

**DOMUS**

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016

...TESTAT.

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016

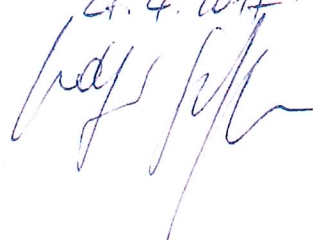
Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.591,36	17.734,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.962.592,18		110.513.701,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.093.529,98		3.161.910,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80		332,80
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	757.296,46		743.921,46
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.772,96		91.550,13
6. Anlagen im Bau	2.228.173,57		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	86.277,38		384.303,42
		<u>114.254.975,33</u>	<u>114.895.720,24</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		103.000,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00		520,00
		<u>520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		114.267.086,69	115.016.975,22
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.386.647,94	5.558.710,81
2. Andere Vorräte		37.700,14	38.801,70
		<u>5.424.348,08</u>	<u>5.597.512,51</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	109.770,23		92.606,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	166.627,39		16.611,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	231.176,75		236.834,46
		<u>507.574,37</u>	<u>346.052,53</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.939.213,29	3.151.481,94
2. Bausparguthaben		415.775,97	183.902,01
		<u>10.286.911,71</u>	<u>9.278.948,99</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	12.693,73		20.317,24
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.218,44		44.545,37
		<u>53.912,17</u>	<u>64.862,61</u>
SUMME AKTIVA		124.607.910,57	124.360.786,82

27. 4. 2017
 Prof. Hilpp

Bilanz zum 31. Dezember 2016

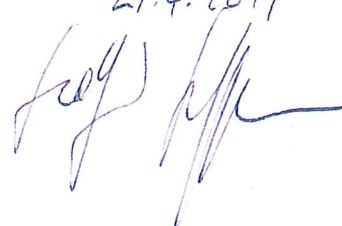
PASSIVA		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	354.650,24		181.034,48
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.167.148,22
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	391.181,95		391.181,95
		<u>16.515.092,04</u>	<u>16.341.476,28</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>1.562.541,83</u>	<u>637.928,82</u>
		<u>1.562.541,83</u>	<u>637.928,82</u>
Eigenkapital		28.261.938,89	27.163.710,12
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen	390.001,74		342.755,36
		<u>390.001,74</u>	<u>342.755,36</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.377.190,82		88.002.805,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.316.565,71		6.265.807,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.186.456,66		2.031.491,73
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.122,95		106.115,09
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	966.779,26		443.442,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.492,04		417,63
davon aus Steuern: 0,00 € (31.12.2015: 0,00 €)			
		<u>95.955.607,44</u>	<u>96.850.080,44</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		362,50	4.240,90
SUMME PASSIVA		<u><u>124.607.910,57</u></u>	<u><u>124.360.786,82</u></u>

27. 4. 2017


GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

		2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.229.421,49		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.882,85		
		16.284.304,34	16.173.967,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-172.062,87	-50.564,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		379.615,83	866.319,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.666.035,90	7.285.389,65
5. ROHERGEBNIS		9.825.821,40	9.704.331,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.280.359,79		1.243.014,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	233.538,06		226.875,70
dav. für Altersversorgung: 4.364,92 € (2015: 4.204,92 €)		1.513.897,85	1.469.889,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.303.396,74	3.329.228,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		684.655,39	748.812,42
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.876,06	8.522,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 500,00 € (2015: 600,00 €)		2.966.680,96	3.272.047,95
12. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.362.082,12	892.890,65
13. Sonstige Steuern		263.853,35	263.900,47
14. JAHRESÜBERSCHUSS		1.098.228,77	628.990,18
15. Gewinnvortrag		637.928,82	79.819,62
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-173.615,76	-70.880,98
17. BILANZGEWINN		1.562.541,83	637.928,82

27.4.2017


ANHANG

des Jahresabschlusses 2016 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Hennigsdorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuruppin (HR B 745).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 17. Juli 2015 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, ggf. erhöht durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten und 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.

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.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keine Zuschreibungen im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen.

Finanzanlagen

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

Die Gesellschaft hat ihren Geschäftsanteil an der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hennigsdorf in Höhe von 100 % des Stammkapitals, nominal 103,0 Tsd. €, am 12.07.2016 vollständig verkauft und abgetreten.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.577,0 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 2.915,1 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 105,4 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2016 insgesamt 5.386,7 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.

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

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	109.770,23 (92.606,63)	109.709,95 (92.578,32)	60,28 (28,31)
aus dem Verkauf von Grundstücken	166.627,39 (16.611,44)	166.627,39 (16.611,44)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	231.176,75 (236.834,46)	230.892,05 (229.349,76)	284,70 (7.484,70)
	507.574,37 (346.052,53)	507.229,39 (338.539,52)	344,98 (7.513,01)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2015 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2016 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	181,1		173,6	354,7
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
Gesamt	25.757,8	0,0	173,6	25.931,4

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:

	Stand 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	erfolgswirk- same Aufwendungen	Stand 31.12.2016
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47,5	48,0	43,0	4,5	48,0
Rst. für Aufbewahrungskosten	23,6	0,8			24,4
Rst. für ungewisse Verb. „Am Waldrand“	12,4	15,6	1,1		26,9
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	128,1	143,0	128,1		143,0
Rst. für Leasingrückgabe	8,2	0	8,2		0,0
Rst. für Personalaufwand	123,0	147,7	103,3	19,7	147,7
Gesamt	342,8	355,1	183,7	24,2	390,0

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Hinsichtlich der 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	86.377.190,82 (88.002.805,64)	3.394.896,43 (3.173.963,62)	14.882.566,02 (14.122.576,31)	68.099.728,37 (70.706.265,71)
Erhaltene Anzahlungen	6.316.565,71 (6.265.807,93)	6.316.565,71 (6.265.807,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.186.456,66 (2.031.491,73)	2.186.456,66 (2.031.491,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.122,95 (106.115,09)	106.122,95 (106.115,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	966.779,26 (443.442,42)	890.933,64 (424.057,42)	75.845,62 (19.385,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.492,04 (417,63)	2.492,04 (417,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 95.955.607,44	12.897.467,43	14.958.411,64	68.099.728,37
	Σ (96.850.080,44)	(12.001.853,42)	(14.141.961,31)	(70.706.265,71)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 83.138,6 Tsd. € grundpfandrechtlich besichert. 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:

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 8,4 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,5 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,6 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 31.12.2016 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 14,0 Tsd.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2016 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	14
- Technische Angestellte	5
- Hauswarte/Hausbesorger	10
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>33</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

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

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betrugen 5,1 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2016 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 Uwe Fischer		Rentner
Herr Frank Schönfeld		Postbote
Herr Hagen Degner		Prüfingenieur
Herr Bastian Klebauschke		Angestellter

7. Nachtragsbericht

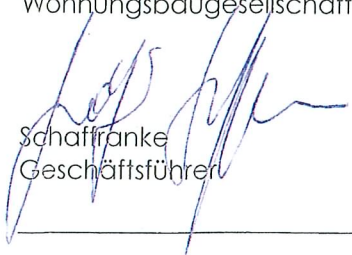
Nach Abschluß des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.098,2 Tsd. € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 173,6 Tsd. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.562,5 Tsd. € in Höhe von 500,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 1.062,5 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 27.04.2017

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Schaffranke
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2016

30.03.2017

I. Immaterielle Vermögensgegenstände
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorstellungskosten

III. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Bruttowerte													Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen in €	Nach- aktivierung in €	Stand 31.12.2016 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2015 €						
187.636,30	4.391,10	0,00	0,00	0,00	0,00	192.027,40	169.901,32	10.534,72	0,00	180.436,04	11.591,36	17.734,98						
187.636,30	4.391,10	0,00	0,00	0,00	0,00	192.027,40	169.901,32	10.534,72	0,00	180.436,04	11.591,36	17.734,98						
179.517.387,52	737.593,39	113.732,54	0,00	0,00	0,00	180.141.248,37	69.003.685,75	3.185.891,23	10.920,79	72.178.656,19	107.962.592,18	110.513.701,77						
4.121.456,85	1,00	11,00	0,00	0,00	0,00	4.121.446,85	959.546,19	68.381,68	11,00	1.027.916,87	3.093.529,98	3.161.910,66						
8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.617,17	0,00	0,00	8.617,17	332,80	332,80						
743.921,46	17.692,59	4.317,59	0,00	0,00	0,00	757.296,46	0,00	0,00	0,00	0,00	757.296,46	743.921,46						
4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.060,37	4.060,37	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00						
570.229,62	73.811,94	41.896,87	0,00	0,00	0,00	602.144,69	478.679,49	38.589,11	41.896,87	475.371,73	126.772,96	91.550,13						
0,00	1.864.784,40	0,00	363.389,17	0,00	0,00	2.228.173,57	0,00	0,00	0,00	0,00	2.228.173,57	0,00						
554.700,35	65.363,13	150.396,93	0,00	363.389,17	0,00	106.277,38	170.396,93	0,00	150.396,93	20.000,00	86.277,38	384.303,42						
185.520.706,14	2.759.246,45	310.354,93	363.389,17	363.389,17	0,00	187.969.597,66	70.624.985,90	3.292.862,02	203.225,59	73.714.622,33	114.254.975,33	114.895.720,24						
103.000,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00						
520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00						
103.520,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	103.520,00						
185.811.862,44	2.763.637,55	413.354,93	363.389,17	363.389,17	0,00	188.162.145,06	70.794.887,22	3.303.396,74	203.225,59	73.895.058,37	114.267.086,69	115.016.975,22						



LAGEBERICHT

DER

HENNIGSDORFER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2016

HENNIGSDORF, IM APRIL 2017

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.....	5
2.4 Entwicklung der Mietforderungen.....	6
3. Laufende Investitionen.....	7
3.1 Bautätigkeit.....	7
3.2 Geplante Instandhaltung.....	7
3.3 Laufende Instandhaltung.....	7
4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....	7
5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....	8
6. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Soziales Engagement.....	9
7. Risikomanagement.....	9
II. Vermögenslage.....	11
III. Finanzlage.....	13
IV. Ertragslage.....	14
V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....	15
VI. Voraussichtliche Entwicklung.....	16

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent. Die Inflation blieb niedrig und lag mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Die Arbeitslosenquote lag mit durchschnittlich 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 Prozent. Im 1. Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 Prozent. Mit einem Anstieg um 0,3 Prozent ist die Inflationsrate im Jahresvergleich etwas gestiegen. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 2,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen entgegengesetzt dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um über ein Fünftel voraus.

Für das Jahr 2017 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf.

Der aktuelle Demographiebericht für die Stadt Hennigsdorf per 31.12.2015 stellt eine gegenüber dem Vorjahr um 336 Bürger bzw. +1,3% angewachsene Einwohnerzahl fest. Maßgeblich hierfür waren der positive Wanderungssaldo von 222 deutschen Zuzüglern, welche größtenteils aus Berlin kamen und einem Saldo von gut 200 Personen bei den Asylbewerbern. Ferner hat die mit 255 Kindern erfreuliche Geburtenanzahl dem weiterhin negativen natürlichen Bevölkerungssaldo entgegengewirkt. Trotz einer gewissen Verjüngung der Bevölkerung waren 26,4% der Hennigsdorfer 65 Jahre und älter, mit entsprechenden Herausforderungen auch für das Unternehmen.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2016 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2016	2015	Abw.
Wohnungen	3.021	3.022	-1
Gewerbereinheiten	47	47	0
Einstellplätze	528	540	-12
Garagen	54	67	-13
Sonstige	11	11	0
	3.661	3.687	-26

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus dem Abgang von 1 Reihenhäuser in der Waldrandsiedlung.

Die Veränderung bei den Einstellplätzen resultiert aus der Umgestaltung der Außenanlagen im Rahmen des Ergänzungsneubaus in der Forststr. 63, Fontanestr., Feldstr., sowie die Umnutzung einer Freifläche zum Stellplatz im Blankstahlweg 9/10.

Die Bestandsminderung bei der Garagenanzahl basiert ebenfalls auf der Umgestaltung der Außenanlagen im Rahmen des Ergänzungsneubaus in der Forststr. 63, Fontanestr., Feldstraße.

Die sonstigen Einheiten umfassen 6 Hauswart-/Conciergebüros 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 31.12.2016 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	11.073,8	10.971,9	101,9
andere Erlöse	16,7	15,1	1,6
Erlöse aus Umlagen	5.500,8	5.554,3	-53,5
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.962,9</i>	<i>2.978,4</i>	<i>-15,5</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.537,9</i>	<i>2.575,9</i>	<i>-38,0</i>
Erlösschmälerungen	-361,9	-367,3	5,4
Gesamt:	16.229,4	16.174,0	55,4

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich um **55,4 Tsd. €** resultiert im Wesentlichen aus um 101,9 Tsd. € gestiegenen Sollmieten. Die unter dem Vorjahr liegenden Umlageerlöse aus Heizung und Warmwasser betreffen das Abrechnungsjahr 2016/Verbrauchsjahr 2015, welches witterungsbedingt niedrige Verbräuche und gesunkene Preise aufwies.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Ausgehend von den Bestandszahlen lag die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres bei 96% (Vorjahr 97%) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2016 betrug 5.898,47 m² (Vorjahr: 5.128,82 m²). Darin enthalten ist die Fläche des projektbedingten Leerstandes im Bereich der Hochhäuser mit 1.149,25 m² (Vorjahr 1.163,67 m²) und in der Rigaer Str. 30/30a mit 666,71 m².

Ursächlich für die Stagnation des Leerstandes auf diesem Niveau ist der projektbedingte Leerstand im Zuge des Change-Management-Prozesses im Rahmen der Umgestaltung der Hochhäuser, wodurch erhöhte projektbedingte temporäre Leerstände zu verzeichnen waren.

Von den Mietinteressenten unverändert bevorzugte Quartiere sind das zentrumsnahe Cohnsche Viertel, das Klingenbergviertel sowie die Aktivistensiedlung mit jeweils sehr geringen Wohnungsleerständen.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **1,05%** deutlich über der Wirtschaftsplanvorgabe von 0,31%. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung von Neuvermietungsanpassungen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen. Möglich wurde dies durch die aktuelle Marktsituation in Verbindung mit den Anstrengungen und dem erheblichen Mitteleinsatz zur Instandsetzung/Modernisierung von fluktuativ leerwerdenden Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete lag am Berichtsstichtag bei **5,14 €/m² WFL** (Vorjahr 5,05 €/m²).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2016 wurden insgesamt **248** (Vorjahr 274) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, 26 weniger als im Vorjahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	31,1% (VJ 31,8%)
demografische Gründe (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	29,0% (VJ 29,6%)

In **76** Fällen (Vorjahr: 85) konnte der Wegzug des Kunden aus dem HWB-Bestand durch ein alternatives Wohnungsangebot verhindert werden.

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2016 bei **259** (Vorjahr: 295 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei 130 Verträgen (Vorjahr: 93 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei 94 Verträgen (Vorjahr: 59 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **5,69 %** (Vorjahr: 6,29 %). Die damit verbundenen Fluktuationskosten lagen entsprechend dem internen Kalkulationsansatz bei insgesamt 723,8 Tsd. € (Vorjahr: 575,3 Tsd. €). Hauptaufwandsfaktor waren dabei die Wohnungsinstandsetzungen im Zusammenhang mit den Vertragsbeendigungen.

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2016 waren insgesamt **119** Wohnungen (Vorjahr: 107 Wohnungen) im Leerstand. Für **40** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Stichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **3,94%**.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2016 Mietausfälle in Höhe von **348,5 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote lag bei 3,20% insgesamt, abzüglich der projektbedingten Erlösschmälerung von 0,58% mit **2,62 %** unter der Wirtschaftsplanvorgabe von 3,44% und dem Vorjahresniveau von 2,95%.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

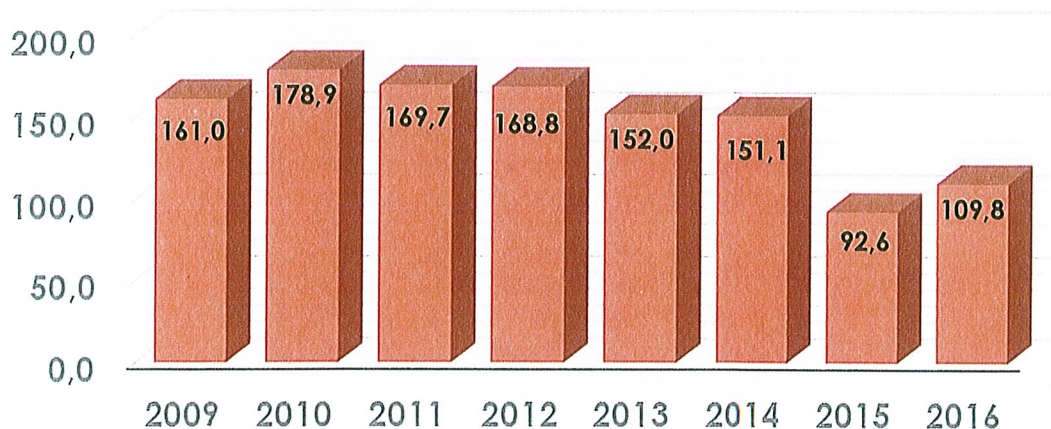
Zum 31.12.2016 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **109,8 Tsd. €** (Vorjahr: 92,6 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen 19,4 Tsd. € (Vorjahr: 4,9 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Der leichte Forderungsaufbau steht im Zusammenhang mit einer gegenüber dem Vorjahr späteren Betriebskostenabrechnung. Der entsprechende Forderungsausgleich erfolgt daher erst in 2017.

Es mussten im Berichtsjahr 30 Kündigungen (Vorjahr: 23 WE) wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnte. Letztlich mussten 8 Kündigungen (Vorjahr: 9 WE) vollzogen werden. Des Weiteren mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr 10 Räumungsklagen (Vorjahr: 12) mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftinzüge wegen fehlender Kontendeckung lag mit 233 Fällen um 18% höher als im Vorjahr.

Mit Beziehern von Transferleistungen einschl. Asyl wurden in 2016 insgesamt 46 (Vorjahr: 68) Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Mietzahlung des Landkreises an die Gesellschaft vereinbart.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2009 – 2016 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2016 in Höhe von **28,1 Tsd. €** (Vorjahr: 52,5 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Im Zentrum der Bautätigkeit stand im Berichtsjahr das Ergänzungsneubauprojekt „Himbeerblick+“, welches im März 2016 mit ersten Abrissarbeiten begonnen worden ist. Insgesamt entstehen durch die beiden Anbauten 20 barrierefrei erreichbare Wohnungen. Zum Stichtag wurden **2.228,2 Tsd. €** verausgabt.

In 2016 erfolgte ferner die Abrechnung der Straßenbaumaßnahme nach KAG „An der Wildbahn“. Einschließlich der Erneuerung der Eingangsbereiche wurden hierfür Mittel in Höhe von **164,0 Tsd. €** verausgabt.

Konzeptionell wurde darüber hinaus das Projekt „Senioren- und Gesundheitszentrum“ in der Rigaer Str. 30/30a in die Bearbeitung genommen, um die dortigen Themen Seniorenwohnen, Gesundheit und Quartier weiterzuentwickeln und die Zukunftsfähigkeit des Objektes zu sichern. In 2016 wurde mit der Genehmigungsplanung für den Ersatzneubau der bestehenden Arztpraxen, den Umbau des Mittelbaus zu 20 barrierefrei erreichbaren Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung begonnen. Im Mai 2017 wird die Genehmigungsplanung eingereicht.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.456,1 Tsd. €** (Vorjahr: 1.447,9 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 498,0 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Auf Maßnahmen im Bereich der 3 Hochhäuser entfielen davon einschl. aktivierter nachträglicher Herstellungskosten 401,3 Tsd. €. Die Ausgaben betrafen die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen sowie verschiedene Arbeiten an Gebäude und Gebäudetechnik.

Weitere 703,5 Tsd. € wurden für Wohnungsinstandsetzungen und -modernisierungen in diversen Objekten und Quartieren im Rahmen von Mieterwechseln verausgabt. Davon entfielen 244,1 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2016 für die laufende Instandhaltung Mittel in Höhe von **658,4 Tsd. €** (Vorjahr: 623,3 Tsd. €) verausgabt, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. Auf die Gewerke Sanitär/Heizung entfielen dabei 227,6 Tsd. €. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von 105,5 Tsd. €, denen entsprechende Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 1.788 Reparaturaufträge abgearbeitet

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Das zur Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahmen an den Hochhäusern Friedrich-Engels Str. 4 und Stauffenbergstr. 13 aufgenommene Darlehen bei der ILB wurden entsprechend dem geplanten Projektfortschritt i.H.v. 154,4 Tsd. € vereinnahmt.

Zudem wurden im Rahmen der Finanzierung für den Ergänzungsneubau Himbeerblock+ entsprechend dem Baufortschritt 1.371,3 Tsd. € von der ILB abgerufen. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen i.H.v. 7,5 Tsd. €, so dass insgesamt **1.533,2 Tsd. €** neue Darlehensverbindlichkeiten entstanden sind.

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.

Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2016 durchschnittlich **3,37% Zinsen** (Vorjahr: 3,58%) aufgewendet. Die durchschnittlichen Kapitalkosten wurden so nochmals optimiert und ergeben zusammen mit dem geringen Zinssicherungsrisiko bis 2026 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 im abgelaufenen Geschäftsjahr zu keiner Zeit in Anspruch genommen wurde.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte	13	13
Technische Angestellte	5	4
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	10	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	34	32
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Gesamt:	36	33
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	1	2

Der Personalzuwachs bei den Technischen Angestellten resultiert aus einer temporären Elternzeitvertretung. Die um einen Mitarbeiter gestiegene Anzahl im Bereich der Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung beinhaltet ein zum Stichtag endendes Arbeitsverhältnis. Insofern war die Personalentwicklung insgesamt weitestgehend konstant, wenngleich unterjährig verschiedene Personalengpässe z.B. wegen Langzeiterkrankung, Kündigung und Elternzeit zu bewältigen waren. Auf Grund anstehender Projekte wird davon ausgegangen, dass zumindest mittelfristig ein gewisser personeller Mehrbedarf entsteht, welchen es zu decken gilt. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wurde die Erstausbildung fortgesetzt.

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

Auch im abgelaufenen Jahr wurden unter externer fachlicher Begleitung verschiedene Maßnahmen im Bereich Gesundheitsprävention und Arbeitsschutz umgesetzt. Die Aktivitäten reichten von der Bereitstellung verbesserter Ausstattungen, über Mitarbeiterunterweisungen bis hin zu Impf- und Untersuchungsangeboten.

6. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Verbräuche von Heizenergie und Warmwasser als wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung der Liegenschaften der HWB erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen (Primärenergiefaktor: 0,57). Die Kooperation mit den Stadtwerken Hennigsdorf wurde auch in 2016 im Rahmen einer regelmäßigen Arbeitsgruppe, mit dem Fokus auf die energetische Effizienzsicherung im Tagesgeschäft, fortgesetzt.

Die in 2016 begonnene Neubaumaßnahme „HIMBEERBLOCK+“ folgt den vorgenannten Zielstellungen und wird anstatt der vorhandenen Ölheizung eine Wärmeversorgung aus mittels solarthermisch unterstützter Fernwärme erhalten. Die Neubauten werden nach dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 errichtet.

Die Aktivitäten zur sukzessiven Umstellung der Beleuchtungstechnik auf LED-Technik wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Auf lokaler Ebene nahm die HWB an der vom Klima Kompetenz Zentrum organisierten LED-Konferenz teil. Daraus resultiert ein quartiersweises Vorgehen, mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit. Die Hausstromversorgung erfolgte in 2016 zu 100% aus regenerativen Quellen, in diesem Fall aus Wasserkraft.

Die verbrauchsabhängige Müllabrechnung mittels Müllschleusen als ein Baustein zur Förderung der Wertstofftrennung und der Restmüllvermeidung wurde an geeigneten Beständen fortgeführt. Im Ergebnis dieser Bemühungen konnten gemäß der aktuellen Zertifizierung auf Basis der 2015er Mengen bei Papier/Pappe/Karton und Leichtverpackungen insgesamt 1.388 t Ressourcen und knapp 200 t Treibhausgase eingespart werden. Die Kosten beim Verbraucher blieben trotzdem stabil und sind mit 0,10 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich. Trennen lohnt sich!

Im Rahmen ihres sozialen Engagements setzt sich die HWB auch weiterhin für die Stärkung des Ehrenamtes ein und unterstützt deshalb u.a. regelmäßig ortsansässige Seniorenvereine, wie die Volkssolidarität und die Jahresringe e.V. Im Bereich des Kinderschutzes wurde im vergangenen Jahr das Kinderschutzprojekt „KiSchu“ unterstützt.

Die Sport- und Jugendarbeit in der Stadt Hennigsdorf wurde auch in 2016 mittels regelmäßiger Förderung der Arbeit des FC 98 Hennigsdorf sowie die Auslobung eines HWB-Cups unterstützt. Ferner wurden im Bereich Sport der 19. Citylauf und die Wahl des Sportlers des Jahres gefördert. Fortgesetzt gefördert wurden die Arbeit der Musikschule, die Projektstätigkeit der PuR sowie die Aktivitäten weiterer Akteure anlässlich verschiedenster Events in der Stadt Hennigsdorf.

Auch die Mitarbeiter der HWB stehen weiterhin den Herausforderungen zur Wohnraumversorgung von Geflüchteten sowie deren Integration gegenüber. In Fortsetzung der bisherigen Arbeit wurden in 2016 weitere 8 Wohnungen an Asylbewerber vermietet und damit 21 Personen, überwiegend Familien aus Syrien, die Möglichkeit gegeben, aus der Gemeinschaftsunterkunft in eine reguläre Wohnung zu ziehen. Das persönliche Engagement der Mitarbeiter der HWB ist auch aus sozialer Verantwortung heraus überdurchschnittlich.

7. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gesellschaft zielt darauf ab, rechtzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und zu vermeiden, um somit die Solvenz und den Bestand des Unternehmens dauerhaft zu sichern.

Im Fokus des Risikomanagements 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. Die Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft verteilen sich auf vier Kreditinstitute. Die Zinsänderungsrisiken sind begrenzt. Bei mehr als 71 % der aufgenommenen Darlehen beträgt die Laufzeit mehr als fünf Jahre. Perspektivisch wird der Kurs zur weiteren Entschuldung

durch hohe planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen, Umschuldungen und rechtzeitige Sicherung von günstigen Anschlussfinanzierungen fortgesetzt.

Im Rahmen der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen wurden in 2016 Förderdarlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit einem Volumen von 13,8 Mio. € mit einem Zinssatz von 1,72% p.a. umgeschuldet. Zudem wurde ein investitionsbedingtes Endfälligkeitsdarlehen zum 31.03.2016 mit einem Restbetrag von 300 Tsd. € bis zum 31.12.2018, zu einem derzeit gültigen variablen Zinssatz von 0,58% p.a. verlängert. Dies erfolgte in Analogie zur auslaufenden Privatisierungsplanung „Am Waldrand“ und den damit verbundenen Sondertilgungen. Insgesamt entsteht der Gesellschaft hieraus eine Kapitaldienstentlastung für das Jahr 2016 i.H.v. 420 Tsd. € und in den Folgejahren i.H.v. von 120 Tsd. €.

Um das niedrige Zinsniveau zu nutzen und Mittel für bevorstehende Projekte zu generieren, befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen mit der ILB hinsichtlich eines 2. Umschuldungspaketes von Förderdarlehen mit einem Volumen von 22.214,0 Tsd. €. Nach derzeitigem Verhandlungsstand kann hieraus eine weitere Kapitaldienstentlastung von ca. 370,0 Tsd. € erreicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass hier eine Vereinbarung im 1. Halbjahr 2017 geschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang hatte die Gesellschaft eine Umschuldung der Förderdarlehen auf dem „freien“ Kapitalmarkt u.a. durch eine Finanzberatungsgesellschaft prüfen lassen. Die Prüfung ergab, dass die Prolongation mit der ILB unter den vom Land Brandenburg angebotenen Bedingungen die wirtschaftlich und sicherungstechnisch beste Alternative ist.

Weitere Prolongationen mit einem Volumen von 7,3 Mio. € stehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse und der DKB für das Jahr 2018 an. Angesichts der weiterhin niedrigen Zinsphase wurde bei entsprechender Marktbeobachtung von einer Prolongation mit Forwardaufschlägen zunächst abgesehen, sehr wohl aber für 2017 in den Fokus genommen.

Weiteres Ziel der Prolongationen ist es, Beleihungsfreiräume zu schaffen, welche der Finanzierungen notwendiger zukünftiger Investitionsmaßnahmen dienen sollen. Der Schuldenabbau erfolgt überwiegend im Wege der laufenden und permanent anwachsenden Tilgungssummen. Die langfristige Finanzplanung der HWB geht trotz der geplanten Investitionen und der daraus resultierenden Neuaufnahmen von Darlehen davon aus, dass sich die Restschulden von **86,4 Mio. €** per 31.12.2016 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2026 auf **54,6 Mio. €** verringern werden.

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

Die regelmäßige Überprüfung der Bewertungen des Anlagevermögens erfolgt anhand eines erweiterten Impairment-Tests im Rahmen des internen Kontrollsystems Anlagevermögen. Bei der Überprüfung zum Ende 2016 wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.

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.

Das Bestandsportfolio des Unternehmens wurde vor einigen Jahren hinsichtlich möglicher langfristiger Portfoliorisiken im Rahmen einer detaillierten Portfolioanalyse extern untersucht. Notwendige Portfoliobereinigungen erfolgten bereits. Die grundsätzlichen Einschätzungen

haben aus Sicht des Managements weiterhin Bestand. Bedarfe für weitere Portfoliobereinigungen des Bestandes bestehen derzeit nicht. Notwendige Maßnahmen zur Anpassung und Neuausrichtung von Objekten am Wohnungsmarkt, wie z.B. der Rigaer Str. 30/30a, wurden begonnen, oder sind in Planung.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken wurden, soweit einschätzbar und wesentlich, im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2017ff 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:

- 10-Jahres-Unternehmensplanungen, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben werden, methodisch größtenteils nach dem bottom-up-Prinzip
- monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- monatliche Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse in turnusgemäßen Dienstberatungen
- regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtswesens zum Beteiligungscontrolling der Stadt Hennigsdorf
- quartalsweise Kennziffernabrechnung gegenüber Gesellschafter und Aufsichtsrat
- regelmäßige Teilnahme an Benchmarkverfahren und Marktanalysen des Verbandes

Der regelmäßige wohnungswirtschaftlicher Austausch sowohl regional als auch überregional, u.a. auch in der „European Federation for Living“ (EFL), in verschiedensten Arbeitskreisen und Gremien führt zur Sensibilisierung gegenüber ggf. risikobehafteten Entwicklungen in der Branche.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **2.041,2 Tsd. €**. Insgesamt 1.381,2 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 31.12.2016 nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht ein Bausparguthaben über 415,8 Tsd. €. Zur Steuerung der Liquidität und der Geldanlage des Unternehmens werden monatliche Vorscheurechnungen durchgeführt.

Möglichen Risiken in Bezug auf einen Fachkräftemangel wird durch verstärkte Fokussierung auf die Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterqualifizierung entgegengewirkt. U.a. geschieht dies durch bedarfsorientierte Arbeitszeitmodelle durch welche das Unternehmen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördert bzw. auf die besonderen Belange Rücksicht nimmt. 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 bzw. sind ausgelagert. So erfolgt die Nutzung des ERP-Systems im ASP-Betrieb. Es bestehen verschiedene Betreuungs- und Wartungsverträge für den Bereich IT. Mit Blick auf die Zunahme mobiler Kommunikationstechniken und die vielfältigen Geschäftsbeziehungen zu Kunden und Dienstleistern gewinnen auch aus Sicht des Unternehmens Fragen des Datenschutzes und der Compliance weiter an Bedeutung.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2016 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2016	2015	Verändg.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,6	17,8	-6,2
Sachanlagen	114.255,0	114.895,7	-640,7
Finanzanlagen	0,5	103,5	-103,0
Geldbeschaffungskosten	12,7	20,3	-7,6
Summe	114.279,8	115.037,3	-757,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	37,7	38,8	-1,1
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	507,6	346,1	161,5
Flüssige Mittel	2.041,2	1.343,4	697,8
Bausparguthaben	415,8	183,9	231,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41,2	44,5	-3,3
Summe	3.043,5	1.956,7	1.086,8
BILANZVOLUMEN	117.323,3	116.994,0	329,3
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	28.261,9	27.163,7	1.098,2
Rückstellungen	24,4	23,6	0,8
Fremdkapital	86.362,2	87.992,8	-1.630,6
Summe	114.648,5	115.180,1	-531,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	365,6	319,2	46,4
Verbindlichkeiten	2.308,8	1.490,5	818,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	4,2	-3,8
Summe	2.674,8	1.813,9	860,9
BILANZVOLUMEN	117.323,3	116.994,0	329,3

Zum Stichtag 31.12.2016 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **368,7 Tsd. €** vor. Somit ist neben dem Anlagevermögen auch ein Teil des Umlaufvermögens durch langfristiges Kapital finanziert, so dass eine finanzielle Stabilität für die geplanten Investitionen gewährleistet werden kann.

Die Eigenkapitalquote stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig auf **24,09%** (Vorjahr 23,22%). Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

Eigenkapital	2016	2015	2014	2013	2012
- nominal	28.261.939 €	27.163.710 €	26.534.720 €	26.664.220 €	26.588.413 €
- Quote	24,09%	23,22%	22,25%	21,97%	21,40%

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.098,2	629,0
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.303,4	3.329,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,6	15,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	21,2	52,2
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,8	0,9
Zu-/Abnahme der Forderungen aus L&L nicht Invest./Finanztätigkeit	-415,8	135,1
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus L&L nicht Invest./Finanztätigkeit	867,7	-2,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-133,9	-85,3
Zinsaufwendungen	2.966,2	3.271,4
Zinserträge	-4,9	-8,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.710,5	7.337,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.763,6	-911,9
Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen d. Sachanlagevermögens	344,0	399,7
Erhaltene Zinsen	4,9	8,5
Gezahlte Abgeltungssteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-1,3	-2,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.416,0	-505,9
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.163,7	-3.127,1
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	-230,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.533,2	536,8
Gezahlte Zinsen	-2.966,2	-3.271,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.596,7	-6.091,7
Tilgungspotenzial		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.710,5	7.337,0
Zinsaufwendungen	-2.966,2	-3.271,4
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.163,7	-3.127,1
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.580,6	968,5
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	697,8	739,4
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2016	2.030,9	1.333,1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte in 2016 aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten i.H.v. **3.163,7 Tsd. €** zu bedienen.

Die Investitionen in den Bestand sind im Vergleich zum Vorjahr projektbedingt gestiegen. Die nachhaltige Bestandsausrichtung des Unternehmens weist in der Planung für die nächsten Jahre weiter umfangreiche Investitionen aus. Aus diesem Grund wird auch der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Finanzmittelbestand in den nächsten Jahren leicht abschmelzen.

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach. Der bestehende Kontokorrentrahmen wurde nicht in Anspruch genommen. 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:

	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	Abw. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.229,4	16.174,0	55,4
Bestandsveränderungen	-172,1	-50,6	-121,5
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	434,5	866,3	-431,8
Gesamtleistung	16.491,8	16.989,7	-497,9
Betriebskosten und Grundsteuern	5.268,1	5.431,7	-163,6
Instandhaltungsaufwendungen	1.618,9	2.071,3	-452,4
Personalaufwendungen	1.513,9	1.469,9	44,0
Abschreibungen	3.303,4	3.329,2	-25,8
Zinsaufwendungen	2.966,2	3.271,4	-305,2
Übrige Aufwendungen	727,5	795,1	-67,6
Summe:	15.398,0	16.368,6	-970,6
Betriebsergebnis	1.093,8	621,1	472,7
Finanzergebnis	4,4	7,9	-3,5
Ergebnis vor Steuern	1.098,2	629,0	469,2
Jahresergebnis	1.098,2	629,0	469,2

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um **+0,3%** gestiegen. Maßgeblich hierfür waren die gestiegenen Sollmieten. Die Erlöse aus abgerechneten Umlagen dagegen lagen um 53,7 Tsd. € unter dem Vorjahreswert. Die negative Bestandveränderung resultiert im Wesentlichen aus einem unterdurchschnittlichen Verbrauchsjahr im Bereich Heizung/Warmwasser und positiven Preiseffekten in diesem Umlagebereich. Die hohen übrigen Erträge des Vorjahres konnten nicht wieder erreicht werden, da im Vorjahr ein Einmaleffekt maßgeblich wirksam war.

Im Aufwandsbereich sind hervorzuheben die gesunkenen Zinsaufwendungen auf Grund der in den Vorjahren eingeleiteten Zinssicherungsmaßnahmen unter Nutzung des aktuellen Niedrigzinsumfeldes. Die unter dem Vorjahr liegenden Instandhaltungsaufwendungen resultieren u.a. aus der Verschiebung geplanter Instandhaltungsmaßnahmen in die Folgejahre.

Das Finanzergebnis ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt und trotz eines gestiegenen Finanzmittelbestandes nochmals gesunken.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Um möglichen langfristigen Risiken im Kapitaldienstbereich entgegenzutreten wurden und werden unter Ausnutzung der derzeitigen Niedrigzinsphase Umschuldungen und vorgezogene Prolongationen vorgenommen. Zinsänderungsrisiken konnten damit in weiten Teilen bereits deutlich reduziert werden. Für 71% der Restschuld zum 31.12.2016 sind Zinsbindungen länger als 5 Jahre vereinbart, so dass für diese kein Zinsänderungsrisiko besteht.

Die 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. Um langfristigen Risiken entgegenzuwirken und das anhaltend günstige Zinsumfeld zu nutzen, wird weiterhin an der Finanzierungsstruktur gearbeitet. Ferner wird die Entschuldung durch kontinuierliche laufende Tilgungen vorangetrieben. Die Neuverschuldung soll sich in den kommenden Jahren auf chancenträchtige und leistbare Einzelprojekte begrenzen.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend Chancen. Indikatoren hierfür sind die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hennigsdorf, der geringe Leerstand und der anhaltende Nachfragedruck, insbesondere aus Berlin sowie aufgrund der zusätzlichen Nachfrage durch Asylsuchende. Die mit der Nachfrage einhergehende positive Mietenentwicklung stützt diese Annahme ebenfalls. Der aktuelle 2016er Mietspiegel für Hennigsdorf weist gegenüber dem Vorgänger aus 2014 eine durchschnittliche Mietensteigerung von ca. 4% aus. Auch wenn sich diese Entwicklung ggf. nur abgeschwächt fortsetzen sollte, wird von einer stabilen Sollmietenentwicklung ausgegangen. Dies spiegelt sich in der vorliegenden mehrjährigen Wirtschaftsplanung wider. Die Effekte der regulatorischen Eingriffe zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung gilt es im Blick zu behalten.

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2016/Basis 2015 weist bei den Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von 5,31 €/m², für Berlin 5,61 €/m² und für Hennigsdorf 5,09 €/m² aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei 5,93 €/m², für Berlin bei 6,57 €/m² und für Hennigsdorf bei 5,59 €/m². Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2016 bei durchschnittlich 5,97 €/m². Die Mieterwartungen und Planungen des Unternehmens erscheinen auch danach angemessen positioniert.

Um an der aus Vermietersicht positiven Marktentwicklung teilzuhaben und dem Nachfragedruck von der Mieterseite gerecht zu werden, sind zielgerichtete qualitative und quantitative Bestandsentwicklungen erforderlich. Verschiedene Bauvorhaben und Projekte werden deshalb seitens der HWB vorangetrieben. In Umsetzung und Fertigstellung 2017 befindet sich zum einen das Mehrgenerationenhaus „Himbeerblock+“ mit 20 zentrumsnahen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Zum anderen befindet sich das Projekt „Senioren- und Gesundheitszentrum“ in der Genehmigungsplanung, u.a. mit 20 neuen barrierefrei erreichbaren Wohnungen, neuen Arztpraxen und einem Tagespflegeangebot für die Stadt und das Quartier. Ferner gilt es den qualitativen Ansatz des Change-Management-Prozesses in den Hochhäusern fortzusetzen, um auch dort die vorhandenen Entwicklungschancen zu nutzen.

Um die bestehenden Chancen und Risiken der Wohnungsmarktentwicklung auch weiterhin abschätzen zu können, werden neben unternehmenseigenen Controllingansätzen auch externe Analysen wie der jährliche Demographiebericht und die regelmäßigen Auswertungen der Wanderungsbewegungen der Stadt Hennigsdorf zu Rate gezogen.

Chancen für eine weitere Vertiefung der 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. Ferner zielt auch verstärkte Einbeziehung von CRM-Ansätzen auf eine

verbesserte Kundenbeziehung und -bindung. Nicht zuletzt ergeben sich für das Unternehmen Chancen durch die voranschreitende Vernetzung lokaler und regionaler Akteure. So ist die HWB seit Ende 2016 Markenbotschafter für den Regionalen Wachstumskern O-H-V, auch wenn hier zunächst die Bereiche Wirtschaftsförderung und Fachkräftesicherung im Vordergrund steht.

In Bezug auf die Flüchtlingsthematik sieht die HWB sowohl Chancen als auch Risiken. Einerseits ergeben sich für bestimmte Wohnungssegmente dauerhafte Vermietungschancen. In den letzten 5 Jahren wurden 89 Wohnungen an Asylsuchende, insbesondere Familien vermietet. Hinzu kommen weitere 10 Wohnungen, welche über den Landkreis Oberhavel für diesen Zweck angemietet worden sind. Dies steht allerdings nicht ansatzweise im Einklang mit der großen Nachfrage. Auch geht die Mobilisierung weiterer Wohnungen für Asylsuchende mit nicht unerheblicher Ressourcenbindung einher. Dies trifft auch für die seitens der HWB unterstützten Integrationsbemühungen und -projekte zu. Insofern werden die vielfältigen Herausforderungen nur gemeinsam von allen Akteuren bewältigbar sein. Die HWB bringt sich auf kommunaler Ebene u.a. in die Arbeitsgruppe Migration ein.

Kostensteigerungsrisiken bestehen für das Unternehmen in allgemeiner wirtschaftlichem Umfang. Hier steht aktuell die Baupreisentwicklung im Fokus. Mit laufenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsprüfungen und konsequentem Preiswettbewerb bemüht sich das Unternehmen gegenzusteuern. Im Umfeld nur noch begrenzter freier Bau- und Instandhaltungskapazitäten stellt sich dies jedoch zunehmend als schwierig dar.

Die Kostensteigerungsrisiken im Versorgungsbereich werden weiterhin gesehen, insbesondere im Bereich Strom. Im Bereich der Fernwärme sorgen die Rohölpreisentwicklung der vergangenen Jahre und eine Preisbegrenzungsvereinbarung mit den Stadtwerken zumindest mittelfristig für eine gewisse Stabilisierung. Dennoch stellen die Fernwärmeverbrauchs-kosten mit 1,34 €/m² in 2016 für unsere Mieter auch weiterhin den größten Einzelposten der Betriebskosten dar. Dies birgt weiterhin Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale bzw. die Kostenübernahmen im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“. Zur Begrenzung möglicher zukünftiger Risiken werden deshalb die gemeinsamen Anstrengungen u.a. mit den Stadtwerken Hennigsdorf zur Sicherung der Energieeffizienz und zur Senkung von Verbräuchen auch in den kommenden Jahren in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe fortgesetzt.

Die fortschreitende Digitalisierung hält für das Unternehmen Chancen und Risiken bereit. Chancen ergeben sich aus der Vernetzung u.a. mit den Kunden und Dienstleistern, mit entsprechenden Effizienzsteigerungen und Erkenntnisgewinnen aus der Datenanalyse. Risiken sieht die Gesellschaft im Bereich der Datensicherheit z.B. durch vermehrte „Angriffe“ auf die IT-Infrastruktur. Zum Vorteil gereicht dem Unternehmen das extern, als ASP-Lösung, betriebene ERP-System. Im Übrigen stellt sich das Unternehmen darauf ein, zukünftig für die IT-Sicherheit mehr Mittel, insbesondere für qualifizierte externe Dienstleistungen bereitstellen zu müssen. Konzeptionell soll bis Ende 2017 ein „Digitalisierungskonzept“ auch im Rahmen eines europäischen Workshops unter Schirmherrschaft der EFL erarbeitet werden.

Zusammenfassend dargestellt sind derzeit, mit Ausnahme der zuvor geschilderten Risiken, keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben könnten.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Für das Jahr 2017 wird angesichts der anhaltend positiven gesamtdutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

Vor diesem Hintergrund ist auch von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens in den nächsten Jahren auszugehen. Der auf Grund des anhaltenden

Nachfragedrucks und der moderaten Fluktuation weiterhin niedrige Wohnungsleerstand und das anhaltende Niedrigzinsumfeld 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 Entwicklung ist jedoch die Umsetzung der im Rahmen der Wirtschaftsplanungen für 2017 bis 2026 festgeschriebenen Unternehmensziele, u.a.:

- kontinuierliche Mietsteigerungen unter Nutzung der objektbezogenen herausgearbeiteten Erhöhungspotenziale, moderates Wachstum durch Neubau
- moderate bis rückläufige Leerstandentwicklung unter Berücksichtigung demographischer Einflussfaktoren und Wanderungseffekten
- kontinuierliche Steigerung der Jahresergebnisse
- Schaffung von Liquidität und Eigenkapital für die Instandhaltung – erweiterte Instandhaltung – und Neubau für breite Schichten der Bevölkerung
- Abbau Verschuldung durch planmäßig, ansteigende Tilgungsleistung

Finanzierungsseitig werden die in den Vorjahren bereits begonnenen und in 2017 fortgesetzten Prolongationen und Umschuldungen u.a. im Bereich der Förderdarlehen zu den für die weitere Unternehmensentwicklung zwingend erforderlichen Liquiditätszuwächsen führen. Für das I. Halbjahr 2017 werden entsprechende Vereinbarungen mit den betreffenden Banken angestrebt, die eine jährliche Senkung des Kapitaldienstes um etwa 500 Tsd. € zur Folge haben werden.

Für den Bereich der Förderdarlehen ist eine komplexe Vereinbarung mit dem MIL/der ILB zu einer „0-Zins“ Prolongation und Verlängerung bei Beibehaltung der Tilgung in Bearbeitung. Dieser „Hennigsdorfer Weg“ wird auf der anderen Seite durch eine Verlängerung und Flexibilisierung von Belegungsbindungen die sozialverträgliche Bereitstellung von Wohnraum absichern und die Umsetzung der Belegungsbindung in die Hand der Stadt geben. Für die Umsetzung des im Wirtschaftsplan 2017ff. enthaltenen umfangreichen Bauvorhabens „Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a“ ist die Finanzierung in Vorbereitung. Die grundsätzliche Finanzierungszusage einer möglichen Bank liegt im gewünschten Investitionsumfang bereits vor.

Das Ergänzungsneubauprojekt „Himbeerblock+“ befindet sich in der Innenausbauphase. Die Erstvermietung der 20 Wohnungen ist beginnend ab dem 01.08.2017 vorgesehen. Wesentliche Abweichungen von der Kosten- und Zeitplanung sind derzeit nicht zu erkennen. Daneben bleibt die Weiterführung der Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie Stauffenbergstr. 13) im Fokus. Die laufenden Wohnungsinstandsetzungen im Zuge von Vertragsbeendigungen zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit werden auch in den folgenden Jahren ihre Fortsetzung finden müssen, um möglichst alle Wohnungen zeitnah für die Vermietung mobilisieren zu können.

Für die in den nächsten Jahren angedachte Realisierung eines Neubauprojektes im Bereich des sozialen/geförderten Wohnungsbaus im „Quartier Albert-Schweitzer-Straße“ (QAS) werden derzeit gemeinsam mit der Stadt Hennigsdorf die Voraussetzungen erarbeitet, einschl. eines Integrierten Entwicklungskonzeptes im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

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

Kennziffern	2017	2018	2019	2020	2021
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)*	1,00%	1,55%	0,47%	1,15%	0,39%
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	2,98%	3,05%	3,02%	2,98%	2,95%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m²)	15,24	12,80	13,55	14,17	14,84

*einschl. Zuwachs aus Bestandserweiterungen **einschl. projektbedingtem Leerstand

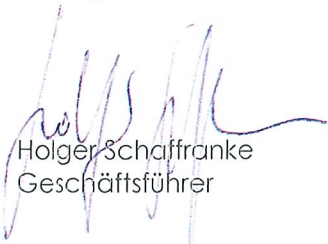
Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt die erwartete Abschwächung der Mietpreisentwicklung im Bestand wider. Einzelne Jahre werden auf Grund der geplanten objektbezogenen Bestandserweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen höhere Sollmietenanstiege verzeichnen. Gründe für die moderat geplante Mietenentwicklung sind:

- Die Steigerungsmöglichkeiten nach dem Hennigsdorfer Mietspiegel sind begrenzt, ebenso wie Mietanpassungsmöglichkeiten für geförderte Objekte nach Wirtschaftlichkeitsberechnung oder im Rahmen von Belegungsbindungen.
- Eine erwartete, leicht sinkende, Fluktuation begrenzt die Potenziale bei der Neuvermietung.
- Die Begrenzungen aus der Richtlinie für die Kosten der Unterkunft setzen sich fort.
- Einflüsse aus der Bestandsveränderung durch weitere Veräußerungen der noch verbliebenen Reihenhäuser „Am Waldrand“.
- Die regulatorischen Eingriffe, insbesondere hinsichtlich der Neuvermietung von Wohnungen entfalten ggf. im Planungshorizont ihre Wirksamkeit.

Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Allerdings ist wegen projektbedingter Einflüsse auch mit temporär erhöhten Leerständen zu rechnen, so z.B. beim Objekt Rigaer Str. 30/30a. Die demographische Entwicklung setzt sich fort, der Alterungstrend ist ungebrochen, wird jedoch aktuell durch die positiven Wanderungsgewinne sogar kompensiert. Sowohl die quantitative als auch die qualitative Bedienung der hohen Nachfrage ist weiterhin eine Herausforderung für das Unternehmen. Insbesondere die laufende Wiedervermietbarmachung von Wohnungen im Rahmen einer erweiterten Instandhaltung und Wohnungsinstandsetzung wird auch in den Folgejahren erhebliche eigene Mittel binden.

Die Einschätzungen zu Leerstandsentwicklungen basieren weiterhin auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hennigsdorf. In die Betrachtung der Leerstandsrisiken 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, 27.04.2017


Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 28. April 2017 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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Potsdam, den 28. April 2017



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ohme
Wirtschaftsprüfer

Fechner
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 an 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 zunächst 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz 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.

