

**Hennigsdorfer Wohnungs-  
baugesellschaft mbH,  
Hennigsdorf**

Testat  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA		31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.446,61	3.906,77
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.332.285,48		115.299.317,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.230.101,85		3.291.910,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97		8.949,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	753.946,57		753.946,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.686,00		56.774,49
6. Anlagen im Bau	121.205,20		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	134.499,21		138.511,98
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<u>117.632.674,28</u>	<u>119.549.411,04</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
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>
		<b>117.748.640,89</b>	<b>119.656.837,81</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		5.609.275,54	5.912.964,43
2. Andere Vorräte		42.728,99	45.959,62
		<u>5.652.004,53</u>	<u>5.958.924,05</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	150.110,78		152.046,42
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	21.814,54		23.139,62
3. Sonstige Vermögensgegenstände	380.338,25		391.920,21
		<u>552.263,57</u>	<u>567.106,25</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.564.156,60	2.704.283,57
2. Bausparguthaben		167.249,35	150.778,68
		<u>8.935.674,05</u>	<u>9.381.092,55</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	36.271,69		54.886,20
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.577,88		43.948,40
		<u>72.849,57</u>	<u>98.834,60</u>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b><u>126.757.164,51</u></b>	<b><u>129.136.764,96</u></b>


  
 28.4.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2014

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	€	€	€
<b><u>A. Eigenkapital</u></b>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
<b><u>III. Gewinnrücklagen</u></b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	110.153,50		110.153,50
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>16.270.595,30</u>
IV. Bilanzgewinn		79.819,62	209.320,05
		<u>79.819,62</u>	<u>209.320,05</u>
Eigenkapital		26.534.719,94	26.664.220,37
<b><u>B. Rückstellungen</u></b>			
1. Sonstige Rückstellungen	239.406,24		269.665,45
		<u>239.406,24</u>	<u>269.665,45</u>
<b><u>C. Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.074.451,21		93.351.041,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	106.529,00		213.089,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.289.711,63		6.056.036,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.867.596,91		1.764.509,53
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.091,65		105.974,58
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	465.538,54		676.453,81
7. Sonstige Verbindlichkeiten	71.016,89		32.801,69
davon aus Steuern: 5.927,79 €			
(31.12.2013: 1.825,98 €)			
		<u>99.980.935,83</u>	<u>102.199.906,64</u>
<b><u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		2.102,50	2.972,50
<b>SUMME PASSIVA</b>		<u><u>126.757.164,51</u></u>	<u><u>129.136.764,96</u></u>

  
 Fredy Rieckhoff, GF  
 28.4.2015

## **ANHANG**

### **des Jahresabschlusses 2014 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 der 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 2014 wurden Zuschreibungen entsprechend § 280 Abs. 1 HGB in Höhe von 104,5 Tsd. € (Vorjahr: 74,6 Tsd. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen vorgenommen.

## Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.476.274,25	16.071.842,12
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	<u>16.476.274,25</u>	<u>16.071.842,12</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-303.688,89	358.245,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	388.531,92	539.671,60
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.504.903,46	7.431.206,54
5. ROHERGEBNIS	9.056.213,82	9.538.553,08
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.293.429,10	1.247.431,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	229.167,01	245.205,20
dav. für Altersversorgung: 3.984,02 € (2013: 3.964,92 €)	<u>1.522.596,11</u>	<u>1.492.637,02</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.208.341,03	3.212.799,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	696.126,56	796.171,67
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,60	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.390,64	10.274,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 600,00 € (2013: 926,71 €)	3.522.008,85	3.726.550,47
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	<u>114.547,51</u>	<u>320.689,97</u>
13. Sonstige Steuern	244.047,94	244.882,90
14. JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	<u>-129.500,43</u>	<u>75.807,07</u>
15. Gewinnvortrag	209.320,05	156.770,76
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	-23.257,78
17. BILANZGEWINN	<u>79.819,62</u>	<u>209.320,05</u>

*Joerg Schaf, GF 28.4.2015*

## ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

---

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 2014 betrug das Eigenkapital der HGS 141,2 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2014 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 9,8 Tsd. €.

### Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.640,2 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.053,2 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 84,1 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2014 insgesamt 5.609,3 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.

Erstmals wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die dem Unternehmen zuzurechnenden Beträge der Instandhaltungsrücklage der Eigentumswohnungen aktiviert.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Forderungen	<b>insgesamt</b> €	<b>bis 1 Jahr</b> €	<b>über 1 Jahr</b> €
aus Vermietung	150.110,78 (152.046,42)	150.092,74 (151.967,14)	18,04 (79,28)
aus dem Verkauf von Grundstücken	21.814,54 (23.139,62)	21.814,54 (23.139,62)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	380.338,25 (391.920,21)	365.653,55 (369.869,95)	14.684,70 (22.050,26)
	<b>552.263,57</b> <b>(567.106,25)</b>	<b>537.560,83</b> <b>(544.976,71)</b>	<b>14.702,74</b> <b>(22.129,54)</b>

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 2014 keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	<b>Stand</b> <b>31.12.2013</b>	<b>Berichtigung</b> <b>gem. § 36</b> <b>DMBiG</b>	<b>Zuführung/ Entnahme im</b> <b>Geschäftsjahr</b>	<b>Stand</b> <b>31.12.2014</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	110,2		8,0	118,2
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
<b>Gesamt</b>	<b>25.686,9</b>	<b>0,0</b>	<b>8,0</b>	<b>25.694,9</b>

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:

	<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>erfolgswirk- same Aufwendungen</b>	<b>Stand 31.12.2014</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47,0	47,0	46,3	0,7	47,0
Rst. für Aufbewahrungskosten	22,1	0,6			22,7
Rst. für ungewisse Verb. „Am Waldrand“	74,9		5,6	37,0	32,3
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	22,2	41,0	22,2		41,0
Rst. für Personalaufwand	103,5	96,4	75,6	27,9	96,4
<b>Gesamt</b>	<b>269,7</b>	<b>185,0</b>	<b>149,7</b>	<b>65,6</b>	<b>239,4</b>

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

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

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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):

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1-5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
gegenüber Kreditinstituten	91.074.451,21 (93.351.041,15)	3.499.322,93 (3.351.436,14)	13.872.177,74 (13.734.115,23)	73.702.950,54 (76.265.489,78)
gegenüber anderen Kreditgebern	106.529,00 (213.089,00)	106.529,00 (106.560,00)	0,00 (106.529,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	6.289.711,63 (6.056.036,88)	6.289.711,63 (6.056.036,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	1.867.596,91 (1.764.509,53)	1.867.596,91 (1.764.509,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.091,65 (105.974,58)	106.091,65 (105.974,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	465.538,54 (676.453,81)	451.140,46 (672.775,47)	14.398,08 (3.678,34)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	71.016,89 (32.801,69)	71.016,89 (2.801,69)	0,00 (30.000,00)	0,00 (0,00)
	<b>Σ 99.980.935,83</b>	<b>12.391.409,47</b>	<b>13.886.575,82</b>	<b>73.702.950,54</b>
	<b>Σ (102.199.906,64)</b>	<b>(12.090.094,29)</b>	<b>(13.844.322,57)</b>	<b>(76.265.489,78)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 90.813,0 Tsd. € grundpfandrechtl. besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Für die Kontokorrentlinie und deren Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in Höhe von 261,4 Tsd. € sind die Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 – 35 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. da mit keinen Steuerzahlungen im Planungshorizont gerechnet wird.

**C. Gewinn – und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 33,5 Tsd. € periodenfremde Aufwendungen aus Wohngeldabrechnungen aus 2013 enthalten.

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 7,5 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,6 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,9Tsd. €).

**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 31.12.2014 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 13,6 Tsd. €. Gegenstand der Leasingverträge sind Fahrzeuge.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2014 lag bei:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	13
- Technische Angestellte	4
- Hauswarte/Hausbesorger	10
- Regiehandwerker	<u>3</u>
	<u>30</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 5,5 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister	
Herr Jürgen Woelki	Stellvertreter	Wohnungswirtschaftler	
Herr Manfred Meißner		Rentner	
Herr Thomas Kiesow		Angestellter	(ab 19.06.2014)
Herr Frank Schönfeld		Postbote	(ab 19.06.2014)
Herr Hagen Degner		Prüfingenieur	
Herr Bastian Klebauschke		Student	(ab 19.06.2014)
Herr Matthias Kahl	Stellvertreter	Verwaltungsangestellter	(bis 18.06.2014)
Herr Hans-Martin Blank		Verwaltungsangestellter	(bis 18.06.2014)
Herr Lutz-Peter Schönrock		EU-Rentner	(bis 18.06.2014)

Hennigsdorf, 28.04.2015

Hennigsdorfer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

  
Schaffranke  
Geschäftsführer



LAGEBERICHT  
DER  
HENNIGSDORFER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014

HENNIGSDORF, IM APRIL 2015

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
I.	Darstellung des Geschäftsverlaufs.....3
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....3
2.	Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung.....3
2.1	Vermietung – Mietentwicklung.....4
2.2	Fluktuation – Kundenbindung.....4
2.3	Leerstand – Erlösschmälerung.....5
2.4	Entwicklung der Mietforderungen.....5
3.	Laufende Investitionen.....6
3.1	Bautätigkeit.....6
3.2	Geplante Instandhaltung.....7
3.3	Laufende Instandhaltung.....8
4.	Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....8
5.	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....9
6.	Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Soziales Engagement.....9
7.	Risikomanagement.....10
8.	Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge.....12
	Rückstellung für „Am Waldrand“
II.	Vermögenslage.....13
III.	Finanzlage.....14
IV.	Ertragslage.....15
V.	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....16
VI.	Voraussichtliche Entwicklung.....17

## I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2014 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent (2013: 0,2%).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate. 2014 lag sie mit nur noch 0,9 Prozent deutlich unter dem Vorjahreswert (1,5%). Mit nur einem Prozent ist die Inflationsrate im Jahresvergleich auch in Brandenburg weiter gesunken (2013: 1,3%), lag aber weiterhin leicht über dem Berliner und dem Bundesdurchschnitt. Eine wesentliche Ursache für die weitere Abschwächung waren die deutlich rückläufigen Energiepreise (-5,1%).

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2014 weiter auf 9,4 Prozent (2013: 9,9%) ab.

2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2014 eine Zunahme um durchschnittlich 0,9 Prozent. Damit blieb die Nettokaltmietenentwicklung weiterhin hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen bzw. metropolennahen Räumen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Für die Stadt Hennigsdorf stellt der Demographiebericht 2014 per 31.12.2013 eine gegenüber dem Vorjahr um 96 Bürger angewachsene Einwohnerzahl fest. Maßgeblich hierfür waren der positive Wanderungssaldo von 216 Personen und eine mit 236 Kindern erfreuliche Geburtenanzahl. Allerdings stellt die demographische Entwicklung auch die Stadt Hennigsdorf zukünftig vor weitere Herausforderungen. Mehr als ein Viertel der Bevölkerung ist inzwischen über 65 Jahre alt.

### 2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2014 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

<b>eigener Bestand</b>			
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Abw.</b>
Wohnungen	3.023	3.023	0
Gewerbeeinheiten	49	49	0
Einstellplätze	538	556	-18
Garagen	57	78	-21
Sonstige	11	12	-1
	<b>3.678</b>	<b>3.718</b>	<b>-40</b>

Die Reduzierungen bei den Stellplätzen und Garagen ist zum einen auf den projektbedingten Abriss der Garagen im Bereich der Hochhäuser und zum anderen auf die planmäßige sukzessive Vertragsverschmelzung von Wohnung und Stellplatz bei ausgewählten Objekten begründet.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

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

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2014 wie folgt dar:

<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>2014 Tsd. €</b>	<b>2013 Tsd. €</b>	<b>Abweichung Tsd. €</b>
Sollmieten	10.895,7	10.844,8	50,9
andere Erlöse	12,0	12,4	-0,4
Erlöse aus Umlagen	5.874,4	5.488,7	385,7
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>3.345,2</i>	<i>3.008,3</i>	<i>336,9</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.529,1</i>	<i>2.480,4</i>	<i>48,7</i>
Erlösschmälerungen	-305,9	-274,1	-31,8
<b>Gesamt:</b>	<b>16.476,2</b>	<b>16.071,8</b>	<b>404,4</b>

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich um **404,4 Tsd. €** resultiert im Wesentlichen aus den Umlageerlösen im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013. Die über dem Vorjahr liegenden Umlageerlöse aus Heizung und Warmwasser betreffen das Abrechnungsjahr 2014/Verbrauchsjahr 2013, welches im Vergleich zum Jahr 2012 witterungsbedingt höhere Verbräuche aufwies und von Preisanpassungen u.a. bei der Fernwärme gekennzeichnet war. Die Sollmieten für den Bestand weisen eine Sollmietensteigerungen in Höhe von **50,9 Tsd. €** auf.

Die gestiegenen Erlösschmälerungen sind überwiegend auf den projektbedingten Leerstand im Bereich der Hochhäuser zurückzuführen.

### 2.1 Vermietung – Mietentwicklung

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

Von den Mietinteressenten bevorzugte Quartiere sind weiterhin das zentrumsnahe Cohnsches Viertel, das Klingenbergviertel sowie die Aktivistensiedlung mit jeweils sehr geringen Wohnungsleerständen. Die Vermietung der Wohnungen in den 3 Hochhäusern, nach Umgestaltung im Zuge des Change-Management-Prozesses verlief positiv, wenn gleich insbesondere im Objekt Fr.-Engels-Str. 4 erhöhte projektbedingte temporäre Leerstände zu verzeichnen waren. Dieses Objekt wird deshalb 2015 verstärkt in die Bearbeitung genommen werden.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten entsprach mit 0,59 % den Wirtschaftsplanvorgaben.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete lag im Berichtszeitraum bei **5,01 €/m<sup>2</sup> WFL** (Werte lt. Marktmonitor per 31.12.2013: Hennigsdorf insgesamt: 4,93 €/m<sup>2</sup>; Berliner Umland: 5,10 €/m<sup>2</sup>; Brandenburg insgesamt: 4,68 €/m<sup>2</sup>).

### 2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2014 wurden insgesamt **281** Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, **15** weniger als im Vorjahr.

---

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	29,5 % (VJ 24,7 %)
demografische Gründe (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	23,8 % (VJ 17,6 %)

In **77** Fällen (Vorjahr: 93) konnte der Wegzug des Kunden aus dem HWB-Bestand durch ein alternatives Wohnungsangebot verhindert werden.

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2014 bei **234** (Vorjahr: 282 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei **59** Verträgen (Vorjahr: 71 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei **43** Verträgen (Vorjahr: 83 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **6,75 %** (Vorjahr: 6,74 %). Die damit verbundenen Fluktuationskosten lagen entsprechend dem internen Kalkulationsansatz bei insgesamt 277,3 Tsd. € (Vorjahr: 362,7 Tsd. €). Hauptaufwandsfaktor waren dabei die umfangreichen Wohnungsinstandsetzungen im Zusammenhang mit den Vertragsbeendigungen.

### 2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2014 waren insgesamt **106** Wohnungen (Vorjahr: 72 Wohnungen) im Leerstand. Für **44** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Stichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **3,51%**. Die Quote liegt damit auch weiterhin deutlich unterhalb des Durchschnitts für das Land Brandenburg insgesamt (lt. BBU 8,3% für 2013) und im Durchschnitt des Landkreises Oberhavel (lt. BBU 3,5% für 2013).

Eine sehr niedrige Leerstandsquote von unter 1% war in den Quartieren Aktivistenviertel und Cohnsches Viertel zu verzeichnen. Der Bereich Nieder Neuendorf wies zum Stichtag keinen Leerstand aus. Die höchste Leerstandsquote war im Vermietungsbereich Hochhäuser mit 11,21% (Vorjahr 4,55%) festzustellen. 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 haben die Wiedermietung positiv beeinflusst, ebenso wie die grundhafte Instandsetzung von 46 Wohnungen (Vorjahr 47 WE) nach Mieterwechsel.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2014 Mietausfälle in Höhe von **313,8 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote lag mit **2,88%** per 31.12.2014 im Rahmen der Wirtschaftsplanvorgabe, jedoch über dem Vorjahresniveau von 2,66%.

### 2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2014 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **150,1 Tsd. €** (Vorjahr: 152,0 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen **14,4 Tsd. €** (Vorjahr: 14,1 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

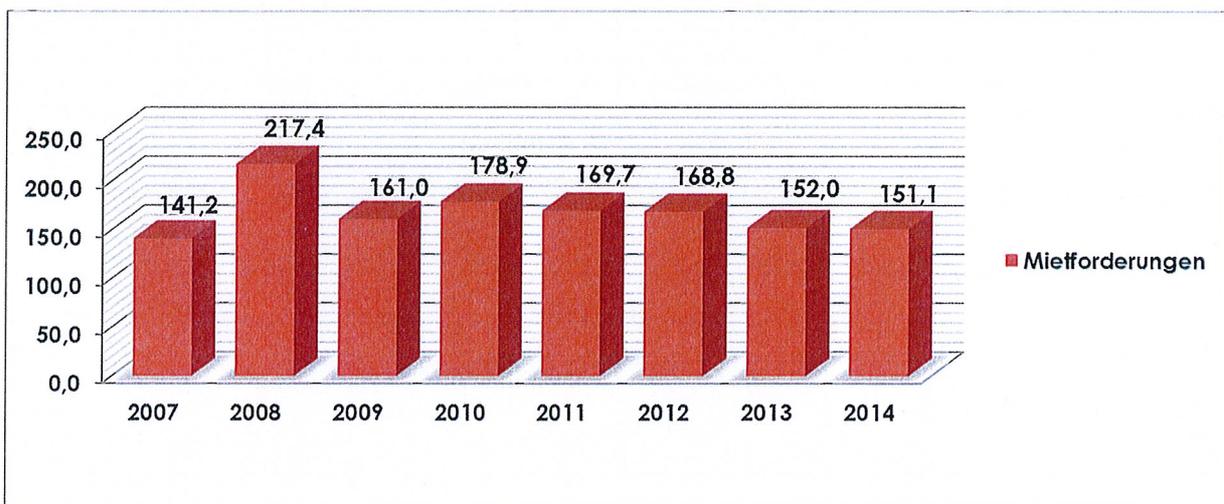
Die Höhe der Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen lag trotz insgesamt überwiegender Gutschriften um 81,6 Tsd. € über dem Vorjahr. Der zum Jahresende erreichte und positiv zu bewertende Forderungsabbau diesbezüglich wurde u.a. durch die frühzeitige Betriebskostenabrechnung, die kurzfristige Bearbeitung von Widersprüchen und ein konsequentes Forderungsmanagement erzielt. Die Nachforderungen resultieren mehrheitlich aus den Heizkostenabrechnungen, oftmals verursacht durch unwirtschaftliches

Verbrauchsverhalten. Nicht zuletzt aus diesem Grund werden die Bemühungen des Unternehmens und deren Dienstleister zur Umsetzung von Energiemonitoring- und Energieberatungsansätzen gerade in sozial schwachen Haushalten auch in den Folgejahren fortgeführt werden müssen.

Es mussten im Berichtsjahr 35 Kündigungen (Vorjahr: 35 WE) wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnten. Letztlich mussten **15** Kündigungen (Vorjahr: 9 WE) vollzogen werden. Des Weiteren mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr 7 Räumungsklagen (Vorjahr: 19) mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftzüge wegen fehlender Kontendeckung lag mit 247 Fällen auf konstant hohem Niveau.

Mit Beziehern von Transferleistungen einschl. Asyl wurden in 2014 insgesamt **58** (Vorjahr: 94) 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.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2007 – 2014 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2014 in Höhe von **36,8 Tsd. €** (Vorjahr: 35,0 Tsd. €) vorgenommen werden.

### 3. Laufende Investitionen

#### 3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in 2014 umfasste im Wesentlichen die planmäßige Nachrüstung von 30 Balkonen und ergänzenden Innendämmmaßnahmen an 3 weiteren Objekten im Klingenbergviertel. Inklusive erforderlicher Baunebenkosten hatten die Maßnahmen einen Umfang von 407,3 Tsd. €. Für einen weiteren in 2015 geplanten Bauabschnitt der Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel wurden im IV. Quartal 2014 notwendige planerische und bauvorbereitende Arbeiten durchgeführt.

Ferner wurde im Berichtsjahr gemeinsam mit der Stadt Hennigsdorf die Umgestaltung der Freianlagen im Zentrumsbereich an den 3 Hochhäusern in wesentlichen Teilen durchgeführt. Federführend durch die Stadt Hennigsdorf erfolgte hierbei auch die Herstellung von

Feuerwehruzufahrten/-aufstellflächen, die Errichtung von Fahrradunterstellhäuschen, Müllstellplätzen sowie die Umgestaltung von Grünflächen, Wegen und Aufenthaltsbereichen für die HWB. Es wurde diesbezüglich eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Stadt Hennigsdorf, mit einem voraussichtlichen Gesamtumfang für die HWB von 710,0 Tsd. €, geschlossen.

Seitens der HWB erfolgte neben umfänglichen Instandhaltungsmaßnahmen die Herstellung von barrierefreien rückwärtigen Ausgängen an den Objekten Fr.-Engels-Str. 2 und Stauffenbergstr. 13.

Darüber hinaus wurden im Zentrumsbereich an den 3 Hochhäusern die Nebenanlagen entlang der Fr.-Engels-Straße im Rahmen einer städtischen Baumaßnahme nach KAG neu errichtet.

Ebenfalls als KAG-Maßnahme erfolgte in 2014 die Erneuerung der Fahrbahn und der Nebenanlagen in der Forststraße, ergänzt durch Instandhaltungsmaßnahmen auf den privaten Flächen der HWB.

Des Weiteren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr konzeptionell an einem Ergänzungsneubauprojekt für den sogenannten „Himbeerblock“ gearbeitet. Nach Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat wurde zum Jahresende mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung hierfür begonnen.

### 3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.643,9 Tsd. €** (Vorjahr: 1.234,1 Tsd. €) verausgabt. Soweit möglich und sinnvoll, erfolgte dies im Wege der erweiterten Instandhaltung.

Auf die Maßnahmen im Bereich der Hochhäuser entfielen davon insgesamt **943,7 Tsd. €** (Vorjahr: 355,3 Tsd. €). Die Ausgaben verteilten sich auf die einzelnen Objekte wie folgt:

- 386,8 Tsd. € Stauffenbergstraße 13
- 371,9 Tsd. € Fr.-Engels-Str. 2
- 185,0 Tsd. € Fr.-Engels-Str. 4

Der überwiegende Teil betraf dabei jeweils die Wohnungsumgestaltungen. Der Projektplanung entsprechend lagen die Ausgaben für die Fr.-Engels-Str. 4 deutlich unter den Ausgaben für die beiden anderen Objekte. Der dortige Umgestaltungsprozess wurde im Wesentlichen erst im II. Halbjahr 2014 begonnen.

Weitere **221,3 Tsd. €** (Vorjahr: 298,4 Tsd. €) wurden für umfassende Wohnungsaufarbeitungen im Rahmen von Mieterwechseln in den verschiedenen Objekten und Quartieren verausgabt.

Folgende Maßnahmen waren darüber hinaus Ausgaben- und Arbeitsschwerpunkte der geplanten Instandhaltung:

- Dacherneuerung Rigaer Str. 30a (77,3 Tsd. €)
- Fensteranstricharbeiten Aktivistensiedlung (74,0 Tsd. €)
- Renovierung Treppenhäuser Alsdorfer Str. 1-7/48-56 (58,2 Tsd. €)
- Instandsetzung/Umbau Ladengeschäft Feldstr. 26 (28,0 Tsd. €)

- Renovierung Treppenhäuser Fontanestraße 81-89 (24,3 Tsd. €)
- Kellerdeckendämmung Rigaer Str. 5/5a (17,9 Tsd. €)
- Instandsetzung Praxiseinheit Rigaer Str. 30/30a (16,1 Tsd. €)
- Erneuerung von Gegensprechanlagen an diversen Objekten

### 3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2014 für die laufende Instandhaltung Mittel in Höhe von **568,5 Tsd. €** (Vorjahr: 573,7 Tsd. €) verausgabt, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Summe enthalten sind Versicherungsschäden im Umfang von **76,8 Tsd. €** (Vorjahr: 70,4 Tsd. €). Es handelte sich überwiegend um Wasserschäden, denen entsprechende Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Im Rahmen der ungeplanten Reparaturen waren weiterhin die Bereiche Sanitär und saisonal der Bereich Heizung Arbeitsschwerpunkte. Darüber hinaus ergaben sich erhöhte Instandhaltungsbedarfe bei Aufzugs- und Sicherheitstechnik sowie bei Gasthermen.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 2.141 Reparaturaufträge (Vorjahr: 2.146) abgearbeitet.

## 4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Die zur Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahmen an den Hochhäusern aufgenommenen Darlehen bei der DKB und ILB wurden entsprechend dem geplanten Projektfortschritt i.H.v. **800,3 Tsd. €** ausgezahlt. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen i.H.v. **9,8 Tsd. €**, so dass insgesamt **810,1 Tsd. €** neue Darlehensverbindlichkeiten entstanden sind.

Sondertilgungen erfolgten in Höhe von **114,9 Tsd. €**, betrafen ILB-Darlehen und standen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Reihenhauses „Am Waldrand“, der jährlichen Sondertilgung Forststr./Waldrandsiedlung und der Umschuldung von Darlehen aus dem Vorjahr.

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 2014 durchschnittlich **3,72% Zinsen** (Vorjahr: 3,91%) aufgewendet. Die durchschnittlichen Nominalzinssätze lagen zum Bilanzstichtag bei 3,60 %. 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 500,0 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich zum Jahresende in Anspruch genommen worden ist.

## 5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich im Vorjahresvergleich nur leicht verändert. Nach Zuordnung der Mitarbeiter auf die Personalgruppen ergibt folgendes Bild:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte	12	12
Technische Angestellte	5	4
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	8	9
Regiehandwerker	<u>3</u>	<u>3</u>
	<b>30</b>	<b>30</b>
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>32</b>	<b>31</b>
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	2	2

Der Personalszuwachs bei den Technischen Angestellten resultiert aus einer planmäßigen Personalnachfolgeregelung und der damit verbundenen zeitlichen Überschneidung zur Absicherung einer angemessenen Einarbeitung. Die verringerte Mitarbeiteranzahl im Bereich Hauswart/Hausbesorger/ Hausreinigung betrifft eine zum Berichtsstichtag nicht besetzte Stelle bei der Grünanlagenpflege. Ebenso nicht besetzt ist eine Malerstelle bei den Regiehandwerkern. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wurde in 2014 ein zweites Ausbildungsverhältnis begonnen.

Zur Abdeckung temporärer Personalbedarfe in Vertretungsfällen wurden in 2014 wiederum in begrenztem Umfang Mitarbeiter von Zeitarbeitsfirmen beschäftigt.

Je nach Erfordernis und Möglichkeit wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und wahrgenommen, überwiegend im Wege fachspezifischer Einzelseminare externer Anbieter. Genutzt wurden zudem regelmäßig verschiedene Online-Schulungsangebote.

Auch im abgelaufenen Jahr wurden unter externer fachlicher Begleitung verschiedene Maßnahmen im Bereich Prävention/Gesundheit und Arbeitsschutz umgesetzt. Die Aktivitäten reichten von der weiteren Ausstattung mit ergonomischer Bürobestuhlung, über Mitarbeiterunterweisungen bis hin zu einem Gesundheitscheck zur Herzratenvariabilität.

## 6. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind fortgesetzte Unternehmensziele und stehen im laufenden Fokus des Geschäftsbetriebes. Im Mittelpunkt standen und stehen weiterhin die Bereiche Heizung und Warmwasser. Die Heizenergieversorgung der Liegenschaften der HWB erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, deren Primärenergiekoeffizient auf Grund des Einsatzes von Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativer Energiequellen bei 0,06 liegt.

Über die Fragen der Erzeugung der Wärmeenergie hinaus gewinnt das Monitoring von Verbräuchen und von Steuerungsprozessen an Bedeutung. So wurden in 2014 die Effekte des Einsatzes von Einzelraumregelungen (System „en:key“ der Fa. Kieback & Peter) nochmals untersucht, um weitere geeignete Einsatzfälle herauszuarbeiten.

Ebenfalls fortgesetzt wurde die Kooperation mit den Stadtwerken Hennigsdorf im Rahmen einer regelmäßigen Arbeitsgruppe, welche den Fokus auf die energetische Effizienzsicherung im Tagesgeschäft hatte.

Im Zuge der Bearbeitung des Ergänzungsneubauprojektes am sogenannten „Himbeerblock“ wurde in 2014 frühzeitig und umfassend ein Energiekonzept entwickelt. Zielstellung hierbei war die Ermittlung der energetisch und wirtschaftlich sinnvollsten Ablösevariante für die im Bestandsobjekt vorhandene Ölheizung.

Die Bemühungen um die sukzessive Umstellung der Beleuchtungstechnik auf LED wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt, nicht zuletzt mit Blick auf die Betriebskosten der Mieter der HWB.

Die verbrauchsabhängige Müllabrechnung mittels Müllschleusen als ein Baustein zur Förderung der Wertstofftrennung und der Restmüllvermeidung wurde an geeigneten Beständen fortgeführt.

Im Rahmen ihres sozialen Engagements setzte sich die Gesellschaft auch weiterhin für die Stärkung des Ehrenamtes ein und unterstützt deshalb 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.

Die Sport- und Jugendarbeit wurde insbesondere durch die regelmäßige Unterstützung der Arbeit des FC 98 Hennigsdorf gefördert. Die Wahl zum Sportler des Jahres, ebenso wie das traditionelle Sommerfest „Grenzenlos“ der PuR und weitere Events in der Stadt Hennigsdorf konnten durch das Unternehmen unterstützt werden.

Gleichfalls stellten sich die HWB und ihre Mitarbeiter den zunehmend dringlicher werdenden Herausforderungen der Asylbewerber- und Flüchtlingsunterbringung sowie deren Integration. Der mit dem Landkreis Oberhavel bestehende Vertrag zur Bereitstellung von 10 Wohnungen wurde in 2014 umgesetzt und gelebt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Möglichkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere 13 Wohnungen an Asylbewerber vermietet.

### **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 Jahr 2015 wurden bereits 2 Darlehen bei der Deutschen Kreditbank mit einem Restschuldvolumen von 1,3 Mio. € prolongiert. Somit stehen in 2015 keine weiteren Prolongationen mehr an. Die neu vereinbarten Zinssätze liegen bei 1,52% bzw. 1,58%. Im Ergebnis der vorgenannten Vereinbarungen ergibt sich bei Vollauswirkung eine Kapitaldienstentlastung von 82,7 Tsd. €/a.

Weitere Prolongationen stehen für die Jahre 2016 und 2017 bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit einem Gesamtvolumen von 9,4 Mio. € und bei der DKB mit einer Restschuld von 2,4 Mio. € an. Angesichts der weiterhin auf sehr niedrigem Niveau befindlichen Darlehenskonditionen und unter weiterer Beobachtung des Zinsentwicklung wird im laufenden Geschäftsjahr über ggf. vorgezogene Prolongationen mit entsprechenden Forwardaufschlägen für diese Darlehen zu entscheiden sein.

Im vorgenannten Portfolio enthalten sind 3 Förderdarlehen von der ILB mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 8,5 Mio. €. Hier werden im Verlauf des I. Halbjahres 2015 entsprechende Konditionsmitteilungen des Fördergebers erwartet. Es wird diesbezüglich auch wieder zu prüfen sein, ob von Angeboten zur Tilgungserhöhungen gegen Zinssenkungen Gebrauch gemacht wird, da wo dies sinnvoll und möglich ist.

Im Rahmen der Prolongationen werden zudem Beleihungsfreiräume geschaffen, welche der Finanzierungen notwendiger zukünftiger Investitionsmaßnahmen dienen können und sollen.

Der Schuldenabbau erfolgt ganz überwiegend im Wege der laufenden und permanent anwachsenden Tilgungssummen. Die langfristige Finanzplanung der HWB geht davon aus, dass die Restschulden von **91,1 Mio. €** per 31.12.2014 zum Ende des Planungshorizonts in 2024 auf **55,3 Mio. €** abgebaut sein werden.

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 verbunden mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer dieser Objekte.

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

Um das hausinterne Risikomanagement, nicht zuletzt im Darlehensbereich, zu stärken, wurde in 2014 die Anschaffung und Einführung einer qualifizierten und umfangreichen Planungssoftware entschieden. Nach Implementierung aller Bausteine im I. Halbjahr 2015 wird diese Maßnahme Controlling und Planung des Unternehmens weiter qualifizieren und Entwicklungsrisiken frühzeitig erkennen helfen.

Die regelmäßige Überprüfung der Bewertungen des Anlagevermögens zur Sicherung eines sachgerechten Wertausweises und ggf. der Herausarbeitung von Handlungsbedarf bei einzelnen Objekten erfolgte auch in 2014. Zum Stichtag ergab sich handelsrechtlicher Zuschreibungsbedarf in Höhe von **104,5 T€**. Diese Ertragswertsteigerungen resultieren letztlich aus den in den vergangenen Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Gebäudebestandes. Um auch diesen Risikobereich weiter zu qualifizieren, wurde beginnend mit der Bilanzierung per 31.12.2014 ein erweiterter Impairment-Test im Rahmen des internen Kontrollsystems Anlagevermögen eingeführt.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche erfolgt intern durch einen fest angestellten Controller. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen somit verschiedenste Software- und Auswertungswerkzeuge für ein qualifiziertes Risikomanagement 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 oder der Rigaer Str. 30/30a, wurden begonnen.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken wurden, soweit einschätzbar und wesentlich, im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2015ff in Ansatz gebracht. Vorgegebene Budgets werden hinsichtlich ihrer Einhaltung auch unterjährig überwacht.

Um mögliche Fehlentwicklungen und Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuern zu können werden weiterhin folgende Analyse- und Steuerungsinstrumente eingesetzt:

- langfristige 10-Jahres-Unternehmensplanungen, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben werden, methodisch großenteils nach dem Bottom-up-Prinzip
- monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- umfassende monatliche Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse im Rahmen turnusgemäßer Dienstberatungen mit Mitarbeitern aller Arbeitsbereiche bzw. Einzelberatungen in den Arbeitsbereichen

- regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtswesens zum Beteiligungscontrolling der Stadt Hennigsdorf
- quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat
- regelmäßige Teilnahme an Benchmarkverfahren und Marktanalysen des Verbandes u.a. bei den Betriebskosten

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **865,2 Tsd. €**. Insgesamt **743,8 Tsd. €** entfielen davon auf Festgeldanlagen, einschl. **10,3 Tsd. €** welche zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet sind. Die bestehende Kontokorrentlinie in Höhe von **500,0 Tsd. €** wurde per 31.12.2014 in Höhe von **261,4 Tsd. €** in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht ein Bausparguthaben über **167,3 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität und der Geldanlage des Unternehmens werden monatliche/halbmonatliche Vorscheurechnungen durchgeführt.

Möglichen Risiken in Bezug auf einen Fachkräftemangel wird durch verstärkte Fokussierung auf die Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterqualifizierung entgegengewirkt. U.a. durch bedarfsorientierte Arbeitszeitmodelle wird seitens des Unternehmens die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert bzw. auf die besonderen Belange Rücksicht genommen. Auch weiterhin setzt die HWB auf Erstausbildung und beschäftigt derzeit 2 Auszubildende.

In Bezug auf das Risikomanagement im Bereich IT werden wesentliche Aufgaben weiterhin extern wahrgenommen. Diesbezüglich bestehen verschiedene Betreuungs- und Wartungsverträge. Um den gestiegenen Anforderungen, nicht zuletzt im Bereich IT-Sicherheit gerecht zu werden, ist für das I. Quartal 2015 eine vollständige Umrüstung/Aktualisierung der Hard- und Software in der Geschäftsstelle vorgesehen und umgesetzt worden. Mit Blick auf die Zunahme mobiler Kommunikationstechniken und die vielfältigen Geschäftsbeziehungen zu Kunden und Dienstleistern gewinnen aus Sicht des Unternehmens Fragen des Datenschutzes und der Compliance an Bedeutung. In 2014 erfolgte diesbezüglich eine erste Mitarbeiterqualifizierung.

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

Nach der erfolgreichen Rückabwicklung in den Verfahren auf großen Schadensersatz in den Vorjahren, sind per 31.12.2014 lediglich noch Rückstellungen in Höhe von **32,3 Tsd. €** verblieben. Neben Rückstellungsverbräuchen in Höhe von **5,5 Tsd. €** erfolgte eine ertragswirksame Auflösung in Höhe von **37,0 Tsd. €**.

Die verbliebenen Rückstellungen dienen der Deckung voraussichtlicher Anwalts- und Gerichtskosten sowie eines Vergleichsbetrages hinsichtlich des von der WEG Anfang 2011 angestrebten Beweisverfahrens zu den behaupteten weiteren Mängeln am Dach. Diesbezüglich hat die WEG im Rahmen einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung am 16.12.2014 die Rücknahme ihrer Anträge zur Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zu den Nachbesserungsarbeiten des Jahres 2007 an den Dächern der Häuser gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von **20,0 Tsd. €** EUR beschlossen. Daraufhin folgte am 17.02.2015 ein Beschluss des Landgerichtes Neuruppin, jedoch mit falschem Rubrum. Ein Berichtigungsantrag ist gestellt worden. Die seitens der HWB geplante Zahlung des Ausgleichsbetrages ist aufgrund dieses unklaren Sachstandes noch zurückgehalten worden. Nach Abschluss dieses Vorgangs kann die HWB allerdings von einem Ende der Streitigkeiten mit der WEG Waldrandsiedlung 1-40 ausgehen.

Entgegen der im Regressverfahren „Am Waldrand“ durch den Insolvenzverwalter gegenüber dem Insolvenzgericht avisierten Vorlage der Schlussunterlagen war im Geschäftsjahr 2014 kein Verfahrensfortschritt zu erkennen. Per 31.12.2014 sind weiterhin Forderungen in unveränderter Höhe von **224,0 Tsd. €** bilanziert, da die Bewertungsgrundlagen zum Stichtag unverändert sind.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Hinsichtlich des vorgenannten Regressverfahrens hat sich jedoch nach dem Abschlussstichtag ein veränderter Sachstand ergeben. Während der laufenden Abschlussprüfung wurde am 07.04.2015 ein unangekündigter Zahlungseingang aus der Insolvenzmasse bei der HWB festgestellt. Es handelt sich dabei um zwei Zahlungen in einer Gesamthöhe von 801,4 Tsd. €. Den Zahlungen liegt eine nicht erwartbare deutlich höhere Ausschüttungsquote zu Grunde. Weitere Unterlagen zur Prüfung des Sachverhaltes, insbesondere der Zahlungshöhe liegen derzeit nicht vor.

Trotz des noch ausstehenden Vollzugs der Vergleichszahlung, den noch ausstehenden Verkäufen der im Bestand befindlichen Reihenhäuser und unter Einbeziehung der aktuellen Entwicklung im Regressverfahren ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Gesamtvorgangs „Am Waldrand“ keine wirtschaftlichen Risiken für das Unternehmen mehr bestehen.

### II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2014 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2014	2013	Verändg.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,4	3,9	8,5
Sachanlagen	117.632,7	119.549,4	-1.916,7
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	36,3	54,9	-18,6
<b>Summe</b>	<b>117.784,9</b>	<b>119.711,7</b>	<b>-1.926,8</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Übriges Vorratsvermögen	42,7	46,0	-3,3
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	552,3	567,1	-14,8
Flüssige Mittel	865,2	1.095,2	-230,0
Bausparguthaben	167,2	150,8	16,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36,6	43,9	-7,3
<b>Summe</b>	<b>1.664,0</b>	<b>1.903,0</b>	<b>-239,0</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>119.448,9</b>	<b>121.614,7</b>	<b>-2.165,8</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Eigenkapital	26.534,7	26.664,2	-129,5
Rückstellungen	22,7	22,1	0,6
Fremdkapital	90.813,0	93.134,1	-2.321,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>117.370,4</b>	<b>119.820,4</b>	<b>-2.450,0</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Andere Rückstellungen	216,7	247,6	-30,9
Verbindlichkeiten	1.859,7	1.543,7	316,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2,1	3,0	-0,9
<b>Summe</b>	<b>2.078,5</b>	<b>1.794,3</b>	<b>284,2</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>119.448,9</b>	<b>121.614,7</b>	<b>-2.165,8</b>

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Zum Stichtag 31.12.2014 lag eine begrenzte Unterdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **-414,5 Tsd. €** vor. Diese steht im Zusammenhang mit der gestiegenen Investitionstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Eigenkapitalquote stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig auf 22,25% (Vorjahr 21,97%). Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

<b>Eigenkapital</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
- nominal	26.534.720 €	26.664.220 €	26.588.413 €	26.462.031 €	26.408.912 €
- Quote	22,25%	21,97%	21,40%	20,54%	20,17%

### III. Finanzlage

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

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG 2014</b>	<b>2014</b>		<b>2013</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-129,5		75,8
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.103,9		3.138,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	18,6		22,6
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,6		0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	52,1		134,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-30,3		-84,7
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>3.015,4</b>	<b>3.015,4</b>	<b>3.286,1</b>
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	-29,9		3,2
-kurzfristiger Passiva	287,4		-229,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.272,9</b>		<b>3.059,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.016,4	-3.016,4	-2.895,0
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>-1,0</b>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	810,3		587,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-114,9		-129,8
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,0		0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.321,0</b>		<b>-2.437,8</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-1.303,5		-796,8
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	138,1		305,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.165,4</b>		<b>-491,2</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-213,5</b>		<b>130,5</b>
<b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember</b>	<b>1.032,5</b>		<b>1.246,0</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Das Tilgungspotential in 2014 lag mit **1,0 Tsd. €** leicht unter den planmäßigen Tilgungen. Darüber hinaus erfolgten Darlehenssondertilgungen im langfristigen Bereich in Höhe von **114,9 Tsd. €**.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Die Investitionen in den Bestand sind im Vergleich zum Vorjahr erneut angewachsen. Dies dokumentiert die nachhaltige Bestandsausrichtung des Unternehmens, hat jedoch auch einen gestiegenen negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit zur Folge. Aus diesem Grund ist auch der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschmolzen.

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach. Der bestehende Kontokorrentrahmen ist hierfür lediglich zum Jahresende kurzfristig in Anspruch genommen worden. Skonti sind weiterhin intensiv vereinbart und genutzt worden, was ebenfalls für die beständige Liquidität des Unternehmens spricht.

### IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Abw.</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	16.476,3	16.071,8	404,5
aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	-303,7	358,2	-661,9
Übrige Erträge	388,5	539,7	-151,2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.561,1</b>	<b>16.969,7</b>	<b>-408,6</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	5.471,7	5.819,8	-348,1
Instandhaltungsaufwendungen	2.227,4	1.807,8	419,6
Personalaufwendungen	1.522,6	1.492,6	30,0
Abschreibungen	3.208,3	3.212,8	-4,5
Zinsaufwendungen	3.522,0	3.726,6	-204,6
Übrige Aufwendungen	745,9	844,6	-98,7
<b>Summe:</b>	<b>16.694,3</b>	<b>16.904,2</b>	<b>-206,3</b>
Betriebsergebnis	-136,9	65,5	-202,4
Finanzergebnis	7,4	10,3	-2,9
Ergebnis vor Steuern	-129,5	75,8	-205,3
Steuern	0,00	0,00	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-129,5</b>	<b>75,8</b>	<b>-205,3</b>

Die insgesamt gegenüber dem Vorjahr gesunkene Gesamtleistung wurde stark durch den Umlagebereich und dessen jährliche Schwankungen beeinflusst, hauptsächlich verursacht durch die warmen Betriebskosten. Die übrigen Erträge lagen unter dem Vorjahrswert auf Grund des Fehlens von Einmaleffekten wie in 2013.

Deutlichen Einfluss auf die negative Entwicklung des Betriebsergebnisses hatten auch die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen, welche allerdings größtenteils der planmäßigen und umfassenden Freianlagenumgestaltung im Bereich um die 3 Hochhäuser geschuldet sind. Positiv und sich stetig entwickelnd wirkten in 2014 wiederum die gesunkenen Zinsaufwendungen.

Das Finanzergebnis ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt und des leicht gesunkenen Finanzmittelbestandes weiter gesunken. Was im Umkehrschluss bei den Zinsaufwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens die beachtlichen Einsparungseffekte ermöglichte.

### 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. 81 % der Restschulden) nunmehr bis ins Jahr 2021/22 und darüber hinaus.

Für 2015/2016 stehen weitere Darlehen in einem Restschuldumfang von **10,8 Mio. €** zur Sicherung einer Zinsbindung auf dem derzeit sehr niedrigen Zinsniveau an. Die Voraussetzungen hierfür sind, nicht zuletzt durch verbesserte Ratings der HWB bei den Kreditinstituten, die Notenbankfähigkeit bei der Deutschen Bundesbank und die aktuellen geldpolitischen Lockerungsmaßnahmen der EZB außerordentlich gut. Die bestehenden erheblichen geopolitischen Risiken und die Finanzierungsthematiken in der EURO-Zone werden nach Auffassung der Gesellschaft zumindest kurzfristig und direkt keine negativen Rückwirkungen auf den Kapitaldienstbereich der Gesellschaft haben. Langfristige gesamtwirtschaftliche Risiken sind jedoch aus Sicht des Unternehmens durchaus vorhanden.

Mit Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend Chancen. Indikatoren hierfür sind die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hennigsdorf, der insgesamt geringe Leerstand, der Nachfragedruck aus Berlin und dem Umland sowie die bestehenden, wenngleich begrenzten, Mietsteigerungsmöglichkeiten. Auch sieht das Unternehmen im Rahmen der zielgruppenorientierten Neuausrichtung von Objekten z.B. im Zuge des Change-Management-Prozesses in den Hochhäusern erhebliche Entwicklungschancen.

Die Risiken aus den regulatorischen Eingriffen der Gesetz- und Verordnungsgeber zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung sind soweit möglich im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2015ff. berücksichtigt worden. In den Vorjahresplanungen waren teils höhere Neuvertragsmieten in Ansatz gebracht worden. Der aktuell vorliegende Marktbericht des BBU 2014/Basis 2013 weist für das Berliner Umland Neuvertragsmieten i.H.v. 5,64 € pro Quadratmeter, für Hennigsdorf 5,36 € pro Quadratmeter aus, wobei der Berliner Durchschnitt derzeit 5,97 € pro Quadratmeter entspricht.

Eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen des Wohnungsmarktes erfolgt teils auf Grundlage externer Analysen, wie dem jährlichen Demographiebericht und der quartalsweisen Auswertung der Wanderungsbewegungen der Stadt Hennigsdorf, teils mittels unternehmensinterner Controllinginstrumente.

Um die aktuellen Chancen des Wohnungsmarktes nutzen und gleichzeitig auf die gestiegene Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen reagieren zu können ist für 2015 die Erstellung einer Genehmigungsplanung für das Projekt Ergänzungsneubau/Dachgeschossausbau am Himbeerblock geplant.

Konzeptionell wird darüber hinaus der Gebäudekomplex Rigaer Str. 30/30a in die Bearbeitung genommen, um die dortigen Themen Seniorenwohnen, Gesundheit und Quartier weiterzuentwickeln und die Zukunftsfähigkeit des Objektes zu gewährleisten. Geprüft werden sollen dabei auch Ansätze, welche sich durch das aktuelle Pflegestärkungsgesetz z.B. im Hinblick auf die Bereiche Tagespflege und Wohngruppen ergeben.

Chancen für eine weitere Vertiefung der laufenden Kundenbindung bieten darüber hinaus die vom Unternehmen seit Jahren durchgeführten Wohnraumanpassungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Unterbringung von Mobilitätshilfen wie z.B. E-Scooter und Rollatoren.

Nicht unberührt bleibt die Gesellschaft von den angewachsenen globalen Flüchtlingsströmen. Die HWB verfügt über langjährige Erfahrungen bei der Vermietung an Asylbewerber und konnte allein im letzten Jahr 13 Wohnungen an Asylbewerber vermieten, zusätzlich zu 10 weiteren Wohnungen, welche über den Landkreis Oberhavel angemietet sind. Den langfristigen Chancen der Migration und Kundengewinnung stehen für das Unternehmen jedoch auch Risiken gegenüber, insbesondere bei fortgesetztem Ausbleiben über die Unterbringung hinausgehender Betreuungs- und Integrationsmaßnahmen, welche die HWB als Vermieter nicht leisten kann.

Kostensteigerungsrisiken bestehen für das Unternehmen in allgemeinwirtschaftlichem Umfang. Entgegen dem aktuell geringen Druck auf die Verbraucherpreise ist festzustellen, dass einzelne Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen in 2014 Preissteigerungen unterlagen. Hier gilt es für das Unternehmen regelmäßig einen entsprechenden Preiswettbewerb sicher zu stellen.

Trotz des gesunkenen Rohölpreises sowie den Maßnahmen und ersten Effekten der Entkopplung der Fernwärmepreise vom Rohölpreis bleiben die Energiekosten und die Energieeffizienz im Bereich Heizung/Warmwasser dauerhaft im Unternehmensfokus. Mit Verbrauchswerten von 1,61 €/m<sup>2</sup> für Heizung und Warmwasserbereitung bei fernwärmebeheizten Objekten im Abrechnungsjahr 2013 repräsentiert dieser Posten auch weiterhin den größten Einzelposten der Betriebskostenabrechnung der Mieter, mit Rückwirkungen auf die Sollmietensteigerungspotenziale für das Unternehmen.

Der Vorgang „Am Waldrand“ stellt nach Einschätzung der Gesellschaft, nicht zuletzt mit Blick auf die nach dem Bilanzstichtag vereinnahmten Regressforderungen, 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 2014 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 das Jahr 2015 wird für das Land Brandenburg 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. Der Sachverständigenrat geht diesbezüglich in seiner Konjunkturprognose vom März 2015 für das Gesamtjahr von 1,8 % Wachstum beim Bruttoinlandsprodukt aus. Hinsichtlich der Inflationsrate wird für 2015 von lediglich 0,3 % und einer nochmals leicht sinkenden Arbeitslosenquote von 6,5 % ausgegangen, bei steigender Erwerbstätigenanzahl. Das IAB Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung teilt diese Einschätzung der Beschäftigungsentwicklung in ihrer Prognose vom März 2015 auch für das Land Brandenburg und den Arbeitsagenturbezirk Neuruppin, wenngleich in abgeschwächter Form.

Vor dem Hintergrund deutlich reduzierter Geschäftsrisiken, der Konzentration auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände und des fortschreitenden Schuldenabbaus ist von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren auszugehen. Der erwartbar weiterhin niedrige Wohnungsleerstand im

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

metropolennahen Raum von Berlin, eine moderate Fluktuation und das extrem günstige Finanzierungsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen. Ggf. negativ wirkende Effekte auf Grund regulatorischer Maßnahmen zur Begrenzung von Mietsteigerungen, Risiken der demographischen Entwicklung und der Kostenentwicklung sollten damit aufgefangen werden können.

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

- weitere Senkung des Zinsaufwandes durch die Nutzung von Prolongationsinstrumenten ggf. auch die Umschuldung von Darlehen (2014 durchschnittlicher Nominalzins 3,60% (Vorjahr 3,71%))
- deutliche Verringerung des Verschuldungsgrades durch planmäßige Tilgungen und nur begrenzte Darlehensneuaufnahmen
- Sicherung des geplanten Leerstandniveaus und damit der Erlösschmälerungen auch durch die stärkere Fokussierung auf Kundenbindungsmaßnahmen und -prozesse
- Sicherung der planmäßigen und wirtschaftlichen Instandhaltung der Objekte
- zielgruppenorientierte inhaltliche Weiterentwicklung der Bestände, ggf. unter Einbeziehung wirtschaftlich sinnvoller Ergänzungen durch Neubau/Erweiterung
- weitere Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung

Freie Mittel werden in den kommenden Jahren vorrangig für Maßnahmen im Bestand genutzt, vorrangig für Instandhaltung und Investitionen. Im Zeitraum 2015/2016 wird dabei weiterhin die Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie Stauffenbergstr. 13) einen Schwerpunkt bilden. Fortgesetzt wird darüber hinaus in 2015 die Balkonnachrüstung im Klingenbergviertel. Die laufenden Wohnungsaufarbeitungen im Rahmen von Wohnungskündigungen werden umfänglich und inhaltlich an Bedeutung gewinnen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Sicherung einer stabilen und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen und einer adäquaten Sollmietenentwicklung.

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

<b>Kennziffern</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Mietentwicklung (Wohnen)	0,59%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)	2,60%	2,60%	2,60%	2,80%	3,00%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m <sup>2</sup> )	13,44	11,96	12,32	12,96	13,03

Die Planung der Mietentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt die erwartete Verlangsamung der Mietpreisentwicklung wider. Gründe hierfür sind:

- Die Steigerungsmöglichkeiten anhand des Mietspiegels sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Gleiches gilt für geförderte Objekte mit Mietanpassungsmöglichkeiten nach Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- Die insgesamt gesunkene Fluktuation begrenzt die Potenziale bei der Neuvermietung.
- Die regulatorischen Eingriffe, insbesondere hinsichtlich der Neuvermietung von Wohnungen entfalten im Planungshorizont ihre Wirksamkeit.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

---

- Die Begrenzungen aus der Richtlinie für die Kosten der Unterkunft setzen sich fort.
- Die Begrenzungen der Nettokaltmietenentwicklung auf Grund vergleichsweise hoher, insbesondere warmer Betriebskosten bestehen auch in den Folgejahren fort.
- Der Umfang von umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen ist begrenzt.

Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Die längerfristig leichte Zunahme des Leerstandes im Bereich „Wohnen“ wird aus folgenden Gründen eingeschätzt:

- Die demographische Entwicklung setzt sich fort, der Alterungstrend ist ungebrochen.
- Die konkreten Wohnungsnachfragen/Wohnungswünsche und vorhandenen Wohnungsangebote im Leerstand korrespondieren nur noch teilweise und erschweren die Erzielung von Wanderungsgewinnen.
- Technische Leerstände wegen Wohnungsaufarbeitungen oder projektbezogenen Maßnahmen bleiben erforderlich.
- Verfahrenstechnische Leerstände u.a. im Bereich III. Förderweg/Belegungsbindung bestehen fort.

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.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens im laufenden Geschäftsjahr 2015 wird darüber hinaus von einem Einmaleffekt nach dem Bilanzstichtag beeinflusst werden. Eine per 31.12.2014 bestehende Insolvenzforderung im Regressverfahren „Am Waldrand“ konnte im April in Höhe von 801,4 Tsd. € vereinnahmt werden. Neben dem positiven Liquiditätseffekt wird sich der Abschluss dieses Vorganges in Teilen auch positiv im kommenden Jahresergebnis widerspiegeln.

Hennigsdorf, 24.04.2015



Holger Schaffranke  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 6. Mai 2015 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 2014 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 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.

Potsdam, den 6. Mai 2015



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 Folgerungen 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 rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist 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.