

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.833,21	1.651,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.930.025,17		109.779.831,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	2.956.893,25		3.025.149,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.003.918,88		997.942,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	739.603,87		739.603,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.662,65		117.478,47
6. Anlagen im Bau	1.706.894,99		16.972,45
7. Bauvorbereitungskosten	1.622.222,70		577.971,58
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		2.500,00
		<u>117.073.221,51</u>	<u>115.257.450,28</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00		520,00
		<u>520,00</u>	<u>520,00</u>
		117.082.574,72	115.259.621,92
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.434.276,70	5.536.663,78
2. Andere Vorräte		<u>32.427,51</u>	<u>35.375,25</u>
		5.466.704,21	5.572.039,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	79.598,48		81.494,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.010,34		10.009,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	264.958,74		164.315,55
		<u>354.567,56</u>	<u>255.819,86</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.487.967,75	5.140.010,66
2. Bausparguthaben		<u>709.249,56</u>	<u>562.300,32</u>
		12.018.489,08	11.530.169,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.675,27		7.183,82
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.956,09		44.249,91
		<u>10.631,36</u>	<u>51.433,73</u>
SUMME AKTIVA		<u>129.111.695,16</u>	<u>126.841.225,52</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf
Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		10.602.420,00	10.413.915,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	384.000,00		384.000,00
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	1.391.181,95		891.181,95
		<u>17.544.441,80</u>	<u>17.044.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>3.861.020,92</u>	<u>2.767.667,37</u>
		<u>3.861.020,92</u>	<u>2.767.667,37</u>
Eigenkapital		32.775.882,72	30.994.024,17
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	9.200,00		41.877,24
2. Sonstige Rückstellungen	257.636,34		225.418,63
		<u>266.836,34</u>	<u>267.295,87</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.964.850,87		85.624.848,60
2. Erhaltene Anzahlungen	6.368.619,45		6.347.566,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.413.301,90		2.306.258,18
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.141,49		106.130,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.213.467,39		1.194.813,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.595,00		287,60
davon aus Steuern: 0,00 €			
(31.12.2017: 0,00 €)			
		<u>96.068.976,10</u>	<u>95.579.905,48</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u>129.111.695,16</u>	<u>126.841.225,52</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

		2018	2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.545.224,21		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.950,00		
		16.619.174,21	16.247.297,36
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-102.387,08	150.015,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		655.090,17	838.590,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.134.587,78	7.201.690,40
5. ROHERGEBNIS		10.037.289,52	10.034.213,48
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.382.469,14		1.331.990,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	255.025,01		245.245,63
dav. für Altersversorgung: 4.684,92 €		1.637.494,15	1.577.235,93
(2017: 4.684,92 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.612.679,98	3.409.002,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		764.408,24	643.079,10
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		13,00	13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.075,19	3.760,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.159.933,81	2.367.130,27
dav. aus Abzinsung: 400,00 € (2017: 400,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.626,30	43.612,87
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.856.235,23	1.997.926,65
14. Sonstige Steuern		262.881,68	263.451,35
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.593.353,55	1.734.475,30
16. Gewinnvortrag		2.267.667,37	1.062.541,83
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	-29.349,76
18. BILANZGEWINN		3.861.020,92	2.767.667,37

ANHANG

des Jahresabschlusses 2018 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 aktuellen Fassung sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages und des GmbHG 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 und außerplanmäßigen 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 der nach 1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei Garagen und Carports wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Die Technischen Anlagen und Maschinen sowie Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 5 % bis 33 % linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 250 € wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr erfolgten im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenem Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von 326,9 Tsd. €. Es erfolgte ferner eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein Grundstück in Höhe von 113,3 Tsd. € auf Grund dauerhafter Wertminderung.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.636,0 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 2.951,6 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 153,3 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2018 insgesamt 5.434,3 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 nicht.

Es wurden die im abgelaufenen Geschäftsjahr 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	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	79.598,48 (81.494,71)	79.598,48 (80.287,53)	0,00 (1.207,18)
aus dem Verkauf von Grundstücken	10.010,34 (10.009,60)	10.010,34 (10.009,60)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	264.958,74 (164.315,55)	264.958,74 (164.315,55)	0,00 (0,00)
Σ	354.567,56 (255.819,86)	354.567,56 (254.612,68)	0,00 (1.207,18)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2017 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2018 Tsd. €
Kapitalrücklage	10.413,9		188,5	10.602,4
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	384,0			384,0
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	891,2		500,0	1.391,2
Gesamt	27.458,3	0,0	688,5	28.146,8

Rückstellungen

Die 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 31.12.2017	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2018
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Steuerrückstellungen	41,9	9,2	41,9		9,2
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	49,5	49,5	43,3	6,2	49,5
Rst. für Aufbewahrungskosten	24,8	0,7			25,5
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	8,3	7,1	8,3		7,1
Rst. für Personalaufwand	142,8	175,5	114,9	27,9	175,5
Gesamt	267,3	242,0	208,4	34,1	266,8

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.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	85.964.850,87 (85.624.848,60)	3.500.057,98 (3.805.720,70)	14.763.415,22 (14.487.280,12)	67.701.377,67 (67.331.847,78)
Erhaltene Anzahlungen	6.368.619,45 (6.347.566,50)	6.368.619,45 (6.347.566,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.413.301,90 (2.306.258,18)	2.413.301,90 (2.306.258,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.141,49 (106.130,79)	106.141,49 (106.130,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.213.467,39 (1.194.813,81)	1.103.605,26 (1.083.697,40)	109.862,13 (111.116,41)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.595,00 (287,60)	2.595,00 (287,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 96.068.976,10	13.494.321,08	14.873.277,35	67.701.377,67
	Σ (95.579.905,48)	(13.649.661,17)	(14.598.396,53)	(67.331.847,78)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 83.157,4 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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten bestanden zum Berichtstichtag nicht.

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.

C. Gewinn – und Verlustrechnung

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 10,6 Tsd. €.

Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,4 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,4 Tsd. €).

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Aus einem mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg geschlossenen Vertrag besteht die Verpflichtung, im Zeitraum 2019 bis 2023 insgesamt 100 Wohneinheiten zu errichten.

Darüber hinaus gehende Eventualverbindlichkeiten bestehen nicht.

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 31.12.2018 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 14,2 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2018 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	12
- Technische Angestellte	6
- Hauswarte/Hausbesorger	9
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>31</u>
- Auszubildende	2

5. Gesamtbezüge:

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

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betrugen 6,9 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Udo Buchholz	Vorsitzender	Rentner	(ab 01.03.18)
Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister	(bis 02.02.18)
Herr Jürgen Woelki	Stellvertreter	Wohnungswirtschaftler	
Herr Thomas Günther		Bürgermeister	(03.02. bis 28.02.18 und ab 01.01.2019)
Frau Kristina Berls		Verwaltungsangestellte	(01.03. bis 31.12.18)
Herr Manfred Meißner		Rentner	(bis 01.03.2018)
Herr Uwe Fischer		Rentner	
Herr Frank Schönfeld		Postbote	
Herr Hagen Degner		Prüfingenieur	
Herr Bastian Klebauschke		Angestellter	

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluß des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.593,4 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.861,0 Tsd. € in Höhe von 500,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 3.361,0 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 23.04.2019

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Schafranke
Geschäftsführer

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Stand 31.12.2018 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	192.670,00	10.633,84	3.385,48	0,00	0,00	199.918,36	191.018,36	0,00	3.452,27	3.385,48	191.085,15	8.833,21	1.651,64
	192.670,00	10.633,84	3.385,48	0,00	0,00	199.918,36	191.018,36	0,00	3.452,27	3.385,48	191.085,15	8.833,21	1.651,64
II. Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.898.337,47	2.247.207,63	110.000,00	171.528,00	0,00	187.207.073,10	75.118.505,64	326.932,47	3.498.363,69	12.888,93	78.277.047,93	108.930.025,17	109.779.831,83
	4.121.445,85	0,00	0,00	0,00	0,00	4.121.445,85	1.096.296,55	0,00	68.256,05	0,00	1.164.552,60	2.956.893,25	3.025.149,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.006.559,95	1.745,00	0,00	4.231,10	0,00	1.012.536,05	8.617,17	0,00	0,00	0,00	8.617,17	1.003.918,88	997.942,78
	739.603,87	0,00	0,00	0,00	0,00	739.603,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.603,87	739.603,87
	4.060,37	0,00	4.060,37	0,00	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	593.223,28	36.292,15	24.580,21	2.500,00	0,00	607.435,22	475.744,81	0,00	42.607,97	24.580,21	493.772,57	113.662,65	117.478,47
	16.972,45	1.513.110,08	0,00	193.784,91	16.972,45	1.706.894,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.706.894,99	16.972,45
	597.971,58	1.396.822,68	20.000,00	0,00	352.571,56	1.622.222,70	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	1.622.222,70	577.971,58
Bauvorbereitungskosten	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	191.980.674,82	5.195.177,54	158.640,58	372.044,01	372.044,01	197.017.211,78	76.723.224,54	326.932,47	3.609.227,71	61.529,51	79.943.990,27	117.073.221,51	115.257.450,28
III. Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt	192.173.864,82	5.205.811,38	162.026,06	372.044,01	372.044,01	197.217.650,14	76.914.242,90	326.932,47	3.612.679,98	64.914,99	80.135.075,42	117.082.574,72	115.259.621,92

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat trotz einer zunehmend angespannten weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs in 2018 fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr jedoch lediglich um 1,5 % (2017: 2,2 %). Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte dennoch von der konjunkturellen Entwicklung. In 2018 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,2 % um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7 %). Die Inflation lag mit 1,9 % über dem Vorjahresniveau (+0,1 %) und erreichte damit ein neues 6-Jahres-Hoch.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die vorgenommenen Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2018 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2018 um 4,4 %. Im 1. Halbjahr 2017 waren es noch 2,3 %. Mit einem Anstieg um 1,9 % ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6 %). Der rasante Anstieg im Bereich der Baupreise hat sich weiter verstärkt. Die Teuerungsrate in diesem Bereich lag in 2018 bei 5,8 % (2017: 3,9%) und damit deutlich über der allgemeinen Inflationsrate. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 % (2017: 6,6 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2018 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf Vorjahresniveau (+1,5 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl 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 das Jahr 2019 wird trotz des sich abschwächenden Wirtschaftswachstums mit einer insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Lage für Deutschland und damit auch das Land Brandenburg gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf und damit gute wirtschaftliche Entwicklungschancen für die Wohnungswirtschaft.

Die Stadt Hennigsdorf verzeichnete und verzeichnet weiterhin einen begrenzten Bevölkerungszuwachs insbesondere durch Wanderungsgewinne. Davon profitierte im Berichtsjahr auch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB). Den Wohnungsbestand der HWB betreffend standen den 108 Zuzügen lediglich 88 Wegzüge aus Hennigsdorf gegenüber.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2018	2017	Abw.
Wohnungen	3.037	3.039	-2
Gewerbeeinheiten	47	47	0
Einstellplätze	559	557	2
Garagen	51	51	0
Sonstige	12	11	1
	3.706	3.705	1

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus dem Verkauf von einem weiteren Reihenhause „Waldrandsiedlung“ sowie der Umgliederung einer Wohnung zur Gästewohnung.

Die Veränderung bei den Einstellplätzen resultiert aus der zur Wohnung getrennten Vermietung von einem Stellplatz in der Marwitzer Straße 30-44 sowie einem Stellplatz in der Seilerstr. 13-23.

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

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	11.431,0	11.210,8	220,2
andere Erlöse	24,0	19,2	4,8
Erlöse aus Umlagen	5.482,0	5.328,6	153,4
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.868,7</i>	<i>2.827,7</i>	<i>41,0</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.613,3</i>	<i>2.500,9</i>	<i>112,4</i>
Erlösschmälerungen	-391,8	-384,3	-7,5
Gesamt	16.545,2	16.174,3	370,9

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich um **370,9 Tsd. €** resultiert im Wesentlichen aus um **220,2 Tsd. €** über dem Vorjahr liegenden Erlösen aus Sollmieten. Weiterhin konnte im Bereich der Umlagenerlöse eine Steigerung von **153,4 Tsd. €** erzielt werden.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Ausgehend von den Bestandszahlen lag die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres bei **96,1%** (Vorjahr 96,3%) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2018 betrug 5.579 m² (Vorjahr: 5.232 m²). Darin enthalten ist die Fläche des projektbedingten Leerstandes im Bereich der Hochhäuser mit **646 m²** (Vorjahr 879 m²).

Dieser konnte im Zuge des Change-Management-Prozesses gesenkt werden. Die Vermietung von umgestalteten Wohnungen erfolgt aufgrund der hohen Nachfrage jeweils unmittelbar nach Fertigstellung. Dem gegenüber ist der projektbedingte Leerstand in der Rigaer Str. 30/30a mit **1.353 m²** (Vorjahr 1.007 m²) gestiegen und ist dem Projektanlauf und dem dafür notwendigen Leerstand geschuldet.

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

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **1,96%** deutlich über der Wirtschaftsplanvorgabe von 1,00 %. 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 der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **5,32 €/m²** (Vorjahr 5,26 €/m²).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2018 wurden insgesamt **279** (Vorjahr 255) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, 24 mehr als im Vorjahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	25,2% (VJ 32,5%)
demografische Gründe (Sterbefälle/Jmzüge in Pflegeeinrichtungen)	22,1% (VJ 26,3%)

In **103** Fällen (Vorjahr: 75) konnte der Wegzug des Kunden aus dem HWB-Bestand durch ein alternatives Wohnungsangebot verhindert werden.

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2018 bei **269** (Vorjahr: 271 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei 61 Verträgen (Vorjahr: 95 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei 48 Verträgen (Vorjahr: 47 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **5,80 %** (Vorjahr: 5,92 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2018 waren insgesamt **117** Wohnungen (Vorjahr: 111 Wohnungen) im Leerstand. Für **16** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlussstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **3,85 %**.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2018 Mietausfälle in Höhe von **379,2 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote lag insgesamt bei **3,31 %** (Vorjahr: 3,37 %), abzüglich der projektbedingten Erlösschmälerung von 0,99 % mit **2,32 %** unter der Wirtschaftsplanvorgabe von 2,98 %.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

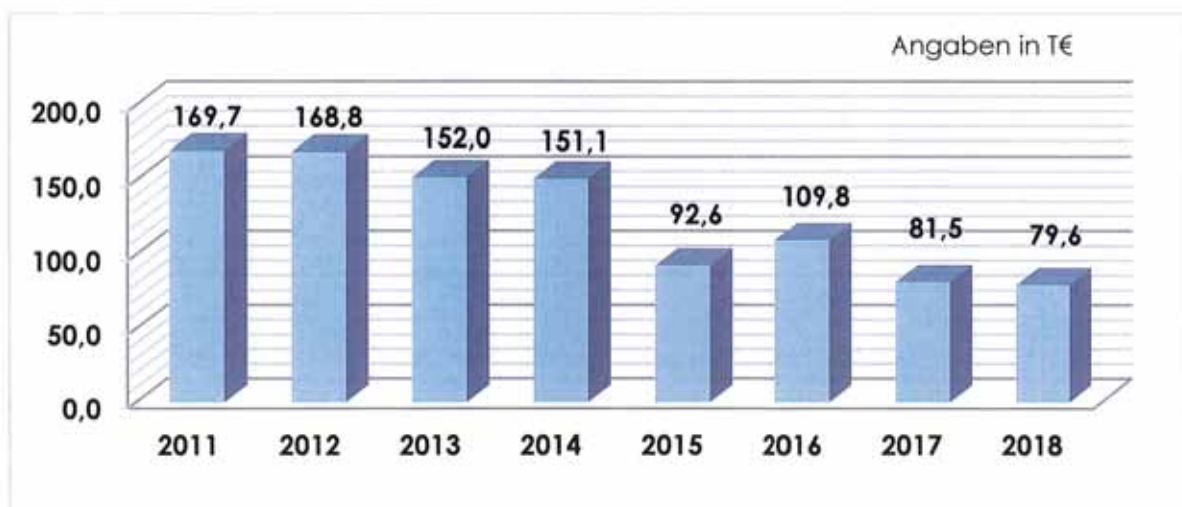
Zum 31.12.2018 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **79,6 Tsd. €** (Vorjahr: 81,5 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen 11,9 Tsd. € (Vorjahr: 5,1 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Der nochmalige Forderungsabbau gegenüber dem Vorjahresstichtag resultiert unter anderem auch aus der erhöhten Abschreibung auf Mietforderungen für das Jahr 2018.

Es mussten im Berichtsjahr 14 Kündigungen (Vorjahr: 21 WE) wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnte. Letztlich mussten 4 Kündigungen (Vorjahr: 6 WE) vollzogen werden. Des Weiteren mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr 5 Räumungsklagen (Vorjahr: 9) mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftinzüge wegen fehlender Kontendeckung ist mit 257 Fällen (Vorjahr: 246) nochmals gestiegen.

Mit Beziehern von Transferleistungen einschl. Asyl wurden insgesamt 34 (Vorjahr: 27) Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Zahlung des Landkreises an die HWB vereinbart.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2011 – 2018 ist in der folgenden Grafik dargestellt:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2018 in Höhe von **30,6 Tsd. €** (Vorjahr: 14,5 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Berichtsjahr lag auf dem Bauvorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße. Für den dortigen Neubau des Ärztepavillons, dessen Inbetriebnahme für Juni 2019 vorgesehen ist, wurden **1.433,5 Tsd. €** in 2018 verausgabt. Ferner wurde im Rahmen des Gesamtprojektes die Schmutz- und Regenentwässerung auf dem Grundstück in 2018 im Umfang von **298,9 Tsd. €** erneuert. Die geplante schrittweise

Modernisierung der Bestandswohnungen konnte in 2018 für einen ersten Wohnungsstrang realisiert werden. Hierfür wurden im Berichtsjahr **315,8 Tsd. €** verausgabt. Ein zweiter Wohnungsstrang war per 31.12.2018 in Bearbeitung. Hinsichtlich des Umbaus und der Erweiterung des Mittelbaus sind die weiteren Planungen und Bauvorbereitungen vorangetrieben worden.

Für den geplanten Neubau von 114 geförderten Wohnungen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wurden **1.349,7 Tsd. €** für Planungen und Bauvorbereitungen im Berichtsjahr verausgabt. Nach EU-weiter Ausschreibung und erfolgreicher Vergabe des Erweiterten Rohbaus wurden die Bauarbeiten Mitte April 2019 begonnen.

Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben erfolgte eine weitere Bearbeitung der über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderten ergänzenden Einzelmaßnahmen. Das Programmjahr 2017 betreffend konnte nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Erweiterung und Umgestaltung des Nachbarschaftstreffs Alberts-Schweitzer-Str. 4 begonnen werden. Aus dem Programmjahr 2018 konnten weitere Fördermittel für die Qualifizierung der rückwärtigen Hofflächen eingeworben werden. Der Beginn der baulichen Umsetzung dieser Maßnahme ist für 2020 vorgesehen, abgestimmt auf den Bauablauf des Wohnungsneubaus.

Die im Frühjahr 2018 erfolgte Fertigstellung der Freianlagen sowie die Fertigstellung der Wärmeerzeugungsanlage zum bereits im Vorjahr in Nutzung genommenen Ergänzungsneubau „Himbeerblock+“ führten zu nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von **385,0 Tsd. €**.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.718,6 Tsd. €** (Vorjahr: 1.878,3 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 512,1 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Auf Maßnahmen im Bereich der 3 Hochhäuser entfielen davon einschl. aktivierter nachträglicher Herstellungskosten **282,5 Tsd. €**. Die Ausgaben betrafen überwiegend die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen. Davon entfielen 205,6 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Weitere **1.072,2 Tsd. €** wurden für Wohnungsinstandsetzungen und -modernisierungen in diversen Objekten und Quartieren im Rahmen von Mieterwechseln verausgabt. Davon entfielen 306,6 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden in 2018 Mittel in Höhe von **778,9 Tsd. €** (Vorjahr: 758,8 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. Auf die Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär entfielen davon 208,3 Tsd. €, auf Tischlerarbeiten 56,0 Tsd. €, auf Elektroarbeiten 54,7 Tsd. €. Auf Aufzugsreparaturen entfielen im Berichtsjahr 40,8 Tsd. €. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von 177,2 Tsd. € (Vorjahr: 145,0 Tsd. €), denen entsprechende Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 1.577 Reparaturaufträge (Vorjahr: 1.981) abgearbeitet.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Zur Finanzierung des Bauprojektes „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde im Berichtsjahr die erste Darlehenstranche der DKB i.H.v. 3.900,0 Tsd. € vereinnahmt.

Im Rahmen der Finanzierung für den Ergänzungsneubau Himbeerblock+ wurden in 2018 weitere Mittel in Höhe von 550,0 Tsd. € von der ILB abgerufen. So sind insgesamt neue Darlehensverbindlichkeiten i.H.v. 4.450 Tsd. € entstanden.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen weiterhin überwiegend bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) sowie der Deutschen Kreditbank (DKB) und sind zum Großteil vollständig dinglich gesichert. Für die Altschulden besteht ein 3-seitiger Kreditvertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Für die Darlehen hat die HWB in 2018 durchschnittlich **2,52% Zinsen** (Vorjahr: 2,75%) aufgewendet. Bei der laufenden Optimierung des Kreditportfolios sowie bei Neuabschluss von Darlehensverträgen wirkt sich das derzeit günstige Zinsumfeld positiv aus.

Es bestehen verschiedene Bausparverträge, welche neben der Mittelansparung und der temporären Geldanlage auch der Absicherung der späteren Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten dienen, um Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die vertraglich vereinbarte Bausparsumme aller Verträge liegt bei 2.116,0 Tsd. €.

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.

Dem Unternehmen wurde auch in 2018/auf der Basis 2017 von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	1
Kaufmännische Angestellte	10	13
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	9	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	31	33
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Gesamt:	33	34
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	1	1

Der auf Grund anstehender Projekte bestehende personelle Mehrbedarf konnte durch die Bindung qualifizierter Fachkräfte weitestgehend gedeckt werden. Im Regiebereich Elektriker konnte bisher keine Nachbesetzung realisiert werden. Der Fachkräftemangel wirkt sich hier deutlich aus. Den Bedarf an qualifizierten Fachkräften gilt es zu decken. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wird die Erstausbildung laufend 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. Nicht zuletzt mit Blick auf die Anforderungen aus der Vermietung an Geflüchtete/Asylbewerber wurde ein Inhouse-Sprachtraining Englisch durchgeführt.

Aus gegebenem Anlass wurden für sämtliche Mitarbeiter Schulungen im Bereich Datenschutz durchgeführt. Hauswarten wurde die Möglichkeit gegeben, sich als „Zertifizierte(r) Hausmeister(in)“ fortzubilden um vor allem Branchenneulingen die Möglichkeit zu geben, den besonderen Anforderungen im Umgang mit der Mieterschaft gerecht werden zu können.

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 erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen (Primärenergiefaktor Versorgungsgebiet Hennigsdorf: 0,25). Der CO₂-Emissionsfaktor der Fernwärme liegt aktuell bei 72 kg CO₂/MWh. Mit Umsetzung des Projektes Wärmedrehscheibe sind weitere Minderungen erwartbar. Die Kooperation mit den Stadtwerken Hennigsdorf wurde in 2018 im Rahmen einer Arbeitsgruppe, mit dem Fokus auf die laufende energetische Effizienzsicherung bei der Anlagentechnik fortgesetzt.

Die Aktivitäten zur sukzessiven Umstellung der Beleuchtungstechnik auf LED-Technik wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2018 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 Rahmen ihres sozialen Engagements setzt sich die HWB auch weiterhin für die Stärkung des Ehrenamtes ein und unterstützt deshalb u.a. regelmäßig die ortsansässigen Seniorenvereine.

Im Bereich der Sport- und Jugendarbeit in der Stadt Hennigsdorf wurde im Berichtsjahr u.a. die Arbeit des FC 98 Hennigsdorf und des SV Stahl unterstützt. Fortgesetzt wurde auch die Kooperation mit der örtlichen Musikschule. Unterstützung erfuhren weitere lokale Akteure anlässlich von Events, wie z.B. dem Integrationssportfest.

Auch die Mitarbeiter der HWB stehen weiterhin den Herausforderungen zur Wohnraumversorgung von Geflüchteten sowie deren Integration gegenüber. In Fortsetzung der bisherigen Arbeit konnten im vergangenen Jahr weitere 3 Familien und 4 Einzelpersonen, Asylbewerber aus der Gemeinschaftsunterkunft, erstmalig mit Wohnraum versorgt werden. In das vom Landkreis Oberhavel für Geflüchtete initiierte Projekt „Wohnführerschein“ haben sich verschiedene Mitarbeiter des Unternehmens weiterhin engagiert eingebracht.

Die HWB ist ferner langjähriges Fördermitglied im Unternehmensnetzwerk UPJ e.V., welches sich für verschiedenste Aktivitäten und Projekte im Bereich Corporate Social Responsibility (CSR) einsetzt.

7. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gesellschaft zielt darauf ab, rechtzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und zu vermeiden, um so die Solvenz und den Bestand des Unternehmens sowie dessen kontinuierliche Entwicklung dauerhaft sichern zu können.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Verschuldungsgrades und der begonnenen, großenteils fremdfinanzierten Neu- und Umbauvorhaben, steht der Finanzierungsbereich weiterhin im Fokus des Risikomanagements. Das gesamte Kreditportfolio steht deshalb ständig auf dem Prüfstand, um die andauernde Niedrigzinsphase für vorgezogene Prolongationen, ggf. auch Umschuldungen zu nutzen und zukünftige Zinsänderungsrisiken einzugrenzen. Die Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft verteilen sich auf vier Kreditinstitute, jedoch mit einem überwiegenden Anteil bei der ILB und der DKB. Die Zinsänderungsrisiken sind aktuell begrenzt, da für mehr als 84,3% des Restschuld Volumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen. Für 54,5% der Restschulden zum Berichtsstichtag bestehen Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren. Perspektivisch wird der Kurs zur weiteren Entschuldung durch kontinuierliche planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen, Umschuldungen und rechtzeitige Sicherung von günstigen Anschlussfinanzierungen fortgesetzt.

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 stehen Prolongationen mit einem Umfang von 9,8 Mio. € an. Angesichts des extrem niedrigen Zinsniveaus kommt einer laufenden Marktbeobachtung eine erhöhte Bedeutung zu, um Chancen für vorteilhafte Prolongationen auf dem derzeitigen Zinsniveau nutzen zu können.

Die langfristige Finanzplanung der HWB geht trotz der geplanten Investitionen und der daraus resultierenden Neuaufnahmen von Darlehen davon aus, dass sich die Restschulden von **knapp 86,0 Mio. €** per 31.12.2018 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2028 auf **69,6 Mio. €** verringern werden.

Im Ergebnis der in den Vorjahren bereits begonnenen und umgesetzten Zinssicherungs- und Prolongationsmaßnahmen sowie den vereinbarten Finanzierungen für die begonnenen Neu- und Umbauvorhaben bestehen aus derzeitiger Sicht keine signifikanten Finanzierungsrisiken. Nicht zuletzt die im Rahmenvertrag „Hennigsdorfer Weg“ mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg getroffenen Vereinbarungen tragen dazu maßgeblich bei. Die vereinbarte Zinsabsenkung auf 0,20 % p.a. führt in den kommenden Jahren zu Kapitaldienstentlastungen i.H.v. 365,3 Tsd. € p.a..

Zur Sicherung korrekter bilanzieller Wertansätze des Anlagevermögens erfolgte auch in 2018 im Rahmen des internen Kontrollsystems ein Impairment-Test. Daraus abgeleitet erfolgten Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen durch Zuschreibungen in Höhe von 326,9 Tsd. €.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche erfolgte intern durch einen fest angestellten qualifizierten Controllingmitarbeiter. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen verschiedenste Software- und Auswertungswerkzeuge für ein qualifiziertes Risikomanagement zur Verfügung, u.a. das Planungs- und Controllingtool WOCONve.

Das Bestandsportfolio des Unternehmens wurde vor einigen Jahren hinsichtlich möglicher langfristiger Portfoliorisiken im Rahmen einer detaillierten Portfolioanalyse extern untersucht. Die grundsätzlichen Einschätzungen haben aus Sicht des Managements weiterhin Bestand. Der differenzierte Wohnungsbestand der HWB sollte auch zukünftig risikobegrenzend wirken. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin bzw. im Berliner Umland und dem damit verbundenen andauernd geringen Wohnungsleerstand bestehen derzeit keine Bedarfe oder Überlegungen für Portfoliobereinigungen. Dies schließt jedoch einzelne ggf. umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen und Neuausrichtungen von Objekten, wie z.B. der Rigaer Str. 30/30a und der Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Straße als Portfolioergänzung nicht aus.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken werden im Wesentlichen im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten gesehen und als erheblich eingeschätzt. Diese finden ihren Niederschlag in der Wirtschaftsplanung für 2019ff und insbesondere auch in den Projektfinanzierungen. Soweit möglich und zulässig wurden bei mehrjährigen Projekten Baukostensteigerungen in Ansatz gebracht. Auf Grund der sich abschwächenden

gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einerseits und der anhaltenden Baukonjunktur andererseits bleibt abzuwarten, wie sich die Preisdynamik diesbezüglich entwickelt. Aus diesem Grund wird dem Kostencontrolling der anstehenden Bauprojekte verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet.

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

- 10-Jahres-Unternehmensplanungen, welche mittels Planungs- und Controllingtool „WOCONve“ erarbeitet und jährlich fortgeschrieben werden
- 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
- regelmäßige Teilnahme an Bankratingverfahren

Der regelmäßige wohnungswirtschaftliche 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. Im Fokus stehen dabei aktuell die Bereiche Digitisation und Finance.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **3.347,4 Tsd. €**. Davon waren 10,3 Tsd. € zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt 709,2 Tsd. €. Zur Steuerung der Liquidität und der Geldanlage des Unternehmens werden nach Bedarf Vorschaurechnungen durchgeführt.

Möglichen Risiken in Bezug auf einen Fachkräftemangel wird durch verstärkte Fokussierung auf die Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterqualifizierung entgegengewirkt. U.a. geschieht dies im Einzelfall durch bedarfsorientierte Arbeitszeitmodelle, mit denen das Unternehmen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördert bzw. auf die besonderen Belange Rücksicht nimmt. Dem Anpassungsbedarf hinsichtlich der Mitarbeitervergütungen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine neue Vergütungsstruktur und eine deutliche Anhebung der Vergütungen ab 01.01.2019 im Rahmen der Fortschreibung der Betriebsvereinbarung Rechnung getragen. Zudem ist eine Betriebsvereinbarung zur betrieblichen Altersvorsorge in Arbeit. Weiterhin setzt die HWB auf Erstausbildung und beschäftigt derzeit 2 Auszubildende.

In Bezug auf das Riskomanagement 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. Auf Grund auslaufender Softwarewartungen und der damit verbundenen möglichen Sicherheitsrisiken für die Unternehmens-IT wurde Ende 2018 der Internetauftritt vom Netz genommen und wird derzeit komplett neu designet und aufgesetzt. 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.

Entsprechend den Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurde im Berichtsjahr ein Datenschutzbeauftragter bestellt. Die Bestellung und Betreuung der komplexen Thematik erfolgte extern, um das notwendige inhaltliche und rechtliche Know-how in diesem Bereich sicherzustellen und mögliche Risiken gezielt zu reduzieren.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2018 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,8	1,7	7,1
Sachanlagen	117.073,2	115.257,5	1.815,7
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	3,7	7,2	-3,5
Summe	117.086,2	115.266,9	1.819,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	32,4	35,4	-3,0
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	354,6	255,8	98,8
Flüssige Mittel	3.347,4	3.097,8	249,6
Bausparguthaben	709,2	562,3	146,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7,0	44,2	-37,2
Summe	4.450,6	3.995,5	455,1
BILANZVOLUMEN	121.536,8	119.262,4	2.274,4
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	32.775,9	30.994,0	1.781,9
Rückstellungen	25,5	24,8	0,7
Fremdkapital	85.949,9	85.373,3	576,6
Summe	118.751,3	116.392,1	2.359,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	241,3	242,5	-1,2
Verbindlichkeiten	2.544,2	2.627,8	-83,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	2.785,5	2.870,3	-84,8
BILANZVOLUMEN	121.536,8	119.262,4	2.274,4

Zum Stichtag 31.12.2018 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **1.665,1 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 auf **26,97 %** (Vorjahr 25,99 %), im 5-Jahresvergleich wie folgt:

EIGENKAPITAL	2018	2017	2016	2015	2014
nominal in Tsd. €	32.775,9	30.994,0	28.261,9	27.163,7	25.534,7
Quote in %	26,97	25,99	24,09	23,22	22,25

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2018	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.593,4	1.734,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.612,7	3.409,0
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-326,9	-328,3
Veränderungen der Rückstellungen	32,2	-165,0
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	-236,1	86,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	31,1	217,0
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	30,7	11,1
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-5,1	-3,8
Zinsaufwendungen	2.155,4	2.367,1
Ertragssteueraufwand	11,6	43,6
Ertragssteuerauszahlungen	-44,3	1,9
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	-50,9	-115,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.803,8	7.258,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.205,8	-3.295,7
Erhaltene Zinsen	5,1	3,8
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	148,0	335,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.052,7	-2.956,7
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	188,5	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.450,0	2.229,8
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.312,8	-3.098,7
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-560,7	-120,0
Gezahlte Zinsen	-2.266,6	-2.256,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.501,6	-3.245,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	249,5	1.056,7
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2018	3.337,1	3.087,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit **6.803,8 Tsd. €** leicht unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Veränderungen im Umlaufvermögen, u.a. durch gestiegene Forderungen und Bestandsabbau bei den Unfertigen Leistungen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-5.052,7 Tsd. €** lag deutlich über dem Vorjahreswert und spiegelt die gestiegenen Bau- und Bauvorbereitungsaktivitäten wieder.

Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist zum einen von der Fortführung der Entschuldung mit entsprechend hohen planmäßigen Tilgungen geprägt. Zum anderen wurden im Berichtsjahr korrespondierend mit der Investitionstätigkeit notwendige Darlehensmittel aufgenommen. Insgesamt lag der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in 2018 bei **-1.501,6 Tsd. €**.

Tilgungspotenzial	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.803,8	7.258,4
Zinsaufwendungen	-2.266,6	-2.256,1
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.312,8	-3.098,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.224,4	1.903,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte auch in 2018 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen zu bedienen und darüber hinaus die notwendigen Mittel für die anstehenden Bauvorhaben sicherzustellen.

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:

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.545,2	16.174,3	370,9
Bestandsveränderungen	-102,4	150,0	-252,4
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	729,1	911,6	-182,5
Gesamtleistung	17.171,9	17.235,9	-64,0
Betriebskosten und Grundsteuern	5.362,8	5.423,8	-61,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.985,4	1.977,7	7,7
Personalaufwendungen	1.637,5	1.577,2	60,3
Abschreibungen	3.612,7	3.409,0	203,7
Zinsaufwendungen	2.159,5	2.366,7	-207,2
Übrige Aufwendungen	813,7	706,8	106,9
Aufwendungen	15.571,6	15.461,2	110,4
Betriebsergebnis	1.600,3	1.774,7	-174,4
Finanzergebnis	4,7	3,4	1,3
Ergebnis vor Steuern	1.605,0	1.778,1	-173,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11,6	43,6	-32,0
Jahresergebnis	1.593,4	1.734,5	-141,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **2,29 %** gestiegen. Maßgeblich hierfür war neben den um 153,4 Tsd. € höheren Umlagenerlösen die weiterhin positiv verlaufende Sollmietenentwicklung. Hier konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 217,2 Tsd. € verzeichnet werden. Der starke Jahreswert bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist in Höhe von 326,9 Tsd. € Zuschreibungen auf Grund von Wertaufholungen geschuldet.

Im Aufwandsbereich sind trotz Aufnahme einiger weiterer Darlehen, die gesunkenen Zinsaufwendungen auf Grund der in den Vorjahren eingeleiteten Zinssicherungsmaßnahmen sowie im Zusammenhang mit der vorgenannten Rahmenvereinbarung mit der ILB

hervorzuheben. Die Instandhaltungskosten bewegen sich leicht über dem Vorjahresniveau, während bezüglich der Betriebskosten ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Dieser entfiel im Wesentlichen auf die „kalten“ Betriebskosten.

Das Finanzergebnis ist trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase aufgrund eines gesteigerter Finanzmittelbestandes marginal gestiegen.

Das Jahresergebnis 2018 ist, wie bereits im Vorjahr, ertragssteuerlich belastet.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Um möglichen langfristigen Risiken im Kapitaldienstbereich entgegenzutreten, wurden und werden unter Ausnutzung der andauernden Niedrigzinsphase Umschuldungen und vorgezogene Prolongationen vorgenommen. Mögliche Zinsänderungsrisiken konnten so in weiten Teilen bereits deutlich reduziert werden. Zu benennen sind hier auch die positiven Effekte aus der mit der ILB geschlossenen Rahmenvereinbarung zum „Hennigsdorfer Weg“.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass trotz gedämpfter gesamtwirtschaftlicher Wachstumserwartungen für Deutschland, erheblicher geopolitischer Risiken und weiterhin offener Finanzierungsthematiken in der EURO-Zone, zumindest kurz- und mittelfristig, keine wesentlichen Rückwirkungen auf die Finanzierungssituation der Gesellschaft zu erwarten sind. 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 die anhaltende Nachfrage durch Asylsuchende. Die mit der Nachfrage einhergehende längerfristige positive Mietenentwicklung stützt diese Annahme ebenfalls, wenn gleich hier mit einer Abflachung der Entwicklungsdynamik gerechnet werden kann, nicht zuletzt auf Grund verschiedener regulatorischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Die Effekte der regulatorischen Eingriffe zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung gilt es im Blick zu behalten.

Der mit Wirkung zum 01.04.2018 in Kraft getretene aktuelle Hennigsdorfer Mietspiegel weist im Vergleich zum letzten Mietspiegel teils deutliche Mietensteigerungen aus. Im Durchschnitt sind die Mieten um rd. 4 bis 5 % gestiegen, die absoluten Miethöhen liegen zwischen rd. 5,20 €/m² in bestehenden Wohnungen und bis zu 9,00 €/m² im Neubau. Tendenziell sind insbesondere kleine Wohnungen (bis 40 m²) und große Wohnungen (ab 80 m²) gefragt, mit über dem Durchschnitt liegenden Steigerungsraten. Eher moderat ist die Mietenentwicklung im Bereich der 40 bis 80 m²-Wohnungen der Bauphase von 1950 bis 1990. Hier liegen die Mieten im Schnitt zwischen 5,00 und 5,50 €/m² und sind im Vergleich zum Vormietspiegel nur relativ moderat gestiegen. Um an der aus Vermietersicht positiven Marktentwicklung teilzuhaben und in Anbetracht der steigenden Kosten u.a. für die Wiederherichtung der Wohnungen, wurde im Berichtsjahr ein Mietentwicklungskonzept für den Zeitraum bis 2020 beschlossen. Dieses betrifft die Bestände außerhalb des „Hennigsdorfer Weges“, für welchen Regelungen zur Belegung und begrenzten Mietpreisentwicklung gelten. Kernziel des Konzeptes sind:

- Verteilung der Sollmietenentwicklung auf eine breitere Basis
- Abkehr von der Höchstpreispolitik im Bereich der Neuvermietung
- Erhalt der insgesamt sozialen Mietpreispolitik durch zeitliche Staffelung und Unterschreitung der rechtlich möglichen Erhöhungspotentiale

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2018/Basis 2017 weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von 5,53 €/m², für Berlin 5,98 €/m² und für Hennigsdorf 5,19 €/m² aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei 6,44 €/m², für Berlin bei 7,45 €/m² und für Hennigsdorf bei 6,10 €/m². Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2018 bei 6,18 €/m². Die Mieterwartungen und Planungen des Unternehmens erscheinen auch danach angemessen positioniert.

Neben der qualitativen Bestands- und Mietenentwicklung wird in den kommenden Jahren auch die quantitative Bestandsentwicklung für die HWB eine stärkere Rolle spielen. Im Zuge der Projektumsetzung „Senioren- und Gesundheitszentrum“ werden 20 barrierefrei erreichbare Wohnungen und ein Tagespflegeangebot im Quartier Hennigsdorf Nord entstehen. Ein ebenfalls zum Projekt gehörender Ärztepavillon wird im Frühsommer 2019 fertiggestellt sein. Zudem werden schrittweise umfangreiche Modernisierungen der dortigen 120 Bestandswohnungen erfolgen.

Den Schwerpunkt der derzeitigen Neubautätigkeit bildet das Albert-Schweitzer-Quartier. Hier werden bis Mitte 2021 insgesamt 114 geförderte Neubauwohnungen entstehen. Auch hinsichtlich dieser umfangreichen Neubautätigkeit werden seitens der Gesellschaft überwiegend Chancen gesehen. Die Ergänzung des Bestandes durch barrierefreien, energetisch sehr guten und modernen Wohnraum verbreitert das Wohnungsangebot und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens. Risiken werden jedoch hinsichtlich der Baukostenentwicklung gesehen. Um dem entgegen zu wirken werden gebündelte Vergaben und eine gestraffte Bauzeit angestrebt sowie ein qualifiziertes und „engmaschiges“ Kostencontrolling eingerichtet.

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 die verstärkte Einbeziehung von CRM-Ansätzen auf eine verbesserte Kundenbeziehung und -bindung ab. Dabei kommt der weiteren Qualifizierung der eingeführten Softwarelösung „IVM Professional“ besondere Bedeutung zu.

In Bezug auf die Flüchtlingsthematik sieht die HWB sowohl Chancen als auch Risiken. Einerseits ergeben sich für bestimmte Wohnungssegmente dauerhafte Vermietungschancen, insbesondere für Familien. Dies steht allerdings nicht ansatzweise im Einklang mit der großen Nachfrage. Auch gehen die Mobilisierung weiterer Wohnungen für Asylsuchende und die permanenten Integrationsbemühungen mit nicht unerheblichen Ressourcenbindungen und Kosten einher. Im Rahmen der Städtebauförderung im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird dem durch die Einbindung eines Integrationsmanagements teilweise Rechnung getragen. Erhöhte Verwaltungskosten sind damit nicht abgedeckt.

Über das schwer quantifizierbare Baukostensteigerungsrisiko hinaus bestehen für das Unternehmen Kostenrisiken in allgemeiner wirtschaftlichem Umfang. Mit laufenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsprüfungen und konsequentem Preiswettbewerb bemüht sich das Unternehmen gegenzusteuern.

Im Bereich der Energiepreise wird von eher moderaten Preisentwicklungen ausgegangen. Insbesondere im Bereich Fernwärme wird von stabilisierenden Effekten im Ergebnis der seitens der Stadtwerke Hennigsdorf in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen wie der „Wärmedrehscheibe“ ausgegangen. Dennoch stellen die Fernwärmeverbrauchskosten mit 1,44 €/m² (Heizung und Warmwasser 2017er Betriebskostenabrechnung) für unsere Mieter den größten Umlageeinzelposten dar. Dies birgt weiterhin Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale bzw. die Kostenübernahmen im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“. An den gemeinsamen Anstrengungen u.a. mit den Stadtwerken Hennigsdorf zur Sicherung der Energieeffizienz und zur Senkung von Verbräuchen wird festgehalten.

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. Um die erheblichen Herausforderungen der Digitalisierung sinnvoll bewältigen zu können, arbeitet die HWB im Rahmen der EFL an entsprechenden Konzeptionen mit, welche dann auf das Unternehmen ggf. übertragen werden sollen.

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

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Jahre 2019ff. wird trotz gedämpfter Konjunkturerwartungen mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung der HWB gerechnet. Der auf Grund des anhaltenden Nachfragedrucks und der moderaten Fluktuation weiterhin relativ niedrige Wohnungsleerstand und das anhaltende Niedrigzinsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen und eine stabile Sollmietenentwicklung ermöglichen. Dem gegenüberstehende negative Effekte aus erwarteten Kostensteigerungen und der anhaltenden demographischen Entwicklungen sollten damit auch längerfristig aufgefangen werden können.

Voraussetzung für die Sicherung der geplanten Entwicklung ist jedoch die Umsetzung der im Rahmen der Wirtschaftsplanungen für 2019-2028 festgeschriebenen Unternehmensziele, u.a.:

- moderate Mietsteigerungen unter Nutzung der objektbezogen herausgearbeiteten Erhöhungspotenziale, moderates Wachstum durch Neubau
- konstantes Leerstandsniveau unter Berücksichtigung demographischer Einflussfaktoren, Wanderungseffekten und Projekteinflüssen
- Schaffung von Liquidität aus der Finanzierung für die Instandhaltung – erweiterte Instandhaltung – und Neubau für breite Schichten der Bevölkerung
- Abbau Verschuldung durch planmäßig, ansteigende Tilgungsleistung

Auf der Finanzierungseite werden die in den Vorjahren umgesetzten Prolongationen und Umschuldungen zu den für die weitere Unternehmensentwicklung erforderlichen weiteren Liquiditätszuflüssen führen. Wesentlich hierfür ist, die vereinbarungsgemäße Umsetzung des mit der ILB geschlossenen Rahmenvertrages zum „Hennigsdorfer Weg“. Die konkreten Darlehensverträge für die Umsetzung der ebenfalls vom „Hennigsdorfer Weg“ erfassten Neubauverpflichtung im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wurden im Januar 2019 abgeschlossen. Die Fertigstellung des erweiterten Rohbaus aller 4 Bauteile wird für Ende 2019 angestrebt.

Im Zuge der ganzheitlichen und kompakten Entwicklung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße und gefördert über die Förderrichtlinie „Soziale Integration im Quartier (SIQ) (Förderbescheid Programmjahr 2017) ist für das III. Quartal 2019 die Fertigstellung des Teilprojektes „Umbau-/ Erweiterung Nachbarschaftstreff“ geplant. Für das Teilprojekt „Entsiegelung/Umgestaltung Innenhof“ am Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Straße sind für das laufende Jahr die weiteren Planungen, Vergabevorbereitungen und Vergaben vorgesehen, um dann in 2020 mit der baulichen Umsetzung zu beginnen. Die über den Förderbescheid SIQ Programmjahr 2018 finanzierte Teilmaßnahme „Qualifizierung rückwärtiger Hofflächen“ wird in 2019 weitestgehend durchgeplant sein und dann eingepasst in den Bauablauf des Neubauvorhabens in den

Folgejahren realisiert. Der Fördermittelzufluss erfolgt laufend entsprechend den Bewilligungsbescheiden. Dies schließt Vorfinanzierungsbedarfe durch das Unternehmen ein.

Für die weitere Umsetzung des Bauvorhabens „Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a“ ist noch im II. Quartal 2019 der Abschluss eines zweiten Darlehensvertrages im Rahmen der über 10,0 Mio. € laufenden Finanzierungszusage vorgesehen. Dieser dient vorrangig der Finanzierung der 20 Neubauwohnungen und der Tagespflege im Mittelbau des Gebäudekomplexes, voraussichtlich beginnend im III. Quartal 2019.

Neben den Neu- und Umbauvorhaben wird im laufenden Jahr auch die Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4, Stauffenbergstr. 13) fortgesetzt. Die Bearbeitung der Wohnungen erfolgt in Abhängigkeit der Fluktuation und wird mit Eigenmitteln finanziert.

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

Kennziffern	2019	2020	2021	2022
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)*	+1,91 %	+1,90 %	+6,57 %	+5,29 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,3 %	3,3 %	3,4 %	3,4 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m²)***	13,07	13,49	13,78	13,86

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

***ohne Modernisierung

Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt insgesamt erwartbare Sollmietensteigerungen wieder. Maßgeblich für die Zuwächse der Jahre 2021 und 2022 sind die Flächenzuwächse aus den Neu- und Umbauvorhaben. Eingeflossen sind ferner die Maßgaben des im Oktober 2018 beschlossenen Mietentwicklungskonzeptes Wohnen 2019-2021. Gründe für die letztlich moderat geplante Mietenentwicklung sind:

- Die Steigerungsmöglichkeiten nach dem Hennigsdorfer Mietspiegel sind differenziert und begrenzt, ebenso wie Mietanpassungsmöglichkeiten für geförderte Objekte nach Wirtschaftlichkeitsberechnung oder im Rahmen der fortgeführten Belegungsbindungen im Rahmen des „Hennigsdorfer Weges“.
- Eine eher stagnierend erwartete Fluktuation begrenzt die Potenziale bei der Neuvermietung.
- Die Begrenzungen aus der Richtlinie für die Kosten der Unterkunft setzen sich fort.
- 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 weiterhin 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 des hohen Nachfragedrucks 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, bei tendenziell steigenden Baupreisen binden.

Die Einschätzungen zur Leerstandsentwicklung/Nachfrageentwicklung basieren weiterhin auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hennigsdorf. In die Einschätzung der Leerstandsrisiken sind die konkreten Bestandsvoraussetzungen der HWB (u.a. Wohnungsgrößen, Wohnqualität und Zielgruppeneignung) eingeflossen. Aktuelle Erkenntnisse aus Wanderungsanalysen und regionalen Wohnungsmarkt-Untersuchungen fließen in die laufenden Analysen ein. Entsprechende Entwicklungen werden in der jährlichen Wirtschaftsplanung berücksichtigt, jeweils kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.

Hennigsdorf, 23.04.2019



Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde

liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 23. April 2019

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

