

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA		31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.752,76	8.833,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.474.074,72		108.930.025,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	5.325.652,47		2.956.893,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80		1.003.918,88
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	739.603,87		739.603,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.493,22		113.662,65
6. Anlagen im Bau	8.715.273,44		1.706.894,99
7. Bauvorbereitungskosten	114.216,73		1.622.222,70
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<u>122.519.647,25</u>	<u>117.073.221,51</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>
		122.531.920,01	117.082.574,72
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.493.644,11	5.434.276,70
2. Andere Vorräte		37.608,43	32.427,51
		<u>5.531.252,54</u>	<u>5.466.704,21</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	72.835,23		79.598,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.010,94		10.010,34
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	67.433,81		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.275.397,60		264.958,74
		<u>1.425.677,58</u>	<u>354.567,56</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.867.424,60	5.487.967,75
2. Bausparguthaben		856.628,20	709.249,56
		<u>13.680.982,92</u>	<u>12.018.489,08</u>
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Geldbeschaffungskosten	2.674,33		3.675,27
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.477,16		6.956,09
		<u>10.151,49</u>	<u>10.631,36</u>
SUMME AKTIVA		<u>136.223.054,42</u>	<u>129.111.695,16</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA		31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		10.602.420,00	10.602.420,00
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	1.891.181,95		1.391.181,95
		<u>18.044.441,80</u>	<u>17.544.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>4.783.397,45</u>	<u>3.861.020,92</u>
		4.783.397,45	3.861.020,92
Eigenkapital		34.198.259,25	32.775.882,72
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	2.200,00		9.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	388.051,77		257.636,34
		<u>390.251,77</u>	<u>266.836,34</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.502.532,31		85.964.850,87
2. Erhaltene Anzahlungen	6.377.143,53		6.368.619,45
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.512.368,84		2.413.301,90
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.154,96		106.141,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.121.063,85		1.213.467,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	14.845,18		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	434,73		2.595,00
davon aus Steuern: 415,96 €			
(31.12.2018: 0,00 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 18,77 €			
(31.12.2018: 0,00 €)			
		<u>101.634.543,40</u>	<u>96.068.976,10</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u>136.223.054,42</u>	<u>129.111.695,16</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

		2019	2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.582.083,77		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>73.475,21</u>		
		<u>16.655.558,98</u>	<u>16.619.174,21</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		59.367,41	-102.387,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		510.701,67	655.090,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>7.325.128,04</u>	<u>7.134.587,78</u>
5. ROHERGEBNIS		9.900.500,02	10.037.289,52
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.513.955,28		1.382.469,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	289.566,79		255.025,01
dav. für Altersversorgung: 15.156,25 €		<u>1.803.522,07</u>	<u>1.637.494,15</u>
(2018: 4.684,92 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.602.325,59	3.612.679,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		907.292,14	764.408,24
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		13,00	13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.070,90	5.075,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.896.909,10	2.159.933,81
dav. aus Abzinsung: 300,00 € (2018: 400,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.505,69	11.626,30
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>1.690.029,33</u>	<u>1.856.235,23</u>
14. Sonstige Steuern		267.652,80	262.881,68
15. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>1.422.376,53</u>	<u>1.593.353,55</u>
16. Gewinnvortrag		3.361.020,92	2.267.667,37
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
18. BILANZGEWINN		<u><u>4.783.397,45</u></u>	<u><u>3.861.020,92</u></u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2019 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.

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 abgeschriebenene Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von 24,0 Tsd. €.

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 2.705,3 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 2.950,9 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 162,6 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2019 insgesamt 5.493,6 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.

Sämtliche Forderungen gegenüber dem Gesellschafter sind gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

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 sind dem Unternehmen zuzurechnende Beträge der Instandhaltungsrücklage für Eigentumswohnungen aktiviert worden.

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	72.835,23 (79.598,48)	72.253,06 (79.598,48)	582,17 (0,00)
aus dem Verkauf von Grundstücken	10.010,94 (10.010,34)	10.010,94 (10.010,34)	0,00 (0,00)
Forderungen ggü. Gesellschafter	67.433,81 (0,00)	67.433,81 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	1.275.397,60 (264.958,74)	1.275.397,60 (264.958,74)	0,00 (0,00)
Σ	1.425.667,58 (354.567,56)	1.425.095,41 (354.567,56)	582,17 (0,00)

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 Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2018 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2019 Tsd. €
Kapitalrücklage	10.602,4			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	1.391,2		500,0	1.891,2
Gesamt	28.146,8	0,0	500,0	28.646,8

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 31.12.2018	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2019
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Steuerrückstellungen	9,2	2,2		9,2	2,2
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	49,5	49,5	43,2	6,3	49,5
Rst. für Aufbewahrungskosten	25,5	0,5			26,0
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	7,1	150,8	7,1		150,8
Rst. für Personalaufwand	175,5	161,7	142,2	33,3	161,7
Gesamt	266,8	364,7	192,5	48,8	390,2

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	90.502.532,31 (85.964.850,87)	3.593.295,74 (3.500.057,98)	16.240.880,17 (14.763.415,22)	70.668.356,40 (67.701.377,67)
Erhaltene Anzahlungen	6.377.143,53 (6.368.619,45)	6.377.143,53 (6.368.619,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.512.368,84 (2.413.301,90)	2.512.368,84 (2.413.301,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.154,96 (106.141,49)	106.154,96 (106.141,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	2.121.063,85 (1.213.467,39)	2.090.853,35 (1.103.605,26)	30.210,50 (109.862,13)	0,00 (0,00)
ggü. Gesellschafter	14.845,18 (0,00)	14.845,18 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	434,73 (2.595,00)	434,73 (2.595,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 101.634.543,40 Σ (96.068.976,10)	14.695.096,33 (13.494.321,08)	16.271.090,67 (14.873.277,35)	70.668.356,40 (67.701.377,67)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 87.922,5 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 10,3 Tsd. €.

Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,3 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 31.12.2019 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 13,7 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2019 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	14
- Technische Angestellte	5
- Hauswarte/Hausbesorger	9
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>32</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 betragen 6,6 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2019 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Thomas Günther, Bürgermeister	(als Vorsitzender ab 05.09.2019)
Herr Udo Buchholz, Rentner	bis 18.06.2019 (Vorsitzender)
Herr Bastian Klebauschke, Angestellter	(als Stellvertreter ab 05.09.2019)
Herr Jürgen Woelki, Wohnungswirtschaftler	bis 18.06.2019 (Stellvertreter)
Herr Uwe Fischer, Rentner	bis 18.06.2019 (ab 26.02.2020)
Herr Frank Schönfeld, Postbote	
Herr Hagen Degner, Prüfenieur	
Frau Annika Lohr, Selbstständige	ab 19.06.2019 (bis 26.02.2020)
Herr Marco Jakscht, Mitarbeiter Sicherheitsdienst	ab 19.06.2019
Frau Britta Rostock, Studentin	ab 19.06.2019
Herr Helmuth Rath, Bauleiter	ab 19.06.2019
Herr Benjamin Bengsch, Bundesbeamter	ab 19.06.2019

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine abschlussrelevanten Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.422,4 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.783,4 Tsd. € in Höhe von 500,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 4.283,4 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 16.04.2020

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2019

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 31.12.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Stand 31.12.2019 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Ab- schreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	199.918,36	6.902,00	14.838,11	0,00	0,00	191.982,25	191.085,15	0,00	3.982,45	14.838,11	180.229,49	11.752,76	8.833,21
	199.918,36	6.902,00	14.838,11	0,00	0,00	191.982,25	191.085,15	0,00	3.982,45	14.838,11	180.229,49	11.752,76	8.833,21
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.207.073,10	2.308.372,31	466.973,32	122.390,10	0,00	189.170.862,19	78.277.047,93	24.000,00	3.459.465,80	15.726,26	81.696.787,47	107.474.074,72	108.930.025,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.121.445,85	874.194,56	0,00	1.584.504,89	0,00	6.580.145,30	1.164.552,60	0,00	89.940,23	0,00	1.254.492,83	5.325.652,47	2.956.893,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.012.536,05	0,00	0,00	1.003.586,08	8.949,97	8.949,97	8.617,17	0,00	0,00	0,00	8.617,17	332,80	1.003.918,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	607.435,22	85.767,68	56.836,93	0,00	0,00	636.365,97	493.772,57	0,00	48.937,11	56.836,93	485.872,75	150.493,22	113.662,65
Anlagen im Bau	1.706.894,99	6.388.287,60	252.669,70	2.579.655,54	1.706.894,99	8.715.273,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.715.273,44	1.706.894,99
Bauvorbeitungskosten	1.622.222,70	147.996,09	79.932,60	0,00	1.576.069,46	114.216,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.216,73	1.622.222,70
	197.017.211,78	9.804.618,24	856.412,55	4.286.550,53	4.286.550,53	205.965.417,47	79.943.990,27	24.000,00	3.598.343,14	72.563,19	83.445.770,22	122.519.647,25	117.073.221,51
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	197.217.650,14	9.811.520,24	871.250,66	4.286.550,53	4.286.550,53	206.157.919,72	80.135.075,42	24.000,00	3.602.325,59	87.401,30	83.625.999,71	122.531.920,01	117.082.574,72

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 %. Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 % gesunken und lag damit 0,2 % unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %).

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft war insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 % weiterhin auf einem auf sehr hohem Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar.

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 % deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %). Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 % (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 % exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 %. Mit einer Quote von 5,5 % lag die Arbeitslosigkeit 2019 erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %).

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme, sowie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte im weiteren Metropolenraum vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen. ¹

Die Stadt Hennigsdorf verzeichnete auch in 2019 einen leichten Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahl stieg um 88 auf 26.796 Einwohner per 31.12.2019. ²

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2019 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2019	2018	Abw.
Wohnungen	3.036	3.037	-1
Gewerbeeinheiten	46	47	-1
Einstellplätze	559	559	0
Garagen	51	51	0
Sonstige	12	12	0
	3.704	3.706	0

¹ Quelle zu voranstehenden Absätzen: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. – Baustein „Wirtschaftliche Lage 2019“ in Auszügen

² Quelle: Stadtverwaltung Hennigsdorf – Auskunft FB IV Bürgerdienste

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus dem Verkauf von einem weiteren Reihenhaus „Waldrandsiedlung“. Der Neubau des Ärztepavillons Rigaer Straße 30C ging mit der Reduzierung um eine Gewerbeeinheit einher.

Die sonstigen Einheiten umfassen unverändert 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 31.12.2019 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	11.613,5	11.431,0	182,5
andere Erlöse	20,6	24,0	-3,4
Erlöse aus Umlagen	5.412,9	5.482,0	-69,1
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.854,8</i>	<i>2.868,7</i>	<i>-13,9</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.558,1</i>	<i>2.613,3</i>	<i>-55,2</i>
Erlösschmälerungen	-464,9	-391,8	-73,1
Gesamt	16.582,1	16.545,2	36,9

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich ergibt sich im Wesentlichen aus um **182,5 Tsd. €** über dem Vorjahr liegenden Erlösen aus Sollmieten sowie um **73,1 Tsd. €** erhöhte Erlösschmälerungen. Weiterhin haben sich im Bereich der Umlagen die Umsatzerlöse um **69,1 Tsd. €** reduziert.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungsquote bezogen auf den Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres bei **95,8%** (Vorjahr 96,1%). Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2019 betrug 5.805 m² (Vorjahr: 5.579 m²). Darin enthalten sind die Flächen der projektbedingten Leerstände im Bereich der Hochhäuser mit **924 m²** (Vorjahr 646 m²) und in der Rigaer Str. 30/30A mit **1.712 m²** (Vorjahr 1.353 m²). Der deutliche Zuwachs in der Rigaer Str. 30/30A spiegelt den für den Projektanlauf zwingend notwendigen Wohnungsleerstand wider.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **1,32%** unter der Wirtschaftsplanvorgabe von 1,90 %. Der geringere Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus der fluktuationsbedingt geringeren Anzahl von Neuvermietungsanpassungen.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **5,37 €/m²** (Vorjahr 5,32 €/m²).

2.2 Fluktuation

In 2019 wurden insgesamt **237** (Vorjahr 279) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, 42 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2019 bei **227** (Vorjahr: 269 Verträge). In 43 Fällen konnte ein Umzug innerhalb des Bestandes der HWB erfolgen.

Die Fluktuationsquote verringerte sich im Jahresvergleich deutlich auf **7,81 %** (Vorjahr: 9,19 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2019 waren insgesamt **129** Wohnungen (Vorjahr: 117 Wohnungen) im Leerstand. Für **41** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlussstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von **4,25 %**.

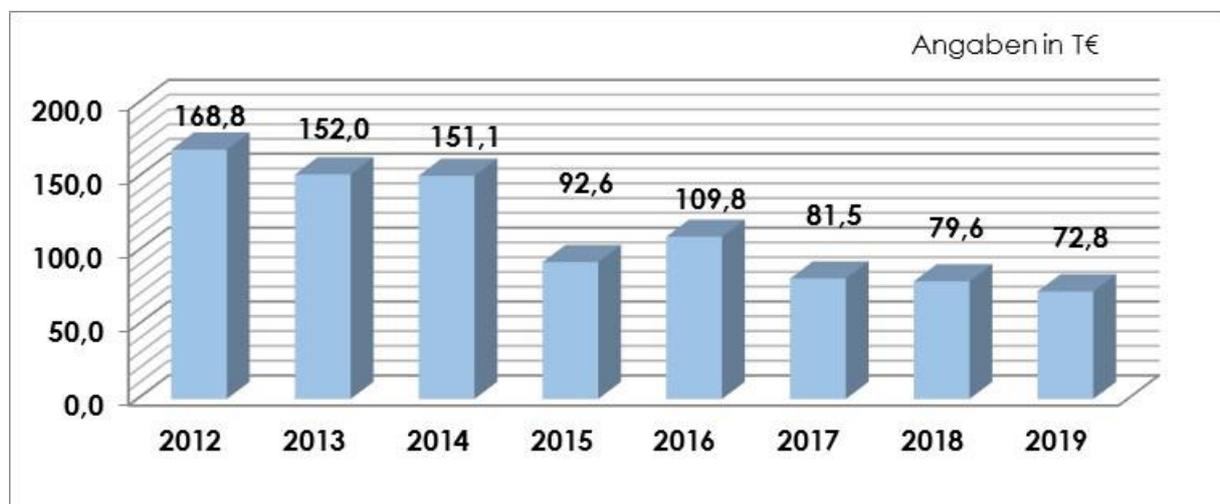
Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2019 Mietausfälle in Höhe von **445,5 Tsd. €** entstanden. Hiervon entfielen **131,8 Tsd. €** auf den projektbedingten Leerstand. Die Erlösschmälerungsquote lag insgesamt bei **3,83 %** (Vorjahr: 3,31 %),

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2019 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **72,8 Tsd. €** (Vorjahr: 79,6 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen 2,5 Tsd. € (Vorjahr: 11,9 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Der nochmalige Forderungsabbau gegenüber dem Vorjahresstichtag ist u.a. das Ergebnis der kontinuierlichen Arbeit des Forderungsmanagements aber auch notwendiger Abschreibungen auf Mietforderungen im Berichtsjahr.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2012 – 2019 ist in der folgenden Grafik dargestellt:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2019 in Höhe von **11,6 Tsd. €** (Vorjahr: 30,6 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde der Neubau des Ärztepavillons im Rahmen des Vorhabens „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße fertiggestellt. Hierfür wurden **2.458,7 Tsd. €** verausgabt. Ferner wurden im Rahmen des Gesamtprojektes in 2019 weitere Wohnungs-/Strangmodernisierungen im Umfang von **1.181,7 Tsd. €** fertiggestellt. Begonnen worden ist zudem der Umbau/die Erweiterung des Mittelbaus zu 20 barrierefreien/seniorengerechten Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung, mit Ausgaben in Höhe von **468,9 Tsd. €**.

Weiterer inhaltlicher und ausgabenseitiger Schwerpunkt der Bautätigkeit war der Neubau von 3 Gebäuden mit 114 geförderten Wohnungen sowie der als Mobilitätsangebot ausgestalteten Parkdekanlage im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Für die in 2019 parallel begonnene Errichtung aller 4 Bauteile wurden bisher **6.067,5 Tsd. €** verausgabt.

Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Vorhaben steht die Realisierung ergänzender, über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderter, weiterer Einzelmaßnahmen zu

Gunsten des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße. Das Förderprogrammjahr 2017 betreffend wurde die bauliche Erweiterung und Umgestaltung des Nachbarschaftstreffs in der Alberts-Schweitzer-Str. 4 zum Abschluss gebracht und zur Nutzung übergeben. Der Umfang dieser Einzelmaßnahme belief sich auf **401,6 Tsd. €**. Ferner wurden die Planungen für die Entsiegelung/Umgestaltung des Innenhofes vorangetrieben und **57,9 Tsd. €** verausgabt. Finanziert über das Förderprogrammjahr 2018 wurden zur Qualifizierung der quartiersbezogenen Freianlagen weitere Planungsleistungen im Umfang von **79,9 Tsd. €** erbracht.

Darüber hinaus wurden Baumaßnahmen begrenzten Umfangs in 2019 umgesetzt, wie z.B. die Umgestaltung einer Hoffläche am Objekt Dorfstraße 48/50. Diese Maßnahme im Umfang von **30,4 Tsd. €** erfolgte als vorgezogenen Teilmaßnahme zur geplanten Umgestaltung Quartiersplatz Ortsteilversorgungszentrum Nieder Neuendorf.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.649,7 Tsd. €** (Vorjahr: 1.718,6 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 314,7 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Auf Maßnahmen im Bereich der 3 Hochhäuser entfielen davon einschl. aktivierter nachträglicher Herstellungskosten **177,6 Tsd. €**. Die Ausgaben betrafen überwiegend die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen. Davon entfielen 122,4 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Für Wohnungsinstandsetzungen und -modernisierungen in diversen Objekten und Quartieren im Rahmen von Mieterwechseln wurden **880,1 Tsd. €** verausgabt. Davon entfielen 192,4 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden in 2019 Mittel in Höhe von **792,8 Tsd. €** (Vorjahr: 778,9 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von 184,8 Tsd. € (Vorjahr: 177,2 Tsd. €), denen Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Durch den Regiebetrieb wurden in den Gewerken Maler und Sanitär insgesamt 1.072 Reparaturaufträge (Vorjahr: 1.577) abgearbeitet. Im Gewerk Elektro wurden auf Grund fehlender Stellenbesetzung im Berichtsjahr keine Leistungen erbracht.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Zur Finanzierung des Bauprojektes „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde im Berichtsjahr eine zweite Darlehenstranche der Deutschen Kreditbank (DKB) i.H.v. 3.000,0 Tsd. € vereinnahmt.

Im Rahmen der Finanzierung für das Neubauvorhaben „Albert-Schweitzer-Quartier“ sind der HWB Kreditmittel i.H.v. 4.990,0 Tsd. €, verteilt auf zwei Darlehen von der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), zugeflossen.

Weiterhin wurde bezüglich des Ergänzungsneubaus Himbeerblock+ in 2019 ein Restbetrag in Höhe von 9,8 Tsd. € von der ILB abgerufen. So sind insgesamt neue Darlehensverbindlichkeiten i.H.v. 7.999,8 Tsd. € entstanden.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen weiterhin überwiegend bei der ILB sowie der DKB und sind nahezu vollständig dinglich gesichert. Für die Altschulden besteht ein 3-seitiger Kreditvertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Für die Darlehen hat die HWB in 2019 durchschnittlich **2,15% Zinsen** (Vorjahr: 2,52%) aufgewendet.

Neben den Darlehensmitteln flossen der Gesellschaft in 2019 insgesamt Zuschüsse für investive Maßnahmen in Höhe von **631,3 Tsd. €** zu, betreffend die nachfolgenden Vorhaben:

- **252,7 Tsd. €** für das Neubauvorhaben „Albert-Schweitzer-Quartier“ gemäß Fördervertrag mit der ILB
- **283,8 Tsd. €** für die Erweiterung Nachbarschaftstreff/Umgestaltung Hofinnenflächen Albert-Schweitzer-Straße gemäß Vertrag mit der Stadt Hennigsdorf aus dem Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ Programmjahr 2017
- **94,8 Tsd. €** für die Qualifizierung Freianlagen Albert-Schweitzer-Straße gemäß Vertrag mit der Stadt Hennigsdorf aus dem Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ Programmjahr 2018

Es bestehen verschiedene Bausparverträge, welche neben der Mittelan sparing 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 Areal Bank, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr allerdings zu keiner Zeit in Anspruch genommen worden ist.

Dem Unternehmen wurde auch in 2019 von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	11	10
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	9	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	32	31
Auszubildende	<u>1</u>	<u>2</u>
Gesamt:	33	33
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	1	1

Zum 01.01.2019 wurde eine neue Vergütungsstruktur im Unternehmen eingeführt, verbunden mit teilweise deutlichen Lohn- und Gehaltszuwächsen für die Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr wurde ferner ein Gruppenvertrag zur Direktversicherung für die Mitarbeiter als Angebot zur betrieblichen Altersversorgung abgeschlossen. Es wird dabei ein auf 40% erhöhter Arbeitgeberzuschuss gemäß § 1a Abs. 1a Betriebsrentengesetz – BetrAVG gewährt.

Je nach Erfordernis und Möglichkeit wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und wahrgenommen, überwiegend im Wege fachspezifischer Einzelseminare externer Anbieter sowie als Online-Schulungen. Dafür wurden 6,8 Tsd. € verausgabt.

6. Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Verbräuche von Heizenergie und Warmwasser als mit Abstand wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung erfolgte im Berichtsjahr zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen. Der zertifizierte CO₂-Emissionsfaktor der Fernwärme liegt derzeit bei 72 kg CO₂/MWh. Mit Umsetzung des Projektes „Wärmedrehscheibe“ der Stadtwerke Hennigsdorf wird bis Ende 2022 eine zu 100% CO₂-neutrale Wärmeerzeugung angestrebt. Bestandteil der „Wärmedrehscheibe“ ist auch die Solarthermische Anlage im Cohnschen Viertel, deren Erneuerung in 2019 begonnen worden ist. Auf Seiten der HWB wurden in diesem Zusammenhang für Dachinstandsetzungen zweier Objekte im vergangenen Jahr 241,5 T EUR verausgabt.

Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2019 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.

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, größtenteils fremdfinanzierten Neu- und Umbauvorhaben, stehen aktuell der Finanzierungsbereich und das Baukostenmanagement im Fokus des Risikomanagements. Das 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 77,5 % des Restschuldvolumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen. Für 61,9 % 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 2020 bis 2024 stehen Prolongationen mit einem Umfang von 14,4 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. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls Forward-Darlehen in Betracht gezogen.

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 90,5 Mio. €** per 31.12.2019 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2029 auf **65,5 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 vereinbarte Zinssenkung auf 0,00% p.a. trägt dazu maßgeblich bei.

Zur Sicherung korrekter bilanzieller Wertansätze des Anlagevermögens erfolgte auch in 2019 im Rahmen des internen Kontrollsystems ein Impairment-Test. Daraus abgeleitet erfolgten Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebenen Sachanlagen durch Zuschreibungen in Höhe von 24,0 Tsd. €.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken werden im Wesentlichen im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten gesehen und als erheblich eingeschätzt. Diese finden ihren Niederschlag in der Wirtschaftsplanung für 2020ff und insbesondere auch in den Projektfinanzierungen. Soweit möglich und zulässig wurden bei mehrjährigen Projekten Baukostensteigerungen von bis zu 20% in Ansatz gebracht. Für die einzelnen Bauprojekte erfolgt ein laufendes detailliertes Baukostencontrolling unter Mitwirkung der Planer und Projektsteuerer.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche erfolgt 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.

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

- 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

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **3.634,8 Tsd. €**. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt **856,6 Tsd. €** sowie eine liquide Mittelhinterlegung bei einem Versicherer in Höhe von **1.000,8 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität und der Geldanlage des Unternehmens werden nach Bedarf Vorscheurechnungen durchgeführt.

Hinsichtlich der Prüfung und Risikobeurteilung allgemeiner mit der Geschäftstätigkeit verbundener rechtlicher Risiken steht dem Unternehmen ein angestellter Volljurist zur Verfügung. Spezielle juristische Fragestellungen und Risikobeurteilungen (z.B. Vergaberecht, Beihilferecht) werden regelmäßig durch extern beauftragte Fachleute bearbeitet.

Zur Früherkennung von Risiken aus dem Bereich Datenschutzrecht ist ein entsprechender Fachanwalt als externer Datenschutzbeauftragter eingebunden.

Die Beurteilung steuerlicher Risiken erfolgt durch kontinuierliche Einbindung des beauftragten Steuerbüros. Neue oder sich grundlegend verändernde Geschäftsvorfälle werden im Regelfall vorab einer steuerlichen Risikoprüfung unterworfen. Die mit steuerbaren Vorgängen befassten Mitarbeiter nutzen entsprechende Weiterbildungsangebote, um aktuelle fiskalische Entwicklungen im Blick zu behalten.

Die Früherkennung von Risiken der hausinternen IT erfolgt im Sinne eines laufenden, regelmäßigen Prozesses durch einen entsprechend qualifizierten IT-Dienstleister, mit Verantwortung zur Durchführung bzw. Einforderung von Update- bzw. Upgrademaßnahmen sowohl im Bereich Hardware als auch im Bereich Software. Die Risikofrüherkennung für den Bereich ERP-System liegt in den Händen des Dienstleisters Aareon, welcher wiederum Prüfungen bzw. Zertifizierungen seiner Produkte durchführen lässt. Zur Sensibilisierung der

Mitarbeiter für bestehenden IT-Risiken werden regelmäßig Mitarbeiterinformationen zur Verfügung gestellt (z.B. Hinweise des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik).

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2019 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,8	8,8	3,0
Sachanlagen	122.519,6	117.073,2	5.446,4
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	2,7	3,7	-1,0
Summe	122.534,6	117.086,2	5.448,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	37,6	32,4	5,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	424,8	354,6	70,2
Flüssige Mittel	4.635,6	3.347,4	1.288,2
Bausparguthaben	856,6	709,2	147,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7,5	7,0	0,5
Summe	5.962,1	4.450,6	1.511,5
BILANZVOLUMEN	128.496,7	121.536,8	6.959,9
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	34.198,2	32.775,9	1.422,3
Rückstellungen	26,0	25,5	0,5
Fremdkapital	90.487,6	85.949,9	4.537,7
Summe	124.711,8	118.751,3	5.960,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	364,3	241,3	123,0
Verbindlichkeiten	3.420,6	2.544,2	876,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	3.784,9	2.785,5	999,4
BILANZVOLUMEN	128.496,7	121.536,8	6.959,9

Zum Stichtag 31.12.2019 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **2.177,2 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 sank im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht auf **26,61 %** (Vorjahr 26,97%), im 5-Jahresvergleich wie folgt:

EIGENKAPITAL	2019	2018	2017	2016	2015
nominal in Tsd. €	34.198,2	32.775,9	30.994,0	28.261,9	27.163,7
Quote in %	26,61	26,97	25,99	24,09	23,22

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2019	2019	2018
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.422,4	1.593,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.602,3	3.612,7
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-24,0	-326,9
Veränderungen der Rückstellungen	130,4	32,2
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	-167,5	-236,1
Veränderungen kurzfristiger Passiva	877,1	31,1
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-21,5	30,7
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-6,1	-5,1
Zinsaufwendungen	1.895,6	2.155,4
Ertragssteueraufwand	6,5	11,6
Ertragssteuerauszahlungen	-13,5	-44,3
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	-76,1	-50,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.625,6	6.803,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.811,5	-5.205,8
Erhaltene Zinsen	6,1	5,1
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	176,1	148,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.629,3	-5.052,7
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	0,0	188,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	7.999,8	4.450,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.428,4	-3.312,8
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	-560,7
Gezahlte Zinsen	-1.895,9	-2.226,6
Zuschüsse	616,4	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.291,9	-1.501,6
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.288,2	249,5
Veränderung der verpfändeten Guthaben	10,3	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2018	4.635,6	3.337,1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit **7.625,6 Tsd. €** über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Veränderungen der kurzfristigen Passiva, u.a. durch gestiegene Verbindlichkeiten.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-9.629,3 Tsd. €** lag deutlich über dem Vorjahreswert und spiegelt die gestiegenen Bau- und Bauvorbereitungsaktivitäten wider.

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 ergibt sich ein Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in 2019 von **3.291,9 Tsd. €**.

Tilgungspotenzial	2019	2018
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.625,6	6.803,8
Zinsaufwendungen	-1.895,9	-2.266,6
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.428,4	-3.312,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	2.301,3	1.224,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte auch in 2019 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.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.582,0	16.545,2	36,8
Bestandsveränderungen	59,4	-102,4	161,8
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	584,2	729,1	-144,9
Gesamtleistung	17.225,6	17.171,9	53,7
Betriebskosten und Grundsteuern	5.392,3	5.362,8	29,5
Instandhaltungsaufwendungen	2.127,8	1.985,4	142,4
Personalaufwendungen	1.803,5	1.637,5	166,0
Abschreibungen	3.602,3	3.612,7	-10,4
Zinsaufwendungen	1.896,6	2.159,5	-262,9
Übrige Aufwendungen	980,0	813,7	166,3
Aufwendungen	15.802,5	15.571,6	230,9
Betriebsergebnis	1.423,1	1.600,3	-177,2
Finanzergebnis	5,8	4,7	1,1
Ergebnis vor Steuern	1.428,9	1.605,0	-176,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6,5	11,6	-5,1
Jahresergebnis	1.422,4	1.593,4	-171,0

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **0,22 %** gestiegen. Ursächlich für den gebremsten Anstieg waren die um 69,1 Tsd. € geringeren Umlageerlöse sowie um 73,1 Tsd. € höhere Erlösschmälerungen, da die Sollmietenentwicklung weiterhin positiv verläuft. Hier konnte gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 182,5 Tsd. € verzeichnet werden. Der geringere Jahreswert bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist vorwiegend durch niedrigere Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen von 24,0 Tsd. € (Vorjahr: 326,9 Tsd. €).

Auf der Aufwandsseite machten sich u.a. im Instandhaltungsbereich deutliche Preissteigerungen bemerkbar. Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren überwiegend aus der ab 01.01.2019 geänderten und angehobenen Vergütungsstruktur. In den übrigen Aufwendungen manifestiert sich ein Einmaleffekt in Höhe von 124,9 Tsd. € im Zusammenhang mit der Förderdarlehensgewährung für das Neubauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Positive Effekte ergaben sich erneut im Bereich der Zinsaufwendungen.

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 Zinseffekte aus der mit der ILB geschlossenen Rahmenvereinbarung zum „Hennigsdorfer Weg“.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass trotz aktuell negativer Wachstumserwartungen für Deutschland, fortbestehender geopolitischer Risiken und neu hinzukommender Verschuldungsthematiken auf Grund der Corona-Pandemie, 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.

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. Hinsichtlich der längerfristigen Mietentwicklung wird mit einer weiteren Abflachung der Entwicklungsdynamik gerechnet werden müssen. Trotz der im Land Brandenburg bisher nur begrenzten regulatorischen Eingriffe gilt es diese im Blick zu behalten.

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2019 (Basis 2018) weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von 5,68 €/m², für Berlin 6,14 €/m² und für Hennigsdorf 5,21 €/m² aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei 6,74 €/m², für Berlin bei 7,80 €/m² und für Hennigsdorf bei 6,07 €/m².³

Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2019 bei 6,20 €/m². Die Mieterwartungen und Planungen des Unternehmens erscheinen auch danach angemessen positioniert.

Die begonnenen Neu- und Umbauvorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ in der Rigaer Straße und der Wohnungsneubau im Quartier Albert-Schweitzer-Straße bieten trotz bestehender Baukostenrisiken deutliche Chancen zur qualitativen und quantitativen Bestands- und Mietentwicklung. Im Zuge der Projektumsetzung „Senioren- und Gesundheitszentrum“ werden 20 barrierefrei erreichbare Wohnungen und ein Tagespflegeangebot im Quartier Hennigsdorf Nord entstehen. Der ebenfalls zum Projekt gehörende Ärztepavillon ist im Berichtsjahr bereits seiner Bestimmung übergeben worden. Die strangweisen Modernisierungen der dortigen 120 Bestandswohnungen erfolgen planmäßig.

Der Neubau der 114 modernen, barrierefrei erreichbaren und bezahlbaren Wohnungen, die als Mobilitätsangebot ausgestalteten Parkdeckanlage und die Umgestaltung der Freianlagen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird die Zukunftsfähigkeit des gesamten Quartiers maßgeblich positiv beeinflussen.

Über die Baukostensteigerungsrisiken hinaus bestehen für das Unternehmen Kostenrisiken in allgemeinerwirtschaftlichem Maß. Mit laufenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsprüfungen und konsequentem Preiswettbewerb bemüht sich das Unternehmen gegenzusteuern. Auf Grund der sich abschwächenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie bleibt abzuwarten, wie sich die Preisdynamik entwickelt.

³ Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. – „Marktmonitor 2019“

Eine Sonderstellung nimmt die Entwicklung der Fernwärmepreise in Hennigsdorf ein. Mit Einführung eines neuen Preismodells ab 01.01.2020 ergeben sich durchschnittliche Preissteigerungen von ca. 13%. Wegen der stärkeren Wirksamkeit der verbrauchsunabhängigen Preiskomponenten (67%) ergibt sich jedoch eine deutliche Spannbreite für die versorgten Objekte und damit die Mieter. Im Umkehrschluss werden Verbrauchssenkungen/-einsparungen nur noch sehr begrenzt wirtschaftlich wirksam sein. Auf Grund der ohnehin hohen Fernwärmeverbrauchskosten sind Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale vorhanden. Inwiefern auf lange Sicht die zukünftig CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung Wettbewerbsvorteile bieten wird ist derzeit nicht abschätzbar.

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 IT- und Datensicherheit. Beide Seiten stellen ein Unternehmen wie die HWB vor Herausforderungen und bedürfen umfangreicher externer Dienstleistung und Expertise.

Die derzeitige Corona-Pandemie birgt für das Unternehmen eine Vielzahl von Risiken, welche vom erwartbaren Anstieg der Mietforderungen, über Bauablaufstörungen bis hin zu Mitarbeiterausfällen reichen. Hinsichtlich des Vermietungsgeschäfts werden im Bereich Gewerbevermietung höhere Risiken als bei der Wohnungsvermietung, dem weit überwiegenden Bereich, gesehen. Nach heutiger Einschätzung werden diese Risiken jedoch langfristig nicht erheblicher Natur sein. Indirekt zwingt die derzeitige Situation zur vermehrten Nutzung digitaler Werkzeuge und Kommunikationskanäle. Dies sehen wir als Chance.

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 das Jahr 2020 wird trotz ohnehin gedämpfter Konjunkturerwartungen und massiven gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung weitestgehend im Rahmen der Wirtschaftsplanung gerechnet. Der anhaltende Nachfragedruck im Bereich Wohnen, eine moderate Fluktuation, ein niedriger Wohnungsleerstand sollten eine stabile Sollmietenentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich des vom Aufsichtsrat beschlossenen Mietentwicklungskonzeptes wird jedoch auf Grund der Corona-Situation von einer verzögerten Umsetzung im Jahresverlauf ausgegangen, verbunden mit einer leicht unter der Jahresplanung liegenden Sollmiete Wohnen im Bereich zwischen 25 und 30 Tsd. €.

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

Kennziffern	2020	2021	2022	2023
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)*	+1,91 %	+8,51 %	+2,70 %	+0,75 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,02 %	3,00 %	3,02 %	3,06 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)***	16,85	16,64	14,73	14,97

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

***ohne Modernisierung

Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt erwartbare Sollmietensteigerungen wider. Maßgeblich für die Zuwächse der Jahre 2021 und 2022 sind die Flächenzuwächse aus den Neu- und Umbauvorhaben. 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 und objektbezogen erhöhten Leerständen zu rechnen, so z.B. beim Objekt Rigaer Str. 30/30A.

Im Fokus für das Geschäftsjahr 2020 steht die weitere Umsetzung der beiden großen Bauvorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße und der Wohnungsneubau im Quartier Albert-Schweitzer-Straße.

Nach derzeitiger Bauablaufplanung wird der Umbau/die Erweiterung des Mittelbaus in der Rigaer Straße zu 20 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung zum Jahresende im Rohbau fertiggestellt und der Innenausbau begonnen sein. Als Gesamtfertigstellungstermin für den Mittelbau wird Juli 2021 angestrebt. Hinsichtlich der Wohnungsmodernisierungen der Bestandswohnungen in der Rigaer Straße 30/30A ist für das Jahr 2020 die Fertigstellung von weiteren 6 Strängen bzw. 30 Wohnungen erwartbar.

Der Neubau der 114 Wohnungen im Albert-Schweitzer-Quartier erfolgt nach derzeitiger Einschätzung sowohl zeitlich als kostenseitig überwiegend im Rahmen der Planungen. Es wird von folgenden Fertigstellungsterminen ausgegangen:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| • Bauteil Fabrikstraße 11B - 11E | 12/2020 |
| • Bauteil A.-Conrad-Str. 12/14 | 12/2020 |
| • Bauteil Berliner Str. 62-66 | 03/2021 |
| • Bauteil Parkdeck | 09/2020 |

Die Umgestaltungen der Freianlagen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße einschl. der aus dem Programm Soziale Integration Quartier geförderten Einzelmaßnahmen wird sich in das Jahr 2021 ziehen.

Die Finanzierungen der vorgenannten beiden Bauvorhaben sind durch die beschriebenen Darlehensaufnahmen und Zuschüsse gesichert. Über die mögliche Erforderlichkeit einer zusätzlichen temporären Finanzierung als Liquiditätsunterstützung auf Grund der parallelen und damit schnelleren Umsetzung der Baumaßnahmen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird Ende des II. Quartals zu entscheiden sein.

Die Instandhaltung der Bestandsobjekte wird dem Programm der Wirtschaftsplanung folgend umgesetzt.

Die in den Vorjahren umgesetzten Prolongationen und Umschuldungen werden sich auch im laufenden Geschäftsjahr insbesondere beim Zinsaufwand entlastend auswirken.

Hennigsdorf, 16.04.2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im 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 im 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 im 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 16. April 2020

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

