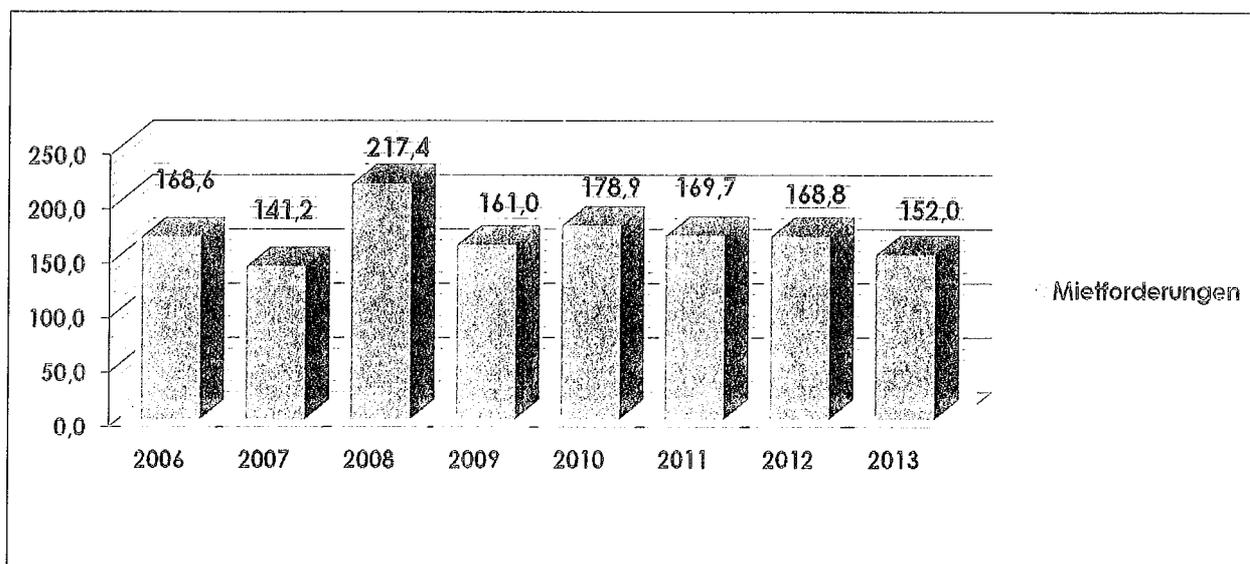
Zum 31.12.2013 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **152,0 Tsd. €** (Vorjahr: 168,8 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen **14,1 Tsd. €** auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2013 in Höhe von **35,0 Tsd. €** vorgenommen werden.

Die Höhe der Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen lag auf Grund überwiegender Guthabenauszahlungen unter dem Vorjahreswert. Die deutlich reduzierte Nachforderungshöhe aus Umlagen wurde darüber hinaus durch eine sehr kurzfristige Bearbeitung von Widersprüchen und eine konsequente Verfolgung der offenen Forderungen sichergestellt. Notwendig gewordene Forderungsabschreibungen aus dem Bereich der Betriebskostennachforderungen resultieren mehrheitlich aus den Heizkostenabrechnungen. Diese ergaben sich oftmals aus unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten. Nicht zuletzt aus diesem Grunde werden die Bemühungen des Unternehmens zur Einbringung von

Energiemonitoring- und Energieberatungsansätzen gerade in sozial schwachen Haushalten auch in den Folgejahren fortgeführt werden müssen.

Nachhaltige Zahlungsprobleme, gerade auch bei jungen Mietern, waren leider auch im vergangenen Jahr zu verzeichnen und werden zukünftig als ein Schwerpunkt der Beratungs- und Empowermentansätze gesehen. Es mussten im Berichtsjahr 40 Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnten. Dennoch mussten letztlich 9 Kündigungen vollzogen werden. Darüber hinaus mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr 19 Räumungsklagen mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftzüge wegen fehlender Kontendeckung lag mit 242 Fällen auf konstant hohem Niveau.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2006 – 2013 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Mit Beziehern von Transferleistungen einschl. Asyl wurden in 2013 insgesamt 94 (Vorjahr: 82) Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Mietzahlung des Landkreises an die Gesellschaft vereinbart. Die intensive Zusammenarbeit mit dem Landkreis bis hin zum Fallmanagement wirkt sich stabilisierend aus, war jedoch auch mit entsprechend hohem Aufwand verbunden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in 2013 umfasste im Wesentlichen die planmäßigen Balkonnachrüstungen und ergänzenden Innendämmmaßnahmen an 2 weiteren Objekten im Klingenbergviertel. Inklusive erforderlicher Baunebenkosten hatten die Maßnahmen einen Umfang von 237,9 Tsd. €. Die Balkonnachrüstung an einem weiteren für 2013 geplanten Objekt konnte auf Grund einer ausstehenden Baugenehmigung wegen denkmalrechtlicher Bedenken nicht umgesetzt werden.

Für einen weiteren in 2014 geplanten Bauabschnitt Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel wurden im IV. Quartal 2013 notwendige planerische und bauvorbereitende Arbeiten durchgeführt.

Ferner wurden im Berichtsjahr gemeinsam mit der Stadt Hennigsdorf die Planungen für den Zentrums-/Freianlagenbereich an den 3 Hochhäusern bis zur Entwurfsplanung vorangetrieben. Die notwendigen Baugenehmigungsverfahren für die barrierefreien rückwärtigen Ausgängen an den Objekten Fr.-Engels-Str. 2 und Stauffenbergstr. 13 für die Erüchtigung der Feuerwehruzufahrten/-aufstellflächen und genehmigungspflichtige Fahrradunterstellboxen wurden vorbereitet. Gleichfalls wurden genehmigungsseitige und bauvorbereitende Vorleistungen für die notwendigen Garagenabrisse in diesem Bereich erbracht.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.234,1 Tsd. €** (Vorjahr 1.157,0 Tsd. €) verausgabt. Soweit möglich, erfolgte dies im Wege erweiterter Instandhaltungen.

Auf umfassende Wohnungsaufarbeitung im Rahmen von Mieterwechseln entfielen **298,4 Tsd. €** (Vorjahr 312,6 Tsd. €). Weitere **355,3 Tsd. €** entfielen auf die 3 Hochhäuser, im Rahmen der bereits in den Vorjahren begonnenen dortigen Umgestaltungsmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen waren darüber hinaus Ausgaben- und Arbeitsschwerpunkte:

- Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten Stauffenbergstr. 32-36 u.a. Fassaden, Fenster, Treppenhäuser, Dach sowie Garagen
- Renovierung von Treppenhäusern u.a. Marwitzer Straße und Kirchstraße
- Erneuerung von Gegensprechanlagen an diversen Objekten
- Fensteranstricharbeiten an diversen Objekten

In 9 Wohnungen (Vorjahr 10 WE) erfolgten jeweils unter Beteiligung der Mieter Badumbauten von der Badewanne zur Dusche gemäß dem „1.000 EURO-Programm“ der HWB zur Wohnraumanpassung.

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2013 für die laufende Instandhaltung Mittel in Höhe von **573,7 Tsd. €** (Vorjahr 532,9 Tsd. €) verausgabt, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. Im Rahmen der ungeplanten Reparaturen waren weiterhin die Bereiche Sanitär und saisonal der Bereich Heizung Arbeitsschwerpunkte. Darüber hinaus ergaben sich erhöhte Instandhaltungsbedarfe an verschiedenen Dach-/Dachentwässerungsbereichen sowie und bei Aufzugs- und Sicherheitstechnik.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 2.146 Reparaturaufträge (Vorjahr: 2.308) abgearbeitet. Neben Schwankungen bei den jeweiligen Auftragsgrößen machte sich im Berichtsjahr bemerkbar, dass das Gewerk Maler nicht durchgängig mit 2 Mitarbeitern besetzt war.

Der 2009 gewählte strategische Ansatz, eine erweiterte Instandhaltung unter Einschluss wohnwertverbessernder Maßnahmen, demografischer Anpassungen und energetischer Optimierung durch geringinvestive Maßnahmen im Bestand zu favorisieren, hat sich bewährt und wird fortgesetzt. In den nächsten Jahren wird die alleinige Konzentration auf die erweiterte Instandhaltung des Bestandes aufgrund des Nachfragedrucks an bezahlbarem Wohnraum jedoch nicht mehr ausreichen.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Darlehen in Höhe von 2.213,0 Tsd. € zur Finanzierung für die in den nächsten Jahren durchzuführenden Umgestaltungsmaßnahmen an den Hochhäusern aufgenommen. Auszahlungen und Fälligkeiten wurden entsprechend dem geplanten

Projektfortschritt bis zum 30.03.2017 vereinbart. In 2013 kamen Darlehenstranchen i.H.v. **570,0 Tsd. €** zur Auszahlung. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen i.H.v. **17,0 Tsd. €**, so dass insgesamt **587,0 Tsd. €** neue Darlehensverbindlichkeiten entstanden sind.

Sondertilgungen im Bereich der ILB-Darlehen erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr darüber hinaus auch im Zuge der Privatisierung der Eigentumswohnungen des Objektes Forststraße 41-59, der Verkauf Reihenhaus „Am Waldrand“ und die Ablösung des ILB-Darlehens Berliner Str. 24 insgesamt in Höhe von **129,8 Tsd. €**.

Im Berichtszeitraum wurden 6 Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse mit entsprechenden Konditionsanpassungen im Rahmen der vorgezogenen und laufenden Prolongation auf die Deutsche Kreditbank umgeschuldet. Diese bezogen sich auf ein Restschuldvolumen von **3,5 Mio. €**. Die neu vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 2,67% und 2,86%. Im Ergebnis der vorgenannten Vereinbarungen ergibt sich bei Vollauswirkung eine Kapitaldienstentlastung von **92,3 Tsd. €/a**. Da, wo wirtschaftlich sinnvoll und möglich, wurden teilweise auch Tilgungserhöhungen gegen Zinssenkungen vereinbart.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen weiterhin überwiegend bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg sowie der Deutschen Kreditbank und sind mit Ausnahme der Kredite für Altschulden, vollständig dinglich gesichert. Für die Altschulden besteht ein 3-seitiger Kreditvertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Die Zinsbindungsfristen für das Darlehensportfolio liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2013 durchschnittlich **3,91 % Zinsen** (Vorjahr: 4,04 %) aufgewendet. Die durchschnittlichen Nominalzinssätze lagen zum Bilanzstichtag 2013 bei 3,71 %. Die durchschnittlichen Kapitalkosten wurden so nochmals optimiert und ergeben zusammen mit dem geringen Zinssicherungsrisiko bis 2022 eine solide Grundlage für die zukünftige Unternehmensfinanzierung.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine unbefristete Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 500 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich zum Jahresende auf Grund einer fehlerhaften Kontenzuweisung in Anspruch genommen worden ist.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich im Vorjahresvergleich nur leicht verändert. Bei der Zuordnung des Personals auf die Bereiche zum Stichtag ergibt folgendes Bild:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufm. Angestellte	12	12
Technische Angestellte	4	3
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	9	7
Regiehandwerker	<u>3</u>	<u>4</u>
	30	28
Auszubildende	<u>1</u>	<u>2</u>
Gesamt:	31	30
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	2	3

Der Personalaufbau bei den Technischen Angestellten resultiert aus der Übernahme eines Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss des Ausbildungsverhältnisses und spiegelt die Bemühungen der HWB wider, qualifizierten Nachwuchs im Unternehmen zu halten und zu entwickeln. Die höhere Mitarbeiteranzahl im Bereich Hauswart/Hausbesorger/Reinigung betrifft die neu geschaffene und zunächst befristete Stelle eines „Concierge“ im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hochhäuser sowie eine qualifizierte Mitarbeiterin im Grünanlagenbereich. Die im Vergleich zum Vorjahr verringerte Anzahl von Regiehandwerkern ist einer derzeit nicht besetzten Malerstelle geschuldet.

Mit der notwendig gewordenen vorzeitigen Neuwahl des Betriebsrates verfügt die Gesellschaft seit Ende April 2013 wieder über eine arbeitsfähige Arbeitnehmervertretung. Die bestehenden Betriebsvereinbarungen werden fortgeführt.

Je nach Erfordernis und Möglichkeit wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und durchgeführt. Neben fachspezifischen Tagesseminaren verschiedener Mitarbeiter haben 2 Mitarbeiter umfangreiche Qualifizierungen wahrgenommen, u.a. im Bereich Moderation/Konfliktmanagement.

6. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Aufbauend auf den bereits erzielten Ergebnissen wurden auch in 2013 die Bemühungen um Umweltschutz und Nachhaltigkeit vorgesetzt. Im Mittelpunkt standen dabei weiterhin die Bereiche Heizung und Warmwasser. Die Heizenergieversorgung der Liegenschaften der HWB erfolgt auch weiterhin zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, deren Primärenergiekoeffizient auf Grund des Einsatzes regenerativer Energiequellen bei 0,06 liegt und damit die Energiewende im Wesentlichen bereits vollzogen hat.

Zur Absicherung und Weiterentwicklung der im Bereich Heizung und Warmwasser verfolgten Energiemonitoringansätze wurde im III. Quartal 2013 ein entsprechender Rahmen-/Kooperationsvertrag mit der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH abgeschlossen. In der seit mehreren Jahren bestehenden gemeinsamen Arbeitsgruppe wurden darüber hinaus zeitnah jeweils aktuelle Aufgaben aus dem Bereich Fernwärmeversorgung/Hausanschlussstationen bearbeitet. So wurden im Interesse der Mieterschaft der HWB u.a. gemeinsam und fristgerecht die Vorgaben der neuen TrinkwasserVO bis zum Jahresende umgesetzt.

Das gemeinsam mit der Fa. Kieback & Peter in den Objekten Fr.-Engels-Str. 2 und Rigaer Str. 5a umgesetzte Projekt zur präsenzgesteuerten Einzelraumregelung von Heizungen mit dem Produkt „en:key“ wurde weiter monitort, hinsichtlich der Energieeinspareffekte analysiert und geeignete weitere Einsatzbereiche herausgearbeitet.

Im Bereich Hausstrom erfolgte in 2013 die Versorgung weiterhin zu 100% aus Wasserkraft als umweltfreundliche Alternative zu einem Strommix aus Kohle, Kernkraft und nur geringen regenerativen Erzeugungsanteilen. Nicht zuletzt um den erwartbar steigenden Stromkosten entgegen zu wirken, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem verstärkten Einsatz von LED-Beleuchtung an und in den Objekten der HWB begonnen. Neben verschiedenen Aufzugskabinen wurde u.a. die Flurbeleuchtung des 11-geschossigen Objektes Fr.-Engels-Str. 2 auf energiesparende LED-Technik umgestellt. Diese Maßnahmen sollen planmäßig in den folgenden Jahren fortgesetzt werden.

Die verbrauchsabhängige Müllabrechnung mittels Müllschleusen als ein Baustein zur Förderung der Wertstofftrennung und der Restmüllvermeidung wird an geeigneten Beständen fortgeführt. Der entsprechende Vertrag mit dem Entsorger wurde in 2013 um weitere 10 Jahre verlängert und in den Konditionen zu Gunsten der Mieterschaft angepasst.

Im Rahmen ihres sozialen Engagements setzt sich die HWB für eine Stärkung des Ehrenamtes in der Stadt Hennigsdorf ein und unterstützt deshalb seit Jahren die ortsansässigen

Seniorenvereine, zum Beispiel über die Begegnungsstätte der Jahresringe e.V. in den Räumen der Fontanestraße/Ecke Feldstraße sowie die Arbeit der Volkssolidarität in der Berliner Straße 24.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der Sport und die Arbeit des FC 98 Hennigsdorf regelmäßig unterstützt, zum Beispiel durch die Ausstattung mit Pokalen und Medaillen für alle Jugendturniere. Erstmals organisierte die HWB mit Vertretern des Stadtsportverbandes eine Wahl zum Sportler des Jahres.

Das öffentliche Leben in der Stadt wurde bei zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen unterstützt. Dazu gehörten u.a. der 21. "Tag mit behinderten Menschen", der 6. Hennigsdorfer Familientag, der am 01. Juni 2013 unter dem Motto „Vielfalt ist Stärke“ und ganz im Zeichen der erfolgreichen Zertifizierung der Stadt Hennigsdorf als "familiengerechte Kommune" stand. Die Fete de la Musique unterstützte das Unternehmen sowohl inhaltlich als auch technisch im Hof der „Alten Feuerwache“ und trug dazu bei, dass diese erstmalig in Hennigsdorf organisierte Veranstaltung mit 11 Bands und zahlreichen Hausmusikern ein voller Erfolg wurde. Anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Ortsteilzentrums in Nieder Neuendorf organisierte die HWB im August des vergangenen Jahres ein vielfältiges Programm für alle Hennigsdorfer.

7. Risikomanagement

Im Fokus des Risikomanagements des Unternehmens liegt weiterhin der Finanzierungsbereich. Das gesamte Kreditportfolio steht dabei ständig auf dem Prüfstand, um Niedrigzinsphasen für vorgezogene Prolongationen, ggf. auch Umschuldungen zu nutzen und zukünftige Zinsänderungsrisiken einzugrenzen.

Im Ergebnis des Controllings des Darlehensbereichs wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 6 Darlehen von der Mittelbrandenburgischen Sparkasse auf die DKB umgeschuldet. Somit wurden Zinsänderungs-/Prolongationsrisiken für weitere Restschuldvolumina in Höhe von 3,5 Mio. EUR ausgeräumt, je nach Zinsbindungsauslauf bis zum Jahr 2024.

Im Zuge anstehender Prolongationen sind in 2014 Darlehen mit einer Gesamtrestschuld in Höhe von **2.613,2 Tsd. €** und in 2015 mit einer Gesamtrestschuld in Höhe von **1.470,5 Tsd. €** mit überwiegend 10-jährigen Zinsbindungsfristen neu zu vereinbaren. Aufgrund des in Folge der Finanzmarktkrise niedrigen Zinsniveaus ist das Unternehmen bestrebt, ggf. frühzeitige Prolongationen vor den auslaufenden Zinsbindungsfristen durchzuführen. Daher werden weitere vorgezogene Prolongationen für die Jahre 2016 – 2017, welche insgesamt ein Volumen von **15.086,4 Tsd. €** ausmachen, auf Wirtschaftlichkeit hin geprüft und im Wettbewerb voraussichtlich im Jahr 2014 neu vergeben.

In diesem Portfolio befinden sich 2 Förderdarlehen von der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit einem Gesamtvolumen in Höhe von **867,5 Tsd. €**, hiervon konnte bereits ein Darlehen zum 01.04.2014 mit 1,98% Zinsen und einer Laufzeit von weiteren 10 Jahren prolongiert werden.

Der Schuldenabbau wird gemäß der bestehenden langfristigen Wirtschaftsplanung permanent fortgesetzt. Im Rahmen der Prolongationen werden zudem intensive Beleihungsfreiräume geschaffen. So konnte durch einem Teil der in 2013 vorgezogenen Prolongationen erreicht werden, dass die ersatzbesicherten Objekte Seilerstr. 2a im Jahr 2013 und der Himbeerblock im Jahr 2014 aus der Pfandhaft entlassen worden sind und Freiräume für Finanzierungen z.B. möglicher Ergänzungsneubaumaßnahmen entstehen.

Zukünftige weitere Sondertilgungsmöglichkeiten werden im Einzelfall und in Abwägung der Finanzierung von notwendigen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen zu prüfen sein. Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit und Entwicklung der Bestände steht dabei im Vordergrund. Kreditneuaufnahmen sind nach der aktuellen Wirtschaftsplanung nur begrenzt

und im Einzelfall vorgesehen, u.a. für die Neuausrichtung der Hochhäuser und verbundenen mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer dieser Objekte.

Im Ergebnis und auf Grund des Umfangs der in den Vorjahren begonnenen und bereits umgesetzten Zinssicherungs- und Prolongationsmaßnahmen bestehen aus derzeitiger Sicht keine signifikanten Finanzierungsrisiken mehr.

Um das hausinterne Risikomanagement zu stärken, wurde in 2013 die Anschaffung einer qualifizierten und umfangreichen Planungssoftware geprüft. Deren Einführung ist für das II. Halbjahr des Jahres 2014 vorgesehen und wird auch eine weitere Qualifizierung des unterjährigen Controllings ermöglichen.

Die regelmäßige Überprüfung der Bewertungen des Anlagevermögens zur Sicherung eines sachgerechten Wertausweises und ggf. der Herausarbeitung von Handlungsbedarf bei einzelnen Objekten erfolgte auch in 2013. Zum Stichtag ergab sich handelsrechtlicher Zuschreibungsbedarf in Höhe von **74,6 Tsd. €**. Diese Ertragswertsteigerungen resultieren letztlich auch aus den in den vergangenen Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Gebäudebestandes.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche wird hausintern durch einen fest angestellten Controller gewährleistet. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen hierfür weitere Software- und Auswertungswerkzeuge zur Verfügung.

Mögliche langfristige Portfoliorisiken der Objekte wurden im Rahmen einer detaillierten und extern begleiteten Portfolioanalyse bereits im Jahr 2010 erfasst. Deren grundsätzliche Aussagen haben aus Sicht des Managements weiterhin Bestand. Notwendige Portfoliobereinigungen erfolgten bereits. Bedarfe für weitere Portfoliobereinigungen des Bestandes werden derzeit nicht eingeschätzt. Weitere Maßnahmen zur Anpassung und Neuausrichtung von Objekten am Wohnungsmarkt, wie z.B. bei den Hochhäusern, wurden begonnen.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken wurden, soweit einschätzbar und wesentlich, im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2014ff in Ansatz gebracht und vorgegebene Budgets hinsichtlich ihrer Einhaltung auch unterjährig überwacht.

Um wirtschaftliche Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können werden weiterhin folgende Maßnahmen stringent umgesetzt:

- Langfristige 10-Jahres-Unternehmensplanungen, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben werden
- Monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- Monatliche detaillierte Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse im Rahmen turnusgemäßer Dienstberatungen mit Mitarbeitern aller Arbeitsbereiche
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen des festgelegten Berichtswesens zum Beteiligungscontrolling
- Quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **1.028,6 Tsd. €**. Insgesamt **862,4 Tsd. €** entfielen davon auf Festgeldanlagen, einschl. **10,0 Tsd. €** welche zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet sind. Die bestehende Kontokorrentlinie in Höhe von **500,0 Tsd. €** wurde per 31.12.2013 in Höhe von **215,9 Tsd. €** in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen weiter die Einlage der Tochtergesellschaft HGS, über **103,0 Tsd. €**, eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von **520,0 Tsd. €** sowie ein Bausparguthaben über **149,2 Tsd. €**.

Möglichen Risiken im Bereich Personal, Stichwort Fachkräftemangel, wird im Unternehmen gezielt durch kontinuierliche Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter entgegengewirkt. Dabei werden sowohl einzelne externe Weiterbildungsangebote genutzt als auch, dort wo es sinnvoll ist, den Mitarbeitern hausinterne Schulungen zu einzelnen Themen angeboten. Die HWB setzt weiterhin auf Ausbildung im Unternehmen und beschäftigt derzeit 1 Auszubildende.

Darüber hinaus waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2 Praktikanten im Rahmen ihrer jeweiligen Ausbildung im Unternehmen tätig.

In Bezug auf das Risikomanagement der organisatorischen Prozesse und der IT waren in 2013 die SEPA-Umstellung und die Einführung der E-Bilanz von Bedeutung und sind zwischenzeitlich erfolgreich zum Abschluss gebracht worden. Beide Prozesse wurden fachlich extern begleitet, um hier mögliche Risiken ausschließen zu können. Nicht zuletzt mit der Zunahme mobiler Kommunikationstechniken und den vielfältigen Geschäftsbeziehungen zu Kunden und Dienstleistern gewinnen aus Sicht des Unternehmens Fragen des Datenschutzes und der Compliance an Bedeutung und werden deshalb in den folgenden Jahren ebenfalls in den Fokus des Risikomanagements gerückt.

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge – Rückstellung für „Am Waldrand“

Nachdem in den beiden Vorjahren erfolgreich die Rückabwicklungen in den Verfahren auf großen Schadensersatz vollzogen werden konnten, verbleiben per 31.12.2013 lediglich noch Rückstellungen in Höhe von **74,9 Tsd. €**. Die Rückstellungsverbräuche in 2013 in Höhe von **10,9 Tsd. €** resultierten im Wesentlichen aus nachlaufenden Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit den Rückabwicklungen und der Kostenvorschussklage der WEG.

Die verbliebenen Rückstellungen dienen der Deckung voraussichtlicher Anwalts- und Gerichtskosten bzw. sonstiger Aufwendungen auch in 2013 noch nicht beendeten, von der WEG Anfang 2011 angestrebten Beweisverfahrens zu den behaupteten weiteren Mängeln am Dach. Der vorläufige Streitwert des Verfahrens wurde von den Antragstellern mit **25,0 Tsd. €** angegeben. Trotz des bereits am 04.05.2012 ergangenen Beweisbeschlusses und nachfolgenden Gutachterterminen wurde kein nennenswerter Verfahrensfortschritt bis zum Berichtsstichtag erzielt. Das Verfahren ist am 19.12.2013 zur Vermeidung weiterer Kosten und um ggf. weiteren außergerichtlichen Lösungen Raum zu geben einvernehmlich ruhend gestellt worden. Die zur Fristenwahrung und Sicherung von eventuellen Ansprüchen gegenüber den Bauüberwachern der Dachnachbesserungsarbeiten vorsorglich erfolgten Streitverkündungen wurden aufrecht erhalten.

Entgegen der im Regressverfahren „Am Waldrand“ durch den Insolvenzverwalter bereits in 2012 gegenüber dem Insolvenzgericht avisierten Vorlage der Schlussunterlagen war im Berichtsjahr und bis zum heutigen Tage kein Verfahrensfortschritt zu erkennen. Weitere Bemühungen der HWB um eine Abschlagsverteilung oder Terminierung waren bisher nicht erfolgreich. Per 31.12.2013 sind weiterhin Forderungen in unveränderter Höhe von **224,0 Tsd. €** bilanziert, da die Bewertungsgrundlagen unverändert sind.

Trotz der dargelegten zeitlichen Verzögerungen in den noch verbliebenen zwei Verfahrensbereichen bleibt festzuhalten, dass der Vorgang „Am Waldrand“ unter Berücksichtigung der eingestellten werthaltigen Forderungen, der bestehenden Gewährleistungen und der gebildeten Rückstellungen kein wesentliches wirtschaftliches Risiko für das Unternehmen mehr darstellt. Die im Zuge der Verkäufe aller im Bestand befindlichen Reihenhäuser bereits realisierten und erwarteten steigenden Erträge heben das noch verbleibende Risiko auf und beinhalten im Saldo Chancen der Ertragssicherung.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2013 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2013	2012	Verändg.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,9	6,6	-2,7
Sachanlagen	119.549,4	122.109,0	-2.559,6
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	54,9	77,4	-22,5
Summe	119.711,7	122.296,5	-2.584,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich			0,0
Übriges Vorratsvermögen	46,0	40,8	5,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	567,1	762,7	-195,6
Flüssige Mittel	1.095,2	981,0	114,2
Bausparguthaben	150,8	134,5	16,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	43,9	13,5	30,4
Summe	1.903,0	1.932,5	-29,5
BILANZVOLUMEN	121.614,7	124.229,0	-2.614,3
PASSIVA			0,0
Langfristiger Bereich			0,0
Eigenkapital	26.664,2	26.588,4	75,8
Rückstellungen	22,1	21,8	0,3
Fremdkapital	93.134,1	95.571,9	-2.437,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	119.820,4	122.182,1	-2.361,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich			0,0
Andere Rückstellungen	247,6	322,3	-74,7
Verbindlichkeiten	1.543,7	1.720,8	-177,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	3,8	-0,8
Summe	1.794,3	2.046,9	-252,6
BILANZVOLUMEN	121.614,7	124.229,0	-2.614,3

Das in den Vorjahren ausgewiesene bilanzielle Ungleichgewicht konnte in diesem Jahr ausgeglichen werden. Zum Stichtag 31.12.2013 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **108,7 Tsd. €** vor. Somit ist neben dem Anlagevermögen auch das Umlaufvermögen durch langfristiges Kapital finanziert und damit eine höhere finanzielle Stabilität für das Unternehmen gegeben.

Die Eigenkapitalquote stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig auf 21,93 % (Vorjahr 21,40 %). Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

Eigenkapital	2013	2012	2011	2010	2009
- nominal	26.664.220€	26.588.413 €	26.462.031 €	26.408.912 €	26.778.450 €
- Quote	21,93%	21,40%	20,54%	20,17%	20,01%

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2013	2013		2012
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	75,8		126,4
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.138,1		3.268,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	22,6		36,0
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,3		0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	134,0		42,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-84,7		-564,9
Tilgungspotenzial	3.286,1	3.286,1	2.908,4
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	3,2		69,9
-kurzfristiger Passiva	-229,8		-1.847,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.059,5		1.130,6
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.895,0	-2.895,0	-2.795,7
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		391,1	112,7
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	587,0		317,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-129,8		-417,7
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,0		0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.437,8		-2.896,4
Investitionstätigkeit			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-796,8		-953,7
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	305,6		2.375,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-491,2		1.421,9
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	114,2		-343,9
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.246,0		1.115,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen und beträgt rund das 1,1-fache der planmäßigen Tilgungen. Somit lag das Tilgungspotential in 2013 mit **391,1 Tsd. €** eindeutig über den planmäßigen Tilgungen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bekundet abermals den planmäßigen Schuldenabbau. Zudem waren aufgrund der soliden Finanzlage des Unternehmens Darlehenssondertilgungen in Höhe von **129,8 Tsd. €** möglich.

Der negative Cashflow aus Investitionen in 2013 belegt, dass ausreichend Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens getätigt wurden.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr lediglich unwesentlich erhöht, was im Übrigen maßgeblich auf die Investitionen in den Bestand ohne Darlehensaufnahmen zurückzuführen ist. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach. Außerdem wurden Skonti in 2013 weiterhin intensiv vereinbart und genutzt, was ebenfalls für eine beständige Liquidität des Unternehmens spricht.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2013	2012	Abw.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.071,8	15.688,6	383,2
aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	358,2	373,6	-15,4
Übrige Erträge	539,7	731,4	-191,7
Gesamtleistung	16.969,7	16.793,6	176,1
Betriebskosten und Grundsteuern	5.819,8	5.613,6	206,2
Instandhaltungsaufwendungen	1.807,8	1.689,9	117,9
Personalaufwendungen	1.492,6	1.371,3	121,3
Abschreibungen	3.212,8	3.268,9	-56,1
Zinsaufwendungen	3.726,6	3.923,2	-196,6
Übrige Aufwendungen	844,6	822,0	22,6
Summe:	16.904,2	16.688,9	215,3
Betriebsergebnis	65,5	104,7	-39,2
Finanzergebnis	10,3	21,7	-11,4
Ergebnis vor Steuern	75,8	126,4	-50,6
Steuern	0,00	0,00	0,0
Jahresergebnis	75,8	126,4	-50,6

Das Jahresergebnis fällt gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die bereits im Vorjahr abgeschlossenen Veräußerungen im Rahmen der Privatisierungen geringer aus. Durch die erhebliche Steigerung der Umsatzerlöse und der Senkung des Zinsaufwandes wird das positive Jahresergebnis vornehmlich vom Betriebsergebnis getragen. Das Finanzergebnis ist zum Vorjahr wegen der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt weiter gesunken. Was im Umkehrschluss bei den Zinsaufwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens beachtliche Einsparungseffekte erzielte.

Der insgesamt gestiegenen Gesamtleistungen wirkten erhöhte Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten, insbesondere bei Heizung und Warmwasser sowie der höhere und planmäßige Mitteleinsatz bei der Instandhaltung entgegen.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken im Kapitaldienstbereich konnten durch die eingeleiteten bzw. fortgesetzten Maßnahmen der Umschuldung und vorgezogenen Prolongationen in weiten Teilen minimiert werden. Die Zinsbindungen auf dem derzeit niedrigen Zinsniveau laufen für große Teile (ca. 45 % der Restschulden) nunmehr bis ins Jahr 2021/22 und darüber hinaus. Einzelne Darlehen werden zu diesem Zeitpunkt bereits nahe an der vollständigen Darlehenstilgung sein. Für 2014/2015 stehen weitere Darlehen zur Sicherung einer Zinsbindung auf dem derzeit weiterhin niedrigen Zinsniveau an. Die Voraussetzungen dafür sind durch das gute Rating der HWB bei den Banken, das wesentlich verbesserte Rating bei der Deutschen Bundesbank und die Notenbankfähigkeit sowie das aktuelle Zinsumfeld außerordentlich gut.

Mit Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend Chancen. Diese ergeben sich nicht zuletzt der aktuell stabil positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hennigsdorf, dem weiterhin geringen Leerstand, einer sich abzeichnenden sinkenden Fluktuation und moderaten Mietsteigerungsmöglichkeiten.

In Bezug auf die Mietenentwicklung bestehen jedoch auch für das Unternehmen Risiken im Zusammenhang mit den geplanten Eingriffen der Gesetz- und Verordnungsgeber in den Mietmarkt durch Mietpreisbegrenzungen. Insbesondere mögliche Kappungsgrenzen bei der Wiedervermietung werden seitens der Gesellschaft als problematisch eingeschätzt, da hier der größere Teil der Mietsteigerungen der nächsten Jahre geplant worden ist. Je nach tatsächlicher Ausformung und dem rechtlichen Bestand einer Mietpreisbremse wäre in den Folgejahren ggf. auch ein Strategiewechsel bei der Mietenentwicklung erforderlich. Der aktuell vorliegende Marktbericht des BBU 2013/Basis 2012 weist für das Berliner Umland Neuvertragsmieten i.H.v. 5,55 € pro Quadratmeter, für Hennigsdorf 5,26 € pro Quadratmeter aus, wobei der Berliner Durchschnitt derzeit 5,85 € pro Quadratmeter entspricht.

Vor dem Hintergrund einer geringen Leerstandsquote einerseits und den Wanderungsgewinnen für die Stadt Hennigsdorf andererseits wird seitens der Gesellschaft davon ausgegangen, dass die in den vergangenen Jahren bislang prognostizierten demographischen Effekte tendenziell verzögert eintreten werden. Dies wurde in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung ist durch die unternehmensinternen Controllinginstrumente und den jährlichen extern für die Stadt Hennigsdorf erarbeiteten Demografiebericht sowie die monatsweisen Auswertungen der Zuzüge anhand der Neuvermietung und die quartalsweise Auswertung der Wanderungsbewegungen und der Befragung von Zuzüglern durch die Stadt gewährleistet.

Trotz der zunächst positiven wirtschaftlichen Effekte einer gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Fluktuation wird die Entwicklung weiter zu beobachten sein, insbesondere im Hinblick auf die Nachhaltigkeit. Für einzelne Objekte wird eine ggf. auch leicht erhöhte Fluktuation als durchaus positiv eingeschätzt. Dies betrifft u.a. die im Zentrumsbereich gelegenen Hochhäuser mit 330 Wohnungen, welche über einen auf Fluktuation fußenden schrittweisen Umgestaltungsansatz eine neue langfristige wirtschaftliche Perspektive erhalten sollen. Die Umgestaltungen erfolgen ganzheitlich einschl. der Herstellung barrierefreier Zugänge an 2 Gebäuden und einer barrierefreien Freianlagengestaltung des Gesamtbereichs gemeinsam mit der Stadt Hennigsdorf.

Chancen für eine weitere Kundenbindung bieten darüber hinaus die vom Unternehmen seit Jahren durchgeführten Wohnraumanpassungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Unterbringung von Mobilitätshilfen wie Rollatoren etc.. Das „1.000-Programm“ zum Badumbau für Senioren soll deshalb auch in den Folgejahren fortgeführt werden.

Bestandsentwicklungschancen ergeben sich für das Unternehmen darüber hinaus u.a. in Bezug auf die mögliche Realisierung eines Ergänzungsneubauprojektes am Objekt Himbeerblick. Voraussetzung hierfür sind jedoch wirtschaftlich stimmige Rahmenbedingungen bis hin zur Nutzung von Förderinstrumenten.

Kostensteigerungsrisiken bestehen in allgemeinwirtschaftlichem Umfang. Insbesondere die Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen waren davon in 2013 betroffen. Hier gilt es für das Unternehmen regelmäßig einen entsprechenden Preiswettbewerb sicher zu stellen, insbesondere bei der laufenden und der geplanten Instandhaltung.

Beachtung geschenkt werden muss weiterhin dem Bereich der Energieeffizienz. Trotz der erzielten Verbesserungen im Bereich der Fernwärmekosten durch die weitestgehende Entkopplung vom Heizölpreis ist langfristig von weiterhin steigenden Preisen auszugehen. Damit indirekt verbunden sind mögliche Reduzierungen zukünftiger Steigerungspotenziale bei den Nettokaltmieten. Chancen, diesem langfristigen Risikobereich entgegenzuwirken, bieten mögliche Verbrauchssenkungen unter Einbeziehung der Mieter. Vom Unternehmen werden diesbezüglich u.a. folgende Maßnahmen verfolgt:

- geringinvestive haustechnische Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Steuerungs- und Regelungstechnik Heizung/Warmwasser
- gezielte ergänzende Dämmmaßnahmen, einschl. Innendämmmaßnahmen
- Einführung von Energiemonitoringsystemen zur Fernüberwachung und zur Förderung des Nutzerverhaltens
- Einführung und Unterstützung von Energieberatungsangeboten und Empowermentstrategien bei sozial schwachen Haushalten und Asylbewerbern
- sukzessive Umstellung Hausbeleuchtungen auf LED-Technik

Der Vorgang „Am Waldrand“ stellt nach Einschätzung der Gesellschaft kein signifikantes Risiko mehr dar. Den Vorgaben des Wirtschaftsplanes folgend gilt es nunmehr u.a. die Vermarktungschancen für die Veräußerung der rückgenommenen Reihenhausobjekte zu nutzen. In 2013 wurde bereits ein Reihenhausobjekt veräußert. Für 2 weitere Objekte bestehen Kaufoptionen im Rahmen von abgeschlossenen Mietkaufverträgen.

Zusammenfassend dargestellt sind derzeit mit Ausnahme der Prognosen zur demografischen Entwicklung keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Für 2014 wird mit einer wieder kräftigeren Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Der Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung prognostiziert für 2014 ein Wachstum von 1,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer weiteren Absenkung der Inflationsrate auf 1,1 Prozent gerechnet.

Für das Land Brandenburg wird in 2014 mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg geht dabei von einer konjunkturellen Belebung aus, die allerdings schwächer ausfallen dürfte als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

Vor dem Hintergrund deutlich reduzierter Geschäftsrisiken, der Konzentration auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände und dem fortschreitenden Schuldenabbau ist von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Der erwartbar weiterhin niedrige Wohnungsleerstand, eine gesunkene Fluktuation und das günstige Finanzierungsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen und ggf. negativ wirkenden Effekten auf Grund regulatorischer Maßnahmen des Gesetzgebers zur Begrenzung von Mietsteigerungen entgegenwirken können.

Voraussetzung für die Sicherung der geplanten positiven Jahresergebnisse und einer stabilen Liquiditätsslage in den Folgejahren ist jedoch die konsequente Weiterverfolgung der grundsätzlichen Unternehmensziele, u.a.:

- weitere Senkung des Zinsaufwandes durch die Nutzung von Prolongationsinstrumenten ggf. auch die Umschuldung von Darlehen (aktueller durchschnittlicher Nominalzins 3,71%)
- weitere Verringerung des Verschuldungsgrades durch planmäßige Tilgungen und nur begrenzte Darlehensneuaufnahmen
- Sicherung des geplanten Leerstandniveaus und damit der Erlösschmälerungen u.a. durch gezielte Marketing- und Vertriebsaktivitäten, auch ergänzende zielgruppenorientierte Angebote und Maßnahmen zur Gewinnung von Neukunden
- Stärkung von Kundenbindungsmaßnahmen und Kundenbindungsprozessen
- laufende Kostenoptimierungen sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei den Betriebskosten zur Sicherung/Schaffung von Mietererhöhungspotenzialen
- Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung

Freie Mittel werden in den kommenden Jahren vorrangig für Maßnahmen im Bestand, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und der geplanten Investitionen genutzt. Umfänglichste geplante Einzelmaßnahmen der kommenden Jahre bleibt die Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie Stauffenbergstr. 13) und die Umgestaltung des dortigen Umfeldes in 2014. Um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände der HWB zu gewährleisten, werden darüber hinaus weiterhin Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Objekte und zur Anpassung an den demographischen Wandel umgesetzt. Dort, wo wirtschaftlich und sinnvoll werden auch neue Technologien z.B. bei der Steuerungs- und Regelungstechnik, im Bereich der Kommunikation zum Einsatz kommen.

Um die Chancen einer Bestandsentwicklung zu nutzen und gleichzeitig auf die gestiegene Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu reagieren wird in 2014 das Projekt Ergänzungsneubau/Dachgeschossausbau am Himbeerblock konzeptionell und planerisch vorangetrieben. Vorgesehen ist hier auch die Entwicklung eines ganzheitlichen energetischen Konzeptes mit optimierter Nutzung der Fernwärmeversorgung, verbunden mit regenerativen Versorgungs- und Speicheransätzen.

Nach dem Wirtschaftsplan ist bei den Kernkennzahlen in den kommenden Jahren von folgender Entwicklung auszugehen:

Kennziffern	2014	2015	2016	2017	2018
Mietentwicklung (Wohnen)	0,37%	1,06%	0,40%	0,40%	0,40%
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)	2,40%	2,30%	2,60%	2,90%	3,20%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)	13,85	12,06	11,59	12,50	11,69

Die geplante Mietentwicklung orientiert sich an den jeweils konkreten mietrechtlichen Gegebenheiten der Objekte und umfasst darüber hinaus deutliche Neuvermietungseinflüsse und in geringem Umfang auch Modernisierungseffekte z.B. auf Grund Balkonnachrüstungen. Auf mögliche Effekte regulatorischer Maßnahmen wurde bereits hingewiesen.

Die Erlösschmälerungsquote Leerstand basiert weiterhin auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hennigsdorf. In die Betrachtung der Leerstandrisiken sind die konkreten Bestandsvoraussetzungen der HWB (u.a. Wohnungsgrößen, Wohnqualität und Zielgruppeneignung) eingeflossen. Aktuelle Erkenntnisse aus den jährlichen Demografieberichten, Wanderungsanalysen und regionalen Wohnungsmarkt-Untersuchungen fließen in die laufenden Analysen ein. Entsprechende Entwicklungen werden in der jährlichen Wirtschaftsplanung berücksichtigt, jeweils kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.

Hennigsdorf, 24.04.2014



Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 6. Mai 2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

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 Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im 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.

Potsdam, den 6. Mai 2014



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Ohme
Wirtschaftsprüfer


Fietzek
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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 rechtlchem 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 Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen 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 Falle 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) 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 Auftrages. 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 und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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