

**Unverbindliches  
Ansichtsexemplar**

Maßgeblich ist der gebundene  
Prüfungsbericht in Papierform

**Hennigsdorfer Wohnungs-  
baugesellschaft mbH,  
Hennigsdorf**

Bericht über die  
Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2008

Auftrags-Nr.: 2009/153

Kenn-Nr.: 44106

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>A. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>4</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>4</b>
Lage der Gesellschaft	4
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	4
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	7
3. Sonstige Feststellungen bzw. Geschäfte von besonderer Bedeutung	8
<b>C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
<b>D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>13</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	23
<b>E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT</b>	<b>26</b>
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	26
2. Grundstücksverkehr	27
3. Verwaltungsbetreuung	28
<b>F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND</b>	<b>29</b>
<b>G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)</b>	<b>30</b>
<b>H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>31</b>

## **ANLAGEN**

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Anteile an verbundenen Unternehmen
- VII. Versicherungsschutz
- VIII. Betriebsabrechnungsbogen
- IX. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz
- X. Betriebliche Kennzahlen
- XI. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

## **A. PRÜFUNGSaufTRAG**

- 1 Mit Schreiben vom 3. Dezember 2008 hat uns der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Hennigsdorf**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder HWB genannt) den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 37 und Anlage IX.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW-Prüfungsstandards 450 erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage XI beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **LAGE DER GESELLSCHAFT**

#### **1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle und Quartalsberichte an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Die Vermietungssituation der Gesellschaft ist weiterhin stabil. Zum 31. Dezember 2008 waren insgesamt 108 Wohnungen (3,5 % des Wohnungsbestandes) nicht vermietet.

Hinsichtlich des Rechtsstreites wegen aufgetretenen Baumängeln der Verkaufsmaßnahme „Am Waldrand“ führt die Gesellschaft aus, dass sich dessen Klärung und Beendigung durch langwierige Beweisverfahren hinzieht.

Zur Beilegung des Rechtsstreits und Vermeidung weiterer Klageverfahren hatte sich die Gesellschaft entschlossen die verbleibenden Mängel am Dach und der Fassade (Windundichtigkeit) nachzubessern. Die Art und Weise der Mängelbeseitigung orientierte sich hierbei, soweit wie möglich, an einem Leistungsverzeichnis, das die Eigentümer selbst in Auftrag gegeben hatten. Diese Maßnahme wurde im September 2007 mit einem finanziellen Volumen von rd. Tsd. € 1.300,00 beendet.

Nunmehr hat das Landgericht Neuruppin Beweisverfahren über die Klärung der Nachhaltigkeit der Nachbesserungsarbeiten eingeleitet. Zudem liegt eine Klage der Eigentümergemeinschaft auf Zahlung eines Kostenvorschusses gegen die Gesellschaft vor. Zwischenzeitlich hat die Gesellschaft hiervon eine Teilforderung von Tsd. € 480,0 zivilprozessual anerkannt. Aus Gründen der Risikovorsorge wurde die Rückstellung zum 31. Dezember 2008 aufgestockt.

Parallel hat die HWB alle noch offenen Schadenspositionen per Klage gegenüber der Firma AIC-Holzbau GmbH & Co. KG i. L. (vormals Merk Holzbau) geltend gemacht. Ziel der Verfahren war es, auf das Vermögen der Komplementärin, der ursprünglichen Subunternehmer und Baubetreuer greifen zu können. In Folge einer Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter der Beklagten sind die Ansprüche gegen die noch aktiven Subunternehmer und Baubetreuer an die Gesellschaft abgetreten worden.

Die Ertragslage schließt bei einem Betriebsergebnis von Tsd. € -1.281,3 mit einem Jahresergebnis von Tsd. € -1.261,0 ab. Das negative Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf das Vermietungsergebnis von Tsd. € -708,4 und dem sonstigen Ergebnis von Tsd. € -730,9 zurückzuführen.

Die langfristigen Vermögenswerte (Mio. € 137,7) werden in Höhe von Mio. € 134,9 durch die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanziert. Darüber hinaus wurden Mio. € 2,8 durch kurzfristige Verbindlichkeiten finanziert. Die Vermögenslage ist nicht ausgeglichen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 17,4 % (Vorjahr: 18,1 %) des Bilanzvolumens.

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2008 über einen Finanzmittelbestand von Tsd. € 532,6 (flüssige Mittel einschließlich Bausparguthaben).

Das Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 2.328,5 zu bedienen.

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2008 ihren Zahlungsverpflichtungen unter temporärer Einbeziehung der Kontokorrentlinie nachgekommen.

Zu den Risiken, Chancen und die zukünftige Entwicklung wird im Lagebericht Folgendes ausgeführt:

Die Entwicklung der Gesellschaft wird künftig weiter von veränderten Rahmenbedingungen geprägt sein. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist der erfolgreiche Fortbestand der Gesellschaft über das Kerngeschäft mit einem erfolgreichen Bestandsmanagement zu sichern. Die Kernkompetenz des Unternehmens wird sich auch künftig auf die Vermietung des eigenen Bestandes konzentrieren.

Schwerpunkte der künftigen Tätigkeit der Gesellschaft liegen in folgenden Bereichen:

- Verbesserung der Energieeffizienz am Gebäudebestand zur Begrenzung der Mietnebenkosten
- Schaffung barrierearmer bzw. barrierefreier Gebäudezugänge
- Dem demografischen Wandel angepasste Wohnungsangebote für Senioren
- Stärkung des mieterschaftlichen Engagements

Gegenwärtig sind mit Ausnahme der derzeit nicht vorhersehbaren Entwicklungen „Am Waldrand“ keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können. Die in 2007 gebildeten Rückstellungen werden als ausreichend angesehen.

Wichtige Unternehmensziele in den nächsten Jahren zur Stabilisierung der Gesellschaft sind:

- Liquiditätszuwachs durch Verkäufe von nicht primär wohnungswirtschaftlich genutzten Teilen des Anlagevermögens sowie Prozessoptimierung in den Kostenbereichen
- Abbau des Verschuldungsgrades durch planmäßige Tilgungen ohne neue Darlehensaufnahmen
- Senkung des Kapitaldienstes durch Umschuldungen bzw. Tilgungen von Darlehen, insbesondere des Gesellschafterdarlehens in Jahresraten

- Einhaltung der geplanten Erlösschmälerungsquote von 3,5 % durch Verkürzung der Leerstandszeiten bei Mieterwechsel
- Senkung der Personalkosten durch Stellenabbau im Zusammenhang mit altersbedingten Personalabgängen

Die Finanzlage der Gesellschaft wird weiterhin durch das Gesellschafterdarlehen sowie durch die noch nicht beendeten Klageverfahren „Am Waldrand“ beeinflusst.

- 3 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt. Hinsichtlich der Liquidität der Gesellschaft verweisen wir ergänzend auf Tz 4.

## **2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

- 4 Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war unter temporärer Inanspruchnahme eines Kontokorrentkreditrahmens (Tsd. €700,0) im Berichtsjahr gewährleistet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 nahm die Gesellschaft den Kontokorrentkredit mit Tsd. €686,6 in Anspruch, dem stand lediglich ein Finanzmittelbestand von Tsd. €532,6 gegenüber. Zum Vorjahresstichtag wurde ein Kontokorrentkredit in Höhe von Tsd. €487,1 in Anspruch genommen.

Durch die Einnahme von Tsd. €2.909,0 aus dem Verkauf des Stadtklubhauses zum 1. Januar 2009 hat sich die Liquiditätssituation Anfang 2009 entspannt.

Zum Prüfungszeitpunkt (August 2009) ergibt sich unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme des Kontokorrentkredites (Tsd. €225,5) eine Liquiditätsreserve in Höhe von Tsd. €1.848,1.

Die Finanzlage der Gesellschaft wird beeinflusst durch das Gesellschafterdarlehen in Höhe von Tsd. €3.375,0 (ursprünglich Tsd. €4.500,0).

Das Gesellschafterdarlehen ist ein unbefristetes und endfälliges Darlehen, welches mit einer Frist von zwölf Monaten kündbar ist, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2010.

Die Geschäftsführung erwartet, dass der Gesellschafter das Darlehen gegebenenfalls erst kündigt, wenn die Gesellschaft in der Lage ist, dieses durch Liquidität und generierte Beleihungsfreiräume umzuschulden.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2008 nicht ausgeglichen. Die Finanzlage der Gesellschaft war zum Bilanzstichtag angespannt. Zu weiteren Liquiditätsrisiken vergleiche Tz 5.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen hohen Anteil an Zinsaufwendungen. Diese beinhalten im Geschäftsjahr 2008 in Höhe Tsd. € 168,8 Zinsaufwendungen für das Gesellschafterdarlehen.

Der Anteil der Zinsen an der tatsächlichen Nettokaltmiete beträgt im Berichtsjahr 45,85 % nach 44,76 % im Vorjahr. Der Anteil des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen betrug 69,20 %.

Die Gesellschaft erwartet nach ihren Planungsrechnungen, dass mittelfristig der Anteil des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen rund 70 % betragen wird. Wir empfehlen der Gesellschaft, eine Senkung dieser betrieblichen Kennzahl kurz- bis mittelfristig anzustreben.

### **3. Sonstige Feststellungen bzw. Geschäfte von besonderer Bedeutung**

#### **Verkaufsobjekte im Wohngebiet „Am Waldrand“**

- 5 Die Gesellschaft hat in Vorjahren im Stadtgebiet „Am Waldrand“ 40 errichtete Reihenhäuser an private Erwerber veräußert. Nach dem Verkauf wurden von den Erwerbern Baumängel gegenüber der Gesellschaft angezeigt. Bezüglich der aufgetretenen Baumängel entwickelte sich ein Rechtsstreit, dessen Klärung und Beendigung sich durch langwierige Beweisverfahren hinzieht.

Die Eigentümergemeinschaft hatte beim Landgericht Neuruppin sechs Beweisverfahren zur Durchsetzung ihrer Ansprüche angestrengt. Die von der Eigentümergemeinschaft geltend gemachten Ansprüche wurden zum Teil durch Gutachter geschätzt und betrafen die sechs Mängelkomplexe Dachbereich, Fassadenanstrich, Holztrennwände, Windfangaußenwände, Fenster/Türen und Zegerscheinungen in den Häusern.

Für die Bereiche Dach und Zegerscheinungen in den Häusern (Fassade) hält die Eigentümergemeinschaft ihre Ansprüche weiterhin aufrecht. Die Frist zur Annahme eines Vergleichsangebotes durch die Gesellschaft hatte die Eigentümergemeinschaft verstreichen lassen. Stattdessen hatten acht Eigentümer teilweise mit anwaltlicher Hilfe die Rückabwicklung des Kaufvertrages (großer Schadensersatz) angedroht.

Zur Vermeidung der drohenden Prozesse auf Geltendmachung des großen Schadensersatzes hat die Gesellschaft die Mängel an Dach und Fassade der 40 Reihenhäuser im Geschäftsjahr 2007 mit einem Aufwand von rund Mio. € 1,3 beseitigt.

Nach Ansicht der Eigentümergemeinschaft und einzelner Eigentümer hat die Nachbesserung im Jahr 2007 nicht zu einer ausreichenden Mängelbeseitigung geführt. Die Ansprüche gegen die HWB werden deshalb weiter verfolgt. Die HWB sieht sich weiterhin Schadensersatzklagen bzw. –ersatzforderungen und Mängelbeseitigungsansprüchen ausgesetzt.

Zwei Klagen auf großen Schadensersatz, die vor Ablauf der Gewährleistung bei Gericht eingereicht wurden, hatten das Ziel der Rückabwicklung der Kaufverträge. Beide Verfahren sind dem Grunde nach zu Lasten der Gesellschaft entschieden, wenn auch bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht endgültig abgeschlossen.

Die Höhe des durch die HWB zu zahlenden Schadensersatzes beläuft sich für diese beiden Verkaufsmaßnahmen auf Tsd. € 320,0 bei gleichzeitiger lastenfreier Rückübertragung der Grundstücke. Die Gesellschaft hat bilanzielle Vorsorge getroffen.

Bei neun weiteren Klagen auf großen Schadensersatz ist es sowohl strittig ob die durch die Kläger gestellten Fristen zur Nachbesserung eingehalten wurden und es ist strittig ob die Nachbesserungen in erforderlichem Umfang stattgefunden haben. Die HWB geht nach einem in Auftrag gegebenen Gutachten von einer ausreichenden Qualität der Nachbesserungen aus. Vom Gericht wurden nunmehr weitere Gutachten angefordert. Ein Ergebnis der gerichtlichen Auseinandersetzung liegt zum Prüfungszeitpunkt (Anfang Mai 2009) nicht vor.

Seit Anfang 2009 liegt zudem eine Klage der Wohneigentümergeinschaft Waldrand-siedlung 1 – 40 auf Zahlung eines Kostenvorschusses durch die Gesellschaft in Höhe von Tsd. € 533,4 vor. Die HWB rechnet damit, dass das angerufene Gericht die Ergebnisse aus den Beweiserhebungen der oben genannten Klagen der neun Eigentümer zur Bewertung auch dieser Klage heranziehen wird.

Mit dem Ziel einer gütlichen Einigung mit der Wohneigentümergeinschaft hat die Gesellschaft in 2009 einen Kostenvorschuss in Höhe von Tsd. € 480,0 geleistet.

Die aus Gründen kaufmännischer Vorsicht im Vorjahr gebildete Rückstellung wurde im Berichtsjahr um Tsd. € 480,0 aufgestockt und für Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten in Höhe von Tsd. € 96,3 verbraucht. Zum 31. Dezember 2008 beträgt die bilanzielle Risikovorsorge für weitere Nachbesserungen, für drohende Verluste aus der Rückübertragung von Grundstücken sowie für Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten Tsd. € 1.238,8.

In Höhe der Baumängel und Prozesskosten hat die Gesellschaft Schadensersatzansprüche gegenüber der AIC-Holzbau GmbH & Co. KG i. L. als Rechtsnachfolger der ehemaligen Firma Merk-Holzbau GmbH & Co. KG geltend gemacht. Ziel der Verfahren war es, entweder auf das Vermögen des Komplementärs zugreifen zu können oder für den Fall der Insolvenz die Ansprüche gegenüber den Subunternehmen und Baubetreuern zu pfänden. In der gerichtlichen Auseinandersetzung mit der AIC Holzbau GmbH und Co. KG ist diese im Wege eines Versäumnisurteils vom 16. Mai 2007 zur Zahlung von Tsd. €681,0 verurteilt worden.

Mit dem Insolvenzverwalter wurde in 2008 eine Vereinbarung zur Abtretung der Ansprüche gegen die Subunternehmen von Baubetreuern geschlossen. Aus Vorsichtsgründen hat die HWB die Forderung im Vorjahr vollständig abgeschrieben.

## **C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

- 6 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss, den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

## **II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 7 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir in der Zeit vom 20. April bis 14. Mai 2009 und am 31. August 2009, in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Hennigsdorf, Edisonstraße 1, vorgenommen. Abschließende Arbeiten haben wir in unseren Geschäftsräumen in Berlin-Dahlem durchgeführt.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2008 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Gesellschaft und sämtliche Aufwendungen und Erträge berücksichtigt sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft und unter Berücksichtigung von Feststellungen aus der von uns für das Vorjahr durchgeführten Jahresabschlussprüfung.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Aus diesen insgesamt gewonnenen Erkenntnissen haben wir bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken) identifiziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Berichtsjahr haben wir nachfolgenden wesentlichen Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- Planungswesen unter Berücksichtigung der finanziellen Risiken aus der Verkaufsmaßnahme „Am Waldrand“

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten eingeholt.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW-Prüfungsstandards 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwendet. Diese betreffen im vorliegenden Fall Testate zu den eingesetzten EDV-Programmen.

## **D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 8 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software „blue eagle“ der Firma Aareon, Version 5.1, mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Darlehensverwaltung, Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Rechnungseingangsbuch und Handwerkerkoppelung.

Die Ordnungsmäßigkeit der Software Version 3.0.1, wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen vom 8. August 2006 bestätigt.

In den Bereichen Fremdverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2008 die Software GES 3 eingesetzt, für die uns ein Testat vorliegt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten EDV-Software nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und aus den sonstigen geeigneten Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde.

#### **2. Jahresabschluss**

- 9 Die Bilanz zum 31. Dezember 2008 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2008 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

### **3. Lagebericht**

- 10 Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (vgl. Tz 2).

## **II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES**

- 11 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I enthaltenen Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Für die Risiken der Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“ besteht eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 1.238,8.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

**III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE****1. Vermögenslage**

- 12 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2008		2007		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b>Aktiva</b>					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	49,5	0,0	53,1	0,0	-3,6
Sachanlagen	137.317,9	99,0	138.601,2	99,0	-1.283,3
Finanzanlagen	103,5	0,1	103,5	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	225,0	0,2	247,7	0,2	-22,7
	<u>137.695,9</u>	<u>99,3</u>	<u>139.005,5</u>	<u>99,3</u>	-1.309,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	28,1	0,0	65,3	0,0	-37,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	374,1	0,3	287,9	0,2	86,2
Flüssige Mittel	461,4	0,3	573,1	0,4	-111,7
Bausparguthaben (Bausparsumme: Tsd. € 423,0)	71,1	0,1	55,7	0,1	15,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,9	0,0	2,0	0,0	-0,1
	<u>936,6</u>	<u>0,7</u>	<u>984,0</u>	<u>0,7</u>	-47,4
Bilanzvolumen	<u>138.632,5</u>	<u>100,0</u>	<u>139.989,5</u>	<u>100,0</u>	-1.357,0
<b>Passiva</b>					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	24.076,1	17,4	25.337,1	18,1	-1.261,0
Rückstellungen	214,8	0,2	336,7	0,2	-121,9
Fremdmittel	109.861,3	79,2	109.996,9	78,6	-135,6
Rechnungsabgrenzungsposten	753,3	0,5	907,4	0,6	-154,1
	<u>134.905,5</u>	<u>97,3</u>	<u>136.578,1</u>	<u>97,5</u>	-1.672,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	1.319,2	1,0	934,4	0,7	384,8
Verbindlichkeiten	2.399,8	1,7	2.468,8	1,8	-69,0
Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	0,0	8,2	0,0	-0,2
	<u>3.727,0</u>	<u>2,7</u>	<u>3.411,4</u>	<u>2,5</u>	315,6
Bilanzvolumen	<u>138.632,5</u>	<u>100,0</u>	<u>139.989,5</u>	<u>100,0</u>	-1.357,0

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2 0 0 8	2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Bilanzsumme</u>	145.911,6	146.485,4
Umlagenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	-5.161,8	-4.588,9
Betreuungsbankguthaben mit Betreuungsverbindlichkeiten	-1.294,7	-1.170,0
Kautionen mit Verbindlichkeiten aus Vermietung	-822,6	-737,0
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>138.632,5</u>	<u>139.989,5</u>

13 Die Gesellschaft bilanziert als Sachanlagen folgende Vermögensgegenstände:

	31. Dezember		Veränderungen
	2 0 0 8	2 0 0 7	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Grund und Boden	19.006,2	19.309,9	-303,7
Gebäude	118.034,3	119.086,8	-1.052,5
Außenanlagen	13,8	14,1	-0,3
Technische Anlagen und Maschinen	0,2	2,8	-2,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74,9	89,1	-14,2
Geleistete Anzahlungen	188,5	98,5	90,0
	<u>137.317,9</u>	<u>138.601,2</u>	-1.283,3

Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 3.236,9, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 2.257,4 gegenüberstehen.

Die Finanzanlagen (Tsd. € 103,5) beinhalten den Geschäftsanteil (100 %) von nominal Tsd. € 103,0 der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) und die Geschäftsanteile an der Berliner Volksbank von Tsd. € 0,5.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2008	2007	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Forderungen aus			
Vermietung	217,4	141,2	76,2
Grundstücksverkäufen	34,4	55,9	-21,5
Betreuungstätigkeit	2,0	8,0	-6,0
gegen verbundene Unternehmen	8,2	0,0	8,2
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>112,1</u>	<u>82,8</u>	29,3
	<u><u>374,1</u></u>	<u><u>287,9</u></u>	86,2

Die Forderungen aus Vermietung sind um Tsd. € 76,2 angestiegen, resultierend aus noch offenen Betriebskostenforderungen, und entsprechen 2,1 % der Sollmieten (Vorjahr: 1,4 %).

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Tsd. € 34,4) beinhalten die zum Bilanzstichtag noch offenen Kaufpreistraten, die zum Prüfungszeitpunkt auf Notaranderkonten hinterlegt sind.

Zum Prüfungszeitpunkt waren von den Forderungen aus Betreuungstätigkeit noch Tsd. € 0,1 und von den sonstigen Vermögensgegenständen noch Tsd. € 49,5 offen.

- 14 Die Eigenkapitalquote beträgt 17,4 % nach 18,1 % im Vorjahr. Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2008	2007	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Gezeichnetes Kapital	768,0	768,0	0,0
Kapitalrücklage	6.041,3	6.041,3	0,0
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	64,2	64,2	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	14.514,1	16.951,8 <sup>*)</sup>	-2.437,7
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1	3.602,1	0,0
Andere Gewinnrücklagen	347,4	347,4	0,0
Jahresfehlbetrag	<u>-1.261,0</u>	<u>-2.437,7</u>	1.176,7
	<u><u>24.076,1</u></u>	<u><u>25.337,1</u></u>	-1.261,0

Die langfristigen Rückstellungen (Tsd. € 214,8) beinhalten die Rückstellung für Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen (Tsd. € 176,7), die Rückstellung für Bewirtschaftungsüberschüsse der Restitutionsobjekte (Tsd. € 38,1).

<sup>\*)</sup> Berichtigt nach § 36 DMBilG um Tsd. € 370,4.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten (Tsd. € 109.861,3) handelt es sich um ILB- und KfW-Förderdarlehen (Tsd. € 57.038,6), Kapitalmarktdarlehen (Tsd. € 40.337,7), umgeschuldete Altkredite (Tsd. € 7.413,0) sowie Aufwendungsdarlehen (Tsd. € 951,2). Ferner werden die Verbindlichkeiten die sich aus dem Gesellschafterdarlehen (Tsd. € 3.375,0) und die Verbindlichkeiten die sich aus dem Erwerb der Heizanlagen (Tsd. € 745,9) ergeben ausgewiesen.

Für die Gewährung von Krediten hat die Gesellschaft neben den Grundpfandrechten künftige Mieteinnahmen an die kreditgebenden Banken abgetreten.

Die kurzfristigen Rückstellungen (Tsd. € 1.319,2) enthalten Rückstellungen betreffend die Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“ (Tsd. € 1.238,8), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Veröffentlichungskosten (Tsd. € 51,8) sowie nicht genommenen Urlaub und interne Jahresabschlusserstellung (Tsd. € 28,6).

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €	
Verbindlichkeiten gegenüber/aus			
Kreditinstituten	946,9	732,9	214,0
anderen Kreditgebern	0,0	168,8	-168,8
Vermietung <sup>1</sup>	223,5	196,9	26,6
Betreuungstätigkeit <sup>2</sup>	0,1	0,1	0,0
Lieferungen und Leistungen	1.073,0	1.339,0	-266,0
Erhaltene Anzahlungen	139,2	0,0	139,2
Sonstige Verbindlichkeiten	17,1	31,1	-14,0
	<u>2.399,8</u>	<u>2.468,8</u>	-69,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kontokorrentkredit (Tsd. € 686,6) und fällige Kapitalkosten (Tsd. € 260,3).

- 15 Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt unverändert 99,3 %.

Der Anteil der langfristigen Finanzierung sank von 97,5 % auf 97,3 %. Die langfristigen Vermögenswerte werden bis auf Tsd. € 2.790,4 durch die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanziert. Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist damit zum 31. Dezember 2008 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden nicht ausgeglichen.

<sup>1</sup> Nach Verrechnung mit Kauttionen von Tsd. € 822,6.

<sup>2</sup> Nach Verrechnung mit Betreuungsguthaben von Tsd. € 1.294,7.

## **2. Finanzlage**

- 16 Zum 31. Dezember 2008 hatte die Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 532,6 (ohne Treuhandkonten und Kautionen und inklusive Bausparguthaben).

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ihren Kontokorrentrahmen (Tsd. € 700,0) mit Tsd. € 686,6 in Anspruch genommen. Mitte Mai 2009 belief sich die Inanspruchnahme auf Tsd. € 73,7.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Gesellschaft unter Inanspruchnahme ihrer Kontokorrentkreditlinie nachkommen. Auf unsere Ausführungen unter Tz 4 und Tz 5 weisen wir hin.

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

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>			
Periodenergebnis	-1.261,0		-2.437,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.266,6		3.241,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-121,9		-2,7
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-68,3		-68,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	528,5		1.671,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-222,5</u>		<u>-251,3</u>
<b>Tilgungspotenzial</b>	2.121,4	2.121,4	2.152,7
Veränderungen			
im Umlaufvermögen einschließlich anderer Rechnungsabgrenzungen	-98,5		24,2
kurzfristiger Passiva	<u>-140,5</u>		<u>-85,5</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.882,4</u>		<u>2.091,4</u>
<b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.328,5	<u>-2.328,5</u>	-2.063,9
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<u>-207,1</u>	
Kapitalerhöhung	0,0		103,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.192,9		581,8
Verminderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>-85,8</u>		<u>-81,1</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-221,4</u>		<u>-1.460,2</u>
<b><u>Investitionstätigkeit</u></b>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.283,5		-875,2
Einnahmen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	<u>526,3</u>		<u>448,4</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-1.757,2</u>		<u>-426,8</u>
<b><u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u></b>	<u>-96,2</u>		<u>204,4</u>
<b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember</b>	<u>532,6</u>		<u>628,8</u>

Das Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 2.328,5 zu bedienen.

Zum Jahresende 2009 erwartet die Gesellschaft laut Finanzplan vom August 2009 einen Bestand an flüssigen Mitteln von Mio. € 0,9.

- 18 Die Gesellschaft hat einen zehnjährigen Wirtschaftsplan erstellt. Der Wirtschaftsplan wurde letztmalig im August 2009 überarbeitet und umfasst die Jahre 2009 bis 2018.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Planung zugrunde:

Mietenentwicklung: Mietveränderungen in 2009 (-0,8 %), 2010 (+2,6 %) und 2011 (+2,0 %).

Leerstand: 3,5 % Erlösschmälerungen an der Nettokaltmiete

Instandhaltung: In Höhe von ca. € 6,00 je m<sup>2</sup> p. a. bis ca. € 7,00 je m<sup>2</sup> p. a.

Verkaufstätigkeit: In 2009 sollen Erlöse aus Verkäufen von nicht wohnungswirtschaftlich genutzten Grundstücken in Höhe von Mio. € 3,4 zufließen in 2010 Mio. € 0,7 und in den Folgejahren von Mio. € 0,1 p. a.

Der Verkauf des Stadtklubhauses wurde bis zum Prüfungszeitpunkt mit einem Kaufpreis von Mio. € 2,9 realisiert.

Kreditablösungen: In 2009 Ablösung des Restkredites des veräußerten Stadtklubhauses (Mio. € 1,1) und des Kontokorrentkredites (Mio. € 0,7).

Investitionen: Für Modernisierungsmaßnahmen sind Mio. € 2,3 (2009), Mio. € 1,2 (2010), Mio. € 0,1 (2011), Mio. € 0,2 (2012) und Mio. € 0,7 (2013) vorgesehen.

Schwerpunkt ist das Cohnsche Viertel (2009: Mio. € 1,7).

Kreditaufnahmen: Für die geplanten Investitionen 2009 in Höhe von ca. Mio. € 1,5

Kapitaldienst: Entsprechend den Zins- und Tilgungsplänen; Prolongationen/Umschuldungen in 2009 mit 5,3 %, bis 2013 mit 5,5 % und ab 2014 mit 6,0 %.

Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen steigt bis 2013 auf 71,2 % an.

Die Prämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus der jetzigen Sicht realistisch bzw. als Zielgrößen durch die Unternehmensführung realisierbar.

- 19 Nach der Planung der Gesellschaft ergibt sich mittelfristig nachfolgende Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung:

	<u>2 0 0 9</u>	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>	<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>
	Tsd. €				
<u>Jahresergebnisse</u>	<u>-460,2</u>	<u>-632,3</u>	<u>-218,0</u>	<u>-251,9</u>	<u>-238,4</u>
<u>Liquidität 1. Januar</u>	532,6	895,5	508,5	767,6	763,2
Einnahmen	24.731,2	17.180,1	16.464,6	16.448,1	16.459,0
Ausgaben	<u>-24.368,3</u>	<u>-17.567,1</u>	<u>-16.205,5</u>	<u>-16.452,5</u>	<u>-16.782,4</u>
<u>Liquidität 31. Dezember</u>	<u>895,5</u>	<u>508,5</u>	<u>767,6</u>	<u>763,2</u>	<u>439,8</u>

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft beträgt laut Vermögenslage zum 31. Dezember 2008 Tsd. € 532,6, dem stand ein Kontokorrentkredit in Höhe von Tsd. € 686,6 gegenüber. Im Prüfungszeitpunkt (Ende August 2009) hat sich die Finanzlage durch den erzielten Erlös (Mio. € 2,9) aus dem Verkauf des Stadtklubhauses verbessert.

Bei Eintreffen der Planungsprämissen ergibt sich auch unter Berücksichtigung des Kontokorrentkreditrahmens (Tsd. € 700,0) für den Zeitraum bis 2013 bei anhaltend negativen Jahresergebnissen eine ausreichende wenn auch knappe Liquidität.

Die Finanzlage der Gesellschaft wird beeinflusst durch das Gesellschafterdarlehen (Mio. € 3,4) zur Finanzierung der Kaufpreise der Stahlwerkshäuser. In der Planungsrechnung der HWB besteht das Darlehen unverändert bis 2018. Die HWB geht in der Planungsrechnung davon aus, dass der Gesellschafter das Darlehen gegebenenfalls erst kündigt, wenn die Gesellschaft in der Lage ist, durch Liquidität und generierte Beleihungsfreiräume das Darlehen umzuschulden.

**3. Ertragslage**

20 Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 0 8		2 0 0 7		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.667,5	91,3	14.433,3	95,5	234,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	874,5	5,4	730,8	4,8	143,7
Bestandsveränderungen	533,1	3,3	-40,8	-0,3	573,9
	<u>16.075,1</u>	<u>100,0</u>	<u>15.123,3</u>	<u>100,0</u>	951,8
Betriebskosten und Grundsteuer	5.032,1	31,3	4.483,1	29,6	549,0
Instandhaltungsaufwand	1.310,6	8,2	931,4	6,2	379,2
Personalaufwendungen	1.685,3	10,5	1.648,4	10,9	36,9
Abschreibungen	3.266,6	20,3	3.241,3	21,4	25,3
Zinsaufwand	4.572,3	28,4	4.541,7	30,0	30,6
Übrige Aufwendungen	1.489,5	9,3	2.705,5	18,0	-1.216,0
	<u>-17.356,4</u>	<u>108,0</u>	<u>-17.551,4</u>	<u>116,1</u>	195,0
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>-1.281,3</u>	<u>8,0</u>	<u>-2.428,1</u>	<u>16,1</u>	1.146,8
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	<u>20,3</u>		<u>18,6</u>		1,7
Ergebnis vor Steuern	-1.261,0		-2.409,5		1.148,5
<u>Steuern</u>	<u>0,0</u>		<u>- 28,2</u>		28,2
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-1.261,0</u>		<u>-2.437,7</u>		1.176,7

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umlagenerlöse um Tsd. € 302,3 und aus der Erhöhung der Sollmieten und weiteren Erlösen um Tsd. € 25,5 bei einem gleichzeitigen Anstieg der Erlöschmälerungen um Tsd. € 93,6 auf 4,3 % der Sollmieten.

Der Anstieg der anderen Umsatzerlöse und Erträge resultiert im Wesentlichen aus den um Tsd. € 228,8 gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um Tsd. € 379,2 gegenüber dem Vorjahr, insbesondere weil zur besseren Wiedervermietbarkeit umfangreiche Wohnungsinstandsetzungen durchgeführt wurden.

Der leichte Anstieg der Abschreibungen resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Zunahme der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen durch die Neuaufnahmen von Darlehen verursacht. Der durchschnittliche Zinsaufwand für das Fremdkapital beträgt im Berichtsjahr 4,16 % nach 4,11 % im Vorjahr.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beträgt im Berichtsjahr 45,85% nach 44,76 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 69,20 % nach 65,10 %. Diese betrieblichen Kennzahlen sind überdurchschnittlich hoch, wir empfehlen der Gesellschaft, eine Senkung kurz- bis mittelfristig anzustreben.

Die Abnahme der übrigen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den einmaligen Vorjahresaufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln in Höhe von Tsd. € 1.065,3 und dem Rückgang der Forderungsabschreibungen um Tsd. € 853,3.

21 Das Zinsergebnis resultiert insbesondere aus Fest- und Termingeldanlagen.

22 Das Geschäftsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungssparten:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	-708,4	-467,0	-241,4
Verwaltungsbetreuung und sonstige Dienstleistungen	-28,2	-20,2	-8,0
Verkaufstätigkeit	186,2	180,8	5,4
Sonstiges	<u>-730,9</u>	<u>-2.121,7</u>	1.390,8
<u>Geschäftsergebnis/Spartenergebnisse</u>	<u><u>-1.281,3</u></u>	<u><u>-2.428,1</u></u>	1.146,8

23 Das Ergebnis des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	10.488,8	10.463,3	25,5
Erlösschmälerungen	-446,7	-353,1	-93,6
Sonstige Erträge	305,6	321,8	-16,2
	<u>10.347,7</u>	<u>10.432,0</u>	-84,3
Abschreibungen	3.179,0	3.139,1	39,9
Zinsaufwendungen	4.572,3	4.541,7	30,6
Instandhaltung (einschließlich Gemeinkosten)	1.779,9	1.387,8	392,1
Verwaltungsaufwand	1.150,4	1.165,4	-15,0
Übrige Aufwendungen	289,8	253,6	36,2
	<u>-10.971,4</u>	<u>-10.487,6</u>	-483,8
<u>Ergebnis Vermietung vor Umlagen</u>	<u>-623,7</u>	<u>-55,6</u>	-568,1
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	5.161,9	4.628,8	533,1
Umsatzerlöse aus Umlagen	4.625,4	4.323,1	302,3
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-5.243,2	-4.693,7	-549,5
Bestandsminderung	-4.628,8	-4.669,6	40,8
	<u>-84,7</u>	<u>-411,4</u>	326,7
<u>Ergebnis Vermietung (gesamt)</u>	<u>-708,4</u>	<u>-467,0</u>	-241,4

Das negative Ergebnis der Sparte Vermietung vor Umlagen hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. €568,1 verschlechtert. Geprägt wird das Ergebnis durch einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen (Tsd. €+392,1) und der Erlösschmälerungen (Tsd. €93,6).

Das Umlagenergebnis (Tsd. €-84,7) ist bedingt durch den Leerstand.

24 Das negative Ergebnis der Verwaltungsbetreuung und sonstigen Dienstleistungen (Tsd. €-28,2) ergibt sich insbesondere aus Umsatzerlösen von Tsd. €122,7 und eigenen Verwaltungskosten (Tsd. €150,9).

25 In der Sparte Verkaufstätigkeit entstand im Geschäftsjahr 2008 aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken ein Überschuss von Tsd. €186,2. Dabei standen den Buchgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (Tsd. €236,3) verrechnete Verwaltungskosten von Tsd. €36,3 und Buchverluste von Tsd. €13,8 gegenüber.

- 26 Die Sparte Sonstiges betrifft Aufwendungen für eine Vergleichsvereinbarung (Tsd. €240,0) und Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung (Tsd. €209,9) bezüglich eines ehemals restitutionsbehafteten Grundstücks, Zuführungen zur Rückstellung (Tsd. €480,0) und Verwaltungskosten (Tsd. €220,8) für die Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“.

## **E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT**

### **1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

- 27 Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag folgenden Mietbestand:

	31. Dezember			
	2 0 0 8		2 0 0 7	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>
<b><u>Eigener Bestand</u></b>				
Wohneinheiten	3.097	170.750,2	3.091	170.340,6
Gewerbeeinheiten	55	7.900,2	52	7.703,3
Eigengenutzte Einheiten (inklusive Geschäftsstelle)	9	1.130,9	9	1.130,9
Garagen	66		66	
Stellplätze	660		660	
	3.887	179.781,3	3.878	179.174,8
<b><u>Bestand mit Rückübertragungsansprüchen Dritter</u></b>				
Wohneinheiten	6	367,2	12	817,1
Gewerbeeinheiten	0	0,0	2	177,0
Garagen	5		5	
	11	367,2	19	994,1
<b><u>Pachtähnliches Verhältnis</u></b>				
Wohneinheiten	1	181,3	1	181,3
	3.899	180.329,8	3.898	180.350,2

Der Anstieg von sechs Wohnungen des eigenen Bestandes resultiert aus dem Wegfall von Rückübertragungsansprüchen Dritter.

Daneben bewirtschaftete die Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 unverändert 547 Pachtgrundstücke, die zur Errichtung von Garagen in Eigenleistung bzw. zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet sind.

- 28 Am 31. Dezember 2008 waren nach Angaben des Unternehmens 108 Wohnungen (3,5 % des gesamten Wohnungsbestandes) nicht vermietet.

Die durchschnittliche Mieterfluktuationsrate über den gesamten Wohnungsbestand beträgt 7,31 % (ohne Kündigungen durch die Gesellschaft sowie Umzügen innerhalb des eigenen Bestandes).

- 29 Nach den Aufzeichnungen des Unternehmens sind für die Zunahme der Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume und Pachten um Tsd. € 13,6 auf Tsd. € 10.470,5 im Vorjahresvergleich ursächlich:

	Tsd. €
Zunahme durch	
Neuvermietungszuschläge	21,0
Mieterhöhungen nach Modernisierung	19,3
Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB	7,4
Rückgang durch	
Privatisierung	-17,4
Mietnachlass	-7,1
Rückübertragung	-1,6
Sonstiges	-8,0
	13,6

- 30 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 392,1 gestiegen. Sie setzen sich zusammen aus:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Fremdkosten	1.310,6	931,4	379,2
Regiebetrieb	107,4	116,7	-9,3
Verrechnete Verwaltungskosten	361,9	339,7	22,2
<u>Gesamtaufwand</u>	1.779,9	1.387,8	392,1

Für die Gesellschaft ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz für das Geschäftsjahr 2008 von € 9,90 je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 7,75 € je m<sup>2</sup>).

## **2. Grundstücksverkehr**

- 31 Mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2008 veräußerte die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 5.262 m<sup>2</sup> zu einem Verkaufspreis von Tsd. € 526,0. Aus dem Verkauf resultierte ein Buchgewinn in Höhe von Tsd. € 236,0.
- 32 Öffentliche Verkehrsflächen (244 m<sup>2</sup>) hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2008 an die Stadt Hennigsdorf unentgeltlich übertragen. Hieraus resultierte ein Buchverlust in Höhe von Tsd. € 13,8.

- 33 Ein bisher restitutionsbehaftetes Grundstück mit einer Fläche von 1.387 m<sup>2</sup> verbleibt nach Abschluss des vermögensrechtlichen Verfahrens im Unternehmen.
- 34 Der Grundstücksbestand (Anlagevermögen) stellt sich nach den Aufzeichnungen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

	m <sup>2</sup>
Bebaute Grundstücke	
eigene	298.250
Restitutionsbehaftete	3.145
Garagenkomplexe und Freiflächen	29.818
Grundstücke mit Pachtgaragen, bebaut	2.640
Unbebaute Grundstücke	14.055
Verkehrsflächen	4.465
	352.373

Die im Anlagevermögen bewerteten Grundstücksflächen (352.373 m<sup>2</sup>) waren zum Prüfungszeitpunkt vollständig im Grundbuch eingetragen.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 19. Dezember 2008 hat die Gesellschaft das Stadtklubhaus, Edisonstraße 1 in Hennigsdorf zu einem Kaufpreis in Höhe von Tsd. € 2.909,0 veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Januar 2009.

### **3. Verwaltungsbetreuung**

- 35 Im Geschäftsjahr 2008 verwaltete die Gesellschaft folgenden Bestand an Mieteinheiten:

	Stand 31.12.2007	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008
Wohnungseigentümer- gemeinschaften	432	35	0	467
Sondereigentumsverwaltung	63	4	0	67
Havelpassage	38	0	0	38
Stadt Hennigsdorf	18	0	0	18
Zivilrechtlicher Auftrag	9	0	0	9
Ärztzentrum	8	0	0	8
GKI Gesellschaft für kommunale Immobiliendienstleistungen GmbH	5	0	1	4
	573	39	1	611

Aufgrund der bestehenden Verwalterverträge erhält die Gesellschaft jährlich Verwaltervergütungen in Höhe von € 180,00 bis € 255,65 je Wohn- und Gewerbeeinheit zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr aus der Verwaltungsbetreuung Umsatzerlöse in Höhe von Tsd. € 121,4.

Die Gesellschaft rechnet mit der Kommune und privaten Eigentümern jährlich über die laufenden Einnahmen und Ausgaben der Bewirtschaftung ihrer Grundstücke ab. Die vereinbarten Gebühren werden vierteljährlich in Rechnung gestellt.

Der Geld- und Zahlungsverkehr für die verwalteten Mieteinheiten wird auf nach Verwaltungseinheiten getrennten Treuhandkonten abgewickelt. Sie belaufen sich zum 31. Dezember 2008 auf Tsd. € 1.294,7.

#### **F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND**

- 36 Die Geschäfte der Gesellschaft werden von ihrem Sitz in Hennigsdorf, Edisonstraße 1, betrieben. Daneben bestehen sechs örtliche Hauswartbüros.

Für den organisatorischen Aufbau des Unternehmens besteht ein Organisationsplan (Stand: 01.03.2009). Die Gesellschaft ist in die Bereiche Finanz- und kaufmännisches Immobilienmanagement sowie technisches Immobilienmanagement unterteilt. Der Prokurist ist direkt dem Geschäftsführer unterstellt.

Der Personalbestand der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um drei Mitarbeiter erhöht. Jeweils zum Bilanzstichtag waren beschäftigt:

	31. Dezember	
	2 0 0 8	2 0 0 7
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	17	17
Technische Angestellte	4	5
Hauswarte	12	8
Regiehandwerker	4	5
Auszubildende	3	2
	43	40
Aushilfen/geringfügig Beschäftigte	4	5

**G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**

37 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu ergangenen Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

**H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

38 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 31. August 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

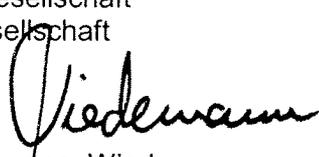
Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, 31. August 2009

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Zimdars  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Wiedemann  
Wirtschaftsprüferin

# Anlagen

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA		31.12.2008	31.12.2007
	€	€	€
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
		49.474,80	53.116,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.223.791,30		129.738.130,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	6.541.238,99		6.672.525,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	626.485,47		626.485,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	723.471,21		723.471,21
5. Technische Anlagen und Maschinen	278,60		2.744,81
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.898,12		89.140,22
7. Anlagen im Bau	703.896,79		579.503,73
8. Bauvorbereitungskosten	235.328,95		70.653,35
9. Geleistete Anzahlungen	188.480,75		98.480,75
		<u>137.317.870,18</u>	<u>138.601.136,02</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	520,00		520,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		<b>137.470.864,98</b>	<b>138.757.772,75</b>
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		5.161.843,79	4.628.785,79
2. Andere Vorräte		28.036,22	25.374,94
		<u>5.189.880,01</u>	<u>4.654.160,73</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	217.420,70		141.231,21
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	34.421,75		55.856,77
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.019,92		8.041,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		16,20
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.163,92		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	112.110,52		82.762,52
		<u>374.136,81</u>	<u>287.908,43</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.578.740,32	2.480.203,19
2. Bausparguthaben		71.085,77	55.715,04
		<u>8.213.842,91</u>	<u>7.477.987,39</u>
<b><u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
1. Geldbeschaffungskosten	225.004,36		247.692,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.828,98		2.014,24
		<u>226.833,34</u>	<u>249.707,08</u>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b><u>145.911.541,23</u></b>	<b><u>146.485.467,22</u></b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVA	31.12.2008		31.12.2007
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		6.041.305,02	6.041.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	64.164,80		64.164,80
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	14.514.156,16		16.581.441,25
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	347.401,87		347.401,87
		<u>18.527.834,46</u>	<u>20.595.119,55</u>
IV. Jahresfehlbetrag		-1.261.033,54	-2.437.710,90
		<u>-1.261.033,54</u>	<u>-2.437.710,90</u>
Eigenkapital		24.076.105,94	24.966.713,67
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	1.533.953,01		1.641.468,42
		<u>1.533.953,01</u>	<u>1.641.468,42</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.687.363,35		107.354.814,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.120.889,00		3.543.750,00
davon gegenüber Gesellschafter: 3.375.000,00			
3. Erhaltene Anzahlungen	5.301.045,07		4.588.930,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.046.114,80		933.950,30
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.294.741,65		1.170.121,97
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.041,31		1.339.000,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten	17.028,32		31.109,42
davon aus Steuern: 1.752,70 € (31.12.2007: 28.245,00 €)			
		<u>119.540.223,50</u>	<u>118.961.677,26</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		761.258,78	915.607,87
<b>SUMME PASSIVA</b>		<u><u>145.911.541,23</u></u>	<u><u>146.485.467,22</u></u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

		2008	2007
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.667.509,79		14.433.280,33
c) aus Betreuungstätigkeit	121.393,32		120.037,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.271,87		9.985,21
		<u>14.790.174,98</u>	<u>14.563.303,05</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		533.058,00	-40.771,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		751.865,44	600.824,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.137.597,05	5.200.285,77
5. ROHERGEBNIS		9.937.501,37	9.923.070,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.419.274,07		1.384.886,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 3.964,92 € (2007: 3.964,92 €)	266.021,29		263.463,37
		<u>1.685.295,36</u>	<u>1.648.350,04</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.266.632,59	3.241.285,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.436.988,47	2.656.029,95
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23,40	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.254,52	18.576,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.572.325,61	4.541.682,34
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>-1.003.462,74</u>	<u>-2.145.681,22</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	28.245,00
14. Sonstige Steuern		257.570,80	263.784,68
15. JAHRESFEHLBETRAG		<u><u>-1.261.033,54</u></u>	<u><u>-2.437.710,90</u></u>

## **ANHANG**

### **des Jahresabschlusses 2008 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurden bei der Darstellung und Bezeichnung der Abschlussposten berücksichtigt.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer bei vor 1925 fertig gestellten mit 40 Jahren und nach 1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei den Garagen wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt.

Investitionskosten für Neubauten werden als Herstellungskosten aktiviert. Das Wahlrecht, Fertigungsgemeinkosten sowie Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, zu aktivieren, wurde im Geschäftsjahr nicht ausgeübt.

Die Technischen Anlagen und Maschinen und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 10 % bis 33 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Das Finanzanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die anderen Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Die Ausfallrisiken von Forderungen wurden durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

---

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel (Anlage) dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen den zum 01. Januar 2007 erworbenen Geschäftsanteil von nominal 103,0 Tsd. € (100%) an der HGS Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hennigsdorf. Der Kaufpreis betrug 103,0 Tsd. €. Zum 31. Dezember 2008 betrug das Eigenkapital der HGS 185,4 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2008 endete mit einem Fehlbetrag in Höhe von 25,6 Tsd. €.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.603,7 Tsd. € noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 2.558,2 Tsd. € Heiz- und Warmwasserkosten enthalten.

Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von 366,0 Tsd. € beinhalten 0,02 Tsd. € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Laufzeiten stellen sich wie folgt dar:

<b>Forderungen</b>	<b>Insgesamt €</b>	<b>bis 1 Jahr €</b>	<b>über 1 Jahr €</b>
aus Vermietung	217.420,70	217.402,40	18,30
aus dem Verkauf von Grundstücken	34.421,75	34.421,75	0,00
aus Betreuungstätigkeit	2.019,92	2.019,92	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.163,92	8.163,92	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	112.110,52	112.110,52	0,00
<b>Σ</b>	<b>374.136,81</b>	<b>374.118,51</b>	<b>18,30</b>

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

In der Position "Sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	<u>Tsd. €</u>
- Rückübertragungsansprüche Dritter (Altbestand)	176,7
- Bewirtschaftungsüberschüsse restitutionsbehafteter Objekte	38,1
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Veröffentlichung	51,8
- Eventualansprüche der WEG „Am Waldrand“	1.238,8
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	<u>28,6</u>
	<b>1.534,0</b>

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:

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1-5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	106.687.363,35 (107.354.814,75)	3.376.216,31 (2.879.585,17)	10.734.564,55 (9.529.326,84)	92.576.582,49 (94.945.902,74)
gegenüber anderen Kreditgebern	4.120.889,00 (3.543.750,00)	106.560,00 (168.750,00)	3.801.240,00 (3.375.000,00)	213.089,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	5.301.045,07 (4.588.930,05)	5.301.045,07 (4.588.930,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	1.046.114,80 (933.950,30)	1.046.114,80 (933.950,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	1.294.741,65 (1.170.121,97)	1.294.741,65 (1.170.121,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.073.041,31 (1.339.000,77)	1.042.826,43 (1.202.462,40)	30.214,88 (132.538,37)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.028,32 (31.109,42)	17.028,32 (31.109,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>Σ 119.540.223,50</b>	<b>12.184.532,58</b>	<b>14.566.019,43</b>	<b>92.789.671,49</b>
	<b>Σ (118.961.677,26)</b>	<b>(10.978.909,31)</b>	<b>(13.036.865,21)</b>	<b>(94.945.902,74)</b>

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 106.687,4 Tsd. € sind in Höhe von 107.921,9 Tsd. € grundpfandrechlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen in Höhe von 7.672,6 Tsd. € (Stand 31.12. 2008) wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Die zum Jahresende in Anspruch genommene Kontokorrentlinie in Höhe von 686,6 Tsd. € ist mit einer Abtretung aus Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 - 35 besichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Hennigsdorf als Gesellschafter sind mit nachstehenden Beträgen enthalten:

<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>Tsd. €</u>
* gegenüber anderen Kreditgebern	3.375,0
* Betreuung	43,7

Rücklagenspiegel

	<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>Berichtigung gem. § 36 DMBiG</b>	<b>Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr</b>	<b>Stand 31.12.2008</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Kapitalrücklage	6.041,3			6.041,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DM BiG	16.581,4	370,4	-2.437,7	14.514,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	64,2			64,2
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	347,4			347,4
<b>Gesamt</b>	<b>26.636,4</b>	<b>370,4</b>	<b>-2.437,7</b>	<b>4.569,1</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine außerordentlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

**D. Sonstige Angaben**

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2008 betrug:

• Kaufmännische Angestellte	18
• Technische Angestellte	5
• Hauswarte	9
• Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>36</u>
• Auszubildende	2

Organe:

Im Zeitraum vom 30. März 1995 – 05. März 2009 ist alleiniger Geschäftsführer

Herr Holger Schaffranke.

Mit Wirkung vom 06.03.2009

wird Frau Annemarie Falkenberg als weitere Geschäftsführerin bestellt.

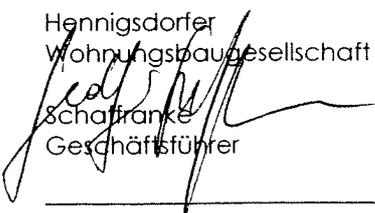
Dem Aufsichtsrat gehören bis zum 22. 10. 2008 an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Rainer Olesch	Stellvertreter	Diplom-Ingenieur
Herr Manfred Meißner		Rentner
Herr Günther Arndt		Rentner
Herr Thomas Günther		Landtagsabgeordneter
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Guido König		Meister Heizung/Sanitär, Selbständiger

Dem Aufsichtsrat gehören ab dem 23. 10. 2008 an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Thomas Günther	Stellvertreter	Landtagsabgeordneter
Herr Manfred Meißner		Rentner
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Guido König		Meister Heizung/Sanitär, Selbständiger
Herr Matthias Kahl		Wissensch. MA MdB Krüger-Leißner
Herr Jürgen Woelki		Wohnungswirtschaftler

Hennigsdorf, 31.08.2009

Hennigsdorfer  
Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
  
Schaffranke  
Geschäftsführer

  
Falkenberg  
Geschäftsführerin

Anlagepiegel 2008

	Inflowwerte				Abstrahlungen				Buchwerte					
	Stand 01.01.2008 €	Beihilfung nach § 36 DMBSG €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung + in €	Umbuchung - in €	Zuschreibungen €	Beihilfung nach § 36 DMBSG €	kumulierte Ab- schreibungen frühere Jahre €	Zu- schreibungen €	Auf Abgänge auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2008 €	Buchwert 31.12.2008 €	Buchwert 31.12.2007 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.488,89		26.107,10					64.372,16		29.749,03		94.121,19	49.474,80	53.116,73
Geschäfts- oder Firmenwert														
Geldleihe Anzahlungen	117.488,89	0,00	26.107,10	0,00	0,00	0,00	0,00	64.372,16	0,00	29.749,03	0,00	94.121,19	49.474,80	53.116,73
<b>II. Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	175.917.220,96		1.277.835,94	303.759,74	579.503,73			46.179.090,36		3.047.918,63		49.247.008,99	128.223.791,30	129.738.130,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	8.281.359,94							1.608.834,06		131.286,89		1.740.120,95	6.541.238,99	6.672.525,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	822.080,99							195.595,52				195.595,52	626.485,47	626.485,47
Grundstücke mit Erbbauverträgen Dritter	723.471,21							0,00				0,00	723.471,21	723.471,21
Technische Anlagen und Maschinen	130.007,59							127.262,78		2.466,21		127.728,99	278,60	2.744,81
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	725.917,37		20.969,73	8.298,15				636.827,15		35.211,83		663.740,83	74.898,12	89.140,22
Anlagen im Bau	579.503,73				28.000,00	579.503,73		0,00				0,00	703.896,79	579.503,73
Bauvorkaufkosten	70.653,35		192.675,60			28.000,00		0,00				0,00	235.328,95	70.653,35
Geldleihe Anzahlungen auf Sachanlagen	98.480,75		90.000,00					0,00				0,00	188.480,75	98.480,75
<b>III. Finanzanlagen</b>														
Anleihen an verbundenen Unternehmen	103.000,00							0,00				0,00	103.000,00	103.000,00
Sonstige Ausleihungen	520,00							0,00				0,00	520,00	520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	187.248.745,89	0,00	2.257.377,46	312.057,89	607.503,73	607.503,73	0,00	48.747.409,87	0,00	3.226.883,56	8.298,15	51.976.195,28	137.317.870,18	138.601.136,02
	103.000,00							0,00				0,00	103.000,00	103.000,00
	520,00							0,00				0,00	520,00	520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	187.248.745,78	0,00	2.283.484,56	312.057,89	607.503,73	607.503,73	0,00	48.811.982,03	0,00	3.226.682,59	8.298,15	52.070.316,47	137.470.864,98	138.757.772,75



LAGEBERICHT  
DER  
HENNIGSDORFER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2008

HENNIGSDORF, IM AUGUST 2009

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	3
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	3
2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung.....	4
2.1 Vermietung – Mietentwicklung.....	5
2.2 Fluktuation – Kundenbindung.....	5
2.3 Leerstand – Erlösschmälerung.....	6
2.4 Entwicklung der Mietforderungen.....	7
2.5 Verwaltung für Dritte.....	8
3. Laufende Investitionen.....	8
3.1 Bautätigkeit.....	8
3.2 Geplante Instandhaltung.....	9
3.3 Laufende Instandhaltung.....	9
4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....	10
5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....	11
6. Umweltschutz.....	12
7. Risikomanagement.....	13
8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge.....	13
Rückstellung für „Am Waldrand“	
II. Vermögenslage.....	15
III. Finanzlage.....	16
IV. Ertragslage.....	17
V. Auswirkungen der Finanzkrise auf die Gesellschaft.....	17
VI. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....	18
VII. Voraussichtliche Entwicklung.....	19

## I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Infolge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten hat sich die wirtschaftliche Lage im Laufe des Jahres 2008 tiefgreifend verschlechtert. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft bereits im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Gegenüber den Vorjahren, in denen Wachstumsraten von > 2 % erzielt wurden, liegen diese vergleichsweise bei nur 1,3 %. In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine Rezession hin.

Als erste Gegenmaßnahme hat die Bundesregierung zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete verabschiedet, die in den nächsten zwei Jahren die Investitionstätigkeit, insbesondere im öffentlichen Bereich und für die energetische Gebäudesanierung, aktivieren sollen.

Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen hat für das Jahr 2008, u. a. für den engeren Verflechtungsraum, trotz regionaler Unterschiede überwiegend ein positives Resümee gezogen.

Der Wirtschaftsaufschwung der letzten beiden Jahre hat sich auch in Brandenburg, insbesondere im sogenannten „Speckgürtel“ um Berlin, bemerkbar gemacht. Dennoch bleiben bei leichtem Rückgang der Arbeitslosigkeit und einer leicht gestiegenen Kaufkraft, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Bundesländern weiterhin schwierig. Durch den Verband wurde dazu eingeschätzt, „Trotz schwieriger Rahmenbedingungen sind die brandenburgischen Wohnungsunternehmen solide aufgestellt. Sie sichern guten und günstigen Wohnraum, engagieren sich für die Städte und leisten als Auftrag- und Arbeitgeber einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der regionalen Wirtschaft.“

2008 investierten die Wohnungsunternehmen insgesamt rund 356 Mill. € in ihre Bestände. Obwohl das 1,5 % weniger als im Vorjahr waren, ist dieses Ergebnis angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage positiv zu bewerten.

Die Nettokaltmieten stiegen im engeren Verflechtungsraum im Durchschnitt um 1,5 % auf 4,66 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietpreisentwicklungen in den unterschiedlichen Segmenten der Wohnungsmärkte sind weiterhin relativ einheitlich. Die Wohnungsbestände der Baualtersklasse von 1950 – 1990 haben weiterhin die geringsten Mieten. Wohneinheiten, die nach 1991 gebaut worden sind, weisen die höchsten Durchschnittsmieten auf. Wie der „Marktmonitor“ 2008 des BBU wiederum ausweist, ist das Segment Mauerwerksbauten der 50er Jahre, saniert in guten Lagen, das am meisten nachgefragte Wohnungssegment mit dem größten Mietentwicklungspotential.

Im engeren Verflechtungsraum mit Berlin ging die Leerstandsquote auch 2008 weiter auf unter 5 Prozent zurück. Dabei hat der Anteil des Leerstandes durch Mieterwechsel zugenommen (über 25 %). Das heißt: in Zeiten leichter wirtschaftlicher Erholung nimmt die Fluktuation zu. Damit steigen bei den Wohnungsunternehmen auf der Passivseite die Aufwendungen für die Wiedervermietung der Wohnungen enorm.

Dieser Aufwand verringert nicht nur allgemein den Netto Cash Flow der meisten Unternehmen, er bindet erhebliches Kapital.

Trotz des weiteren Bevölkerungsrückgangs in Brandenburg nahm die Zahl der Haushalte weiter zu. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der HH 2008 um 0,6 % auf über 1,26 Mio. an. Im LK Oberhavel kommt hierzu noch ein positiver Wanderungssaldo, so dass für die nächsten 10 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von über 4,5 % prognostiziert wird.

Im engeren Verflechtungsraum steigt die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung insgesamt bis 2013 weiter kontinuierlich an.

Neuere Untersuchungen leiten daraus bereits jetzt einen „qualitativen Wohnungsmangel“ ab (Prestel 2009).

Allerdings wird sich der daraus entwickelnde Wohnungsbedarf qualitativ stark von der aktuellen Nachfrage unterscheiden.

Vor allem kleinere WE, die dem anhaltenden Trend zur HH-Verkleinerung entsprechen, barrierearme Wohnungen in stabilen Quartieren und familiengerechte Wohnungen werden stärker nachgefragt, dabei bleibt der Druck auf die Preisentwicklung der Mieten erhalten.

Ein Anstieg der Umsatzerlöse aus der Wohnungsvermietung ist daraus nicht unmittelbar abzuleiten.

## 2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2008 verwaltete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

<b>eigener Bestand:</b>			
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Abw.</b>
Wohnungen	3.097	3.091	6
Gewerbereinheiten	55	52	3
Einstellplätze	660	660	0
Garagen	66	66	0
Sonstige	9	9	0
<b>Summe:</b>	<b>3.887</b>	<b>3.878</b>	<b>9</b>
<b>Bestand mit Restitution</b>			
Wohnungen	6	12	-6
Gewerbe	0	2	-2
Garagen	5	5	0
<b>Summe:</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>-8</b>
<b>pachtähnliche Verhältnisse</b>			
Wohnungen	1	1	0
<b>Gesamt:</b>	<b>3.899</b>	<b>3.898</b>	

Durch die Übernahme des ehemaligen Restitutionsobjektes Berliner Straße 26 in das eigene Vermögen hat sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten erhöht. In dessen Folge ist der Restitutionsbestand um diese Einheiten zurückgegangen.

Für die Restitutionsobjekte Einheit 34 sowie Fasanenstraße 20/22 ist im April 2009 der Bescheid zur Rückübertragung eingegangen, so dass nunmehr bis zur endgültigen Entscheidung das Objekt Bötzwener Weg 3 als einziges Objekt im Restitutionsbestand verbleibt.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2008 wie folgt dar:

<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>2008 Tsd. €</b>	<b>2007 Tsd. €</b>	<b>Abweichung Tsd. €</b>
Sollmieten	10.470,5	10.456,9	13,6
andere Erlöse	18,3	6,3	12,0
Erlöse aus Umlagen	4.625,4	4.323,2	302,2
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.164,1</i>	<i>1.844,7</i>	<i>319,4</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.461,3</i>	<i>2.478,5</i>	<i>-17,2</i>
Erlösschmälerungen	-446,7	-353,1	-93,6
<b>Gesamt:</b>	<b>14.667,5</b>	<b>14.433,3</b>	<b>234,2</b>

## 2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation in der Gesellschaft ist weiterhin stabil einzuschätzen. Die häufigsten Nachfragen bestehen für kleine 2-Raum-Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> im mittleren Preissegment mit Balkon bzw. Terrasse.

Des Weiteren sind die Nachfragen nach gehobener Ausstattung (Einbauküche, Laminat, neue Zimmertüren) gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen.

Bevorzugte Wohnlagen sind das Stadtgebiet sowie verkehrsarme Gebiete, wie das Klingenberg-Viertel und die Aktivistensiedlung.

Die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen (65–70m<sup>2</sup>) in Hennigsdorf Nord ist zurückgegangen. Aufgrund der günstigen Mietpreise werden diese Wohnungen überwiegend von Interessenten mit niedrigem Einkommen angemietet. Interessenten mit höherem Einkommen bevorzugen zentrumsnahe Wohnlagen.

Die Vermietung von Wohnungen an Hauptstraßen mit einem hohem Verkehrsaufkommen, wie Marwitzer Straße und Fontanestraße, gestaltet sich langwieriger, hier kommt es nicht in jedem Fall nach der ersten Besichtigung zu einem Vertragsabschluss.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Plattenbauten, insbesondere mit einem größeren Migrantenanteil, ist eher verhalten.

Durch den gestiegenen Wohnwert im Zusammenhang mit den Aufzugsnachrüstungen an 3 Objekten wurden die Mieten in diesem Segment 2008 um durchschnittlich 0,60 €/m<sup>2</sup> angehoben. Die Erlösauswirkungen liegen für 9 Monate bei einem Zuwachs von 19,3 Tsd. €. Durch geringfügige Mietanhebungen bei Neuvermietung und Anpassungen an den Mietspiegel könnte die Gesellschaft in 2008 im Wohnungsbestand Mehreinnahmen von 28,4 Tsd. € erzielen.

Demgegenüber stehen Mietabgänge durch Konditionsveränderungen, Privatisierung und Rückübertragungen von insgesamt 34,1 Tsd. €. Insgesamt entspricht der Mietzuwachs einer Entwicklung von 0,13 %. Mit dieser Zuwachsrate liegt die Gesellschaft im prognostizierten Trend für den engeren Verpflechtungsraum, allerdings auch unter der Inflationsrate.

Im Gewerbebestand ist ein leichter Rückgang in der Mietentwicklung zu verzeichnen, der auf die mietfreie Teilnutzung eines Gewerbebetriebes für eine Freiwilligenagentur für die Stärkung der Nachbarschaftsentwicklung zurückzuführen ist.

Das teilweise noch vorhandene Erhöhungspotential, insbesondere in den Altbeständen (Beispielsweise 50er Jahre), wurde noch nicht umfassend ausgeschöpft.

In 2009 sind weitere Mietanhebungen durch die Nachrüstung von Aufzügen in der Kirchstraße sowie in der Fontanesiedlung von durchschnittlich 0,80 €/m<sup>2</sup> sowie im Zusammenhang mit der Umsetzung von energetischen Maßnahmen im Cohnschen Viertel von 0,45 €/m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gesellschaft im Berichtszeitraum liegt bei **4,60 €/m<sup>2</sup>** WFL und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

## 2.2 Fluktuation – Kundenbindung

Vor dem Hintergrund veränderter demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat sich der Wettbewerb um den solventen Mieter auf dem Wohnungsmarkt gegenüber den Vorjahren deutlich verschärft. Die damit verbundene Fluktuationzunahme stellt für die Wohnungsunternehmen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor durch zeitweilige Mietausfälle, Instandsetzungs- und Betriebskosten für die Leerwohnungen sowie Kosten für die Neugewinnung von Kunden dar.

Wanderungsanalysen weisen darauf hin, dass der überwiegende Teil der Umzüge innerhalb der Stadt bzw. ins nahe Umland erfolgt.

Bei den Wanderungsursachen dominieren wohnungsbezogene und persönliche Gründe. Daher ist es das Ziel der Gesellschaft, künftig mit geeigneten Maßnahmen Fluktuationsrisiken frühzeitig zu erkennen, um damit eine langfristige Mieterbindung zu erreichen.

Bis zum 31.12.2008 wurden insgesamt **365** Mietvertragskündigungen bearbeitet. Das waren 65 mehr als im vergangenen Jahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren:

Wohnungsgröße stimmte nicht mehr mit der Familiengröße überein	→	17,53 %
Einzug bei Lebenspartnern oder Angehörigen	→	17,26 %
Wechsel der Arbeitsstelle	→	9,86 %

In 114 Fällen konnte der Wegzug durch neue Angebote im Bestand verhindert werden.

Die Auszugsbereitschaft ist nach ein bis fünf Jahren am höchsten und nimmt danach deutlich ab. Die Gründe für die Vertragskündigungen in den ersten 5 Jahren sind überwiegend auf familiäre Probleme sowie auf Wechsel der Arbeitsstelle zurückzuführen. Die Wohnungskündigungen und Wegzüge im Zusammenhang mit einem Arbeitsstellenwechsel sind in 2008 leicht zurückgegangen.

Zu den in 2008 **379** neu abgeschlossenen Verträgen ist folgende Aussage zu treffen:

- 145 Umzüge innerhalb der Gesellschaft
- 90 Wechsel des bisherigen Vermieters in Hennigsdorf
- 99 Zuzüge aus dem Umland
- 19 Zuzüge aus Berlin
- 26 Zuzüge aus anderen Bundesländern

Die Umzüge innerhalb der Gesellschaft haben in 2008 deutlich zugenommen. Hintergründe dafür waren wirtschaftliche und familiäre Veränderungen, so dass situationsbedingt preislich günstigere bzw. kleinere Wohnungen angemietet wurden. Des Weiteren sind die Zuzüge aus dem Umland, Berlin und anderen Bundesländern gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursachen für den Wohnungswechsel waren private bzw. berufliche Gründe.

Im Bereich der Kundenbetreuung und Mieterbindung bestätigt sich weiterhin, dass die individuellen Wohnwünsche und Anforderungen an die Wohnung deutlich gestiegen sind. Daher werden eingehende Hinweise und Anregungen auch von Neukunden intensiv geprüft und je nach Umfang und Kostenvolumen sofort umgesetzt bzw. in die Instandhaltungsplanung zur langfristigen Bindung des Mieters aufgenommen.

Für das Jahr 2008 ergibt sich eine echte Fluktuationsrate (bereinigt um die Kündigungen durch die Gesellschaft sowie Umzüge innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes) von **7,31 %** (Vorjahr: 9,66 %).

### 2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand um 14 Wohnungen gestiegen, so dass zum 31.12.2008 insgesamt 108 Wohnungen ohne Mietvertrag waren, davon lagen für 34 Wohnungen bereits neue Mietverträge mit Mietbeginn Januar/Februar 2009 vor.

Die Quote beträgt 3,48 %. Mit diesem Ergebnis liegt die Gesellschaft weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Schwerpunkte sind die Wohngebiete Nord und Albert-Schweitzer-Straße.

Trotz des gestiegenen Leerstandes ist die Leerstandssituation der Gesellschaft weiterhin als stabil einzuschätzen.

Die Ursachen für einen Teil der leer stehenden Wohnungen, insbesondere in Nord und in der Albert-Schweitzer-Straße, sind auf Instandsetzungen nach Mieterwechsel zurückzuführen. Diese Tendenz hat deutlich zugenommen, da die Wohnungen nach Auszug in einem abgewohnten Zustand hinterlassen werden bzw. teilweise der zeitgemäße Standard fehlt. Die Durchsetzung einer Kostenbeteiligung ist nicht in jedem Fall durchsetzbar, da die Mieter teilweise unbekannt verzogen sind und bei den Sterbefällen das Erbe nicht angenommen wurde.

Mit diesem Leerstand sind Mietausfälle in Höhe von **428,3 Tsd. €** verbunden. Die gesamte Erlösschmälerungsquote, einschließlich Mietminderungen, für alle Wohnungen betrug am 31.12.2008 **4,27 %** und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

#### 2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2008 werden insgesamt **217,4 Tsd. €** Forderungen aus Vermietung in der Bilanz ausgewiesen, davon nicht ausgeglichene Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2007 mit einem Anteil von **116,8 Tsd. €**. Vor diesem Hintergrund haben sich die Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt.

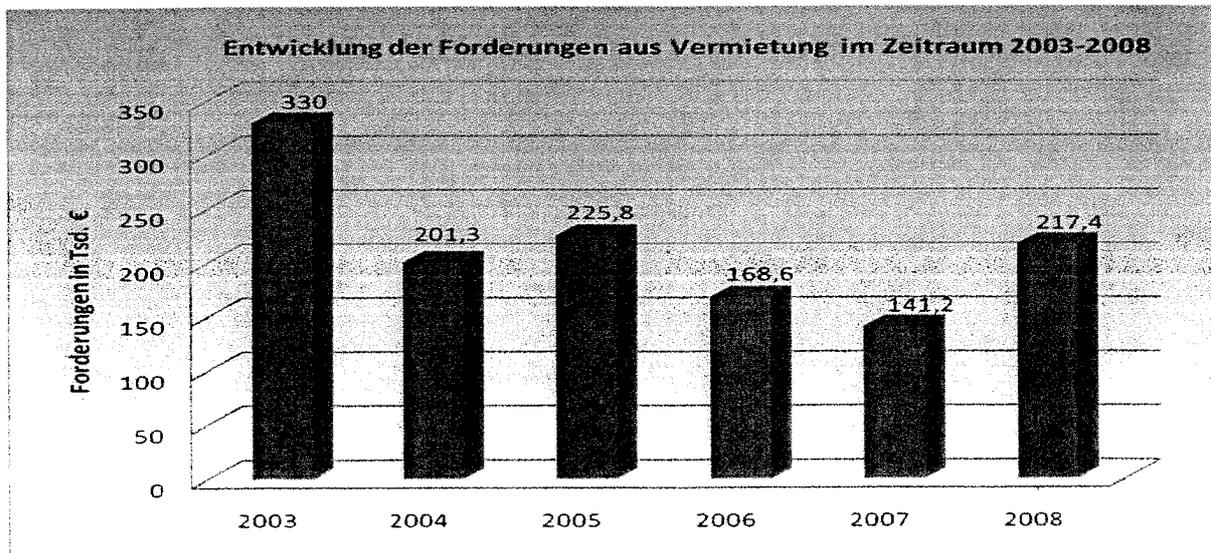
Ein Teil der Betriebskostennachforderungen wird in Raten getilgt, so dass sich der Ausgleich über Monate hinziehen wird. Aktuell haben sich diese auf 67,1 Tsd. € abgebaut.

Nach aktiven bzw. bereits beendeten Verträgen unterteilen sich die Mietforderungen in Höhe von 218,7 Tsd. zum Jahresende wie folgt:

124,1 Tsd. € aktive Verträge

93,3 Tsd. € beendete Verträge

Die folgende Darstellung bildet die Entwicklung der Mietforderungen im Zeitraum von 2003 – 2008 ab.



Trotz der gestiegenen Forderungen im Zusammenhang mit den zum Jahresende nicht ausgeglichenen Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2007 ist die Situation weiterhin als stabil einzuschätzen. Dieses ist u. a. mit auf die Abtretungserklärungen bei ALG II Empfängern zur direkten Zahlung der Wohnkosten an die Gesellschaft zurückzuführen. In 2008 wurden 107 diesbezügliche Erklärungen unterzeichnet.

## 2.5 Verwaltung für Dritte

Das Unternehmen verwaltet zum 31. 12. 2008 folgenden Fremdbestand:

Verwaltungsbetreuung	Einheiten
Eigentumswohnungen ohne Anteil HWB	420
Gewerbe	55
Sondereigentumsverwaltung	67
GKI	4
Stadt Hennigsdorf	18
private Eigentümer	9
Garagen/Stellplätze	8
sonstige Einheiten	6
<b>Summe:</b>	<b>587</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohneigentumsverwaltung um 27 Einheiten (Fontanesiedlung 3 und Dorfstraße 19) erhöht.

Zur Verbesserung der Ertragslage plant die Gesellschaft, dieses Geschäftsfeld in den kommenden Jahren durch die Verwaltungsübernahme weiterer Einheiten auszubauen.

Aus Betreuungstätigkeit wurden im Jahr 2008 folgende Umsatzerlöse erzielt:

Erlöse	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Fremdverwaltung	19,6	19,9	-0,3
WEG-Verwaltung	101,8	100,1	1,7
Baubetreuung	0,0	0,0	0,0
sonstige Betreuung	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>121,4</b>	<b>120,0</b>	<b>1,4</b>

## 3. Laufende Investitionen

### 3.1 Bautätigkeit

Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und der Forderung nach einem verbesserten Klimaschutz liegen die derzeitigen Schwerpunkte der Investitionen im Bereich der Wohnraumanpassung/des Abbaus von Barrieren sowie energetischer Maßnahmen am Gebäudebestand.

Beginnend ab 2007 hat die Gesellschaft deshalb mit der Nachrüstung von Aufzugsanlagen begonnen. Anfang 2008 wurden zunächst 6 Aufzüge mit insgesamt 108 angebotenen Wohnungen in Hennigsdorf-Nord an die Mieter zur Nutzung übergeben. Davon waren 4 Anlagen vollständig barrierefrei, 2 Anlagen bedingt barrierefreie „Podestlösungen“. Die beiden vollständig barrierefreien Anlagen der Rigaer Str. 5/5a wurden als innenliegende Nachrüstung realisiert, verbunden mit Grundrissänderungen. Bei den 4 Aufzugsanlagen in der Rigaer Straße 20/28 bzw. Reinickendorfer Straße 1/7 wurden die Aufzugsschächte jeweils außen, dem Gebäude vorgestellt, errichtet. Soweit erforderlich und sinnvoll, wurden in einzelnen Wohnungen Anpassungsmaßnahmen zur Verringerung der Barrieren vorgenommen, um für Menschen mit Behinderungen oder Senioren die Wohnsituationen zu verbessern.

Im Herbst 2008 wurden weitere 6 Aufzüge im Stadtzentrum sowie 2 Anlagen im Quartier Nord nachgerüstet. Damit können weitere 40 Wohnungen vollständig barrierefrei sowie weitere 60 Wohnungen bedingt barrierefrei erreicht werden.

Für die Finanzierung wurden Mittel aus der Landesförderung und darüber hinaus Eigen- und Fremdkapital eingesetzt.

Im Mittelpunkt der Investitionstätigkeit des Wirtschaftsjahres 2009 stehen die energetischen Maßnahmen im Cohnschen Viertel, deren Planung und Vorbereitung in 2008 begonnen worden ist. Im Kontext dieser Maßnahmen zum Vorteil der Mieter steht auch die Rückführung der Contracting-Verträge mit der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH zu den Sekundärheizungsanlagen im Cohnschen Viertel und im Aktivistenviertel. Die Anlagen wurden per Kaufvertrag am 01.01.2008 in das eigene Vermögen übernommen.

Im Einzelnen werden in 2009 im Cohnschen Viertel folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Herstellung eines Wärmeverbundsystems vollständig an 5 Gebäuden mit 83 WE
- Herstellung eines Wärmeverbundsystems im Giebelbereich an 5 Gebäuden mit 70 WE
- Balkonnachrüstungen an 60 Wohnungen

Je nach Umfang der Maßnahmen zur energetischen Sanierung besteht ein durchschnittliches Einsparpotential von 20 – 25 %. Zur Refinanzierung der Investition sind Mietanhebungen von 0,45 €/m<sup>2</sup> bis 0,60 €/m<sup>2</sup> geplant. Angestrebt wird dabei eine Bruttowarmmietenneutralität.

Des Weiteren wurde die begonnene Einführung von Heizkurvenadaptierungen des Systems „adapterm“ der Fa. Techem im Cohnschen Viertel fortgesetzt. Bei sehr begrenztem Investitionsaufwand können mit dieser Technik durchschnittlich ca. 6 - 10 % Heizenergie eingespart werden.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes wird unter Beteiligung von bis zu 50 Mietern u.a. untersucht, wie sich die Transparenz gegenüber den Mietern im Bereich Energiemanagement/Energieverbrauch verbessern lässt. Gearbeitet wird hierbei an Lösungen, die es dem Mieter ermöglichen, Informationen über das eigene Energieverhaltensverhalten mittels eines „Energiecockpits“ via TV-Gerät abzurufen.

### **3.2 Geplante Instandhaltung**

In geplante Instandhaltungsmaßnahmen zu Gunsten des Bestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2008 insgesamt 763,7 Tsd. € investiert. Neben einer Vielzahl kleinerer oder einzelner Maßnahmen wurden folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Renovierung diverser Treppenhäuser in den Quartieren
- Erneuerung der Fensteranstriche Albert-Schweitzer-Straße
- Modernisierung von Bädern im Quartier Albert-Schweitzer-Straße
- Renovierung der Hauseingangstüranlagen im Klingenbergviertel
- Überarbeitung von Fensteranlagen sowie die Veränderung von Heizkörpern im Aktivistenviertel
- Dämmung der Kellerdecken in 3 Objekten in der Feldstraße
- Behindertengerechter Umbau von 3 Wohnungen in Hennigsdorf Nord
- Innendämmung in einzelnen Wohnungen im Cohnschen Viertel mit Calciumsilikatplatten zur Erreichung einer höheren Speicherwärme der Wandoberflächen, um Feuchtigkeitsablagerungen und Schimmelbildungen zu vermeiden
- Instandhaltungsarbeiten an Hauseingangspodesten, Terrassen und Außentreppenanlagen diverser Gebäude

Die vorgenannten Maßnahmenswerpunkte werden zum Teil in 2009 fortgesetzt.

### 3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt sind in 2008 für die laufende Instandhaltung Aufwendungen von 546,9 Tsd. € angefallen.

Inhaltlicher Schwerpunkt waren im Jahr 2008 die Wohnungsaufarbeitungen nach Mieterwechsel. Je nach Zustand der Wohnungen wurden neben der malermäßigen Instandsetzung häufig auch Fußbodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten sowie der Austausch von Innentüren und Sanitäröbjekten erforderlich. Räumlicher Schwerpunkt war das Quartier Nord. In einigen Quartieren waren verstärkte Defizite beim Heizungs- und Lüftungsverhalten der Mieter festzustellen. In deren Ergebnis mussten vielfach Maßnahmen zur Schimmelbeseitigung ergriffen werden.

Im Rahmen der ungeplanten Reparaturen waren weiterhin die Bereiche Sanitär und saisonal der Bereich Heizung Arbeitsschwerpunkte. Darüber hinaus mussten für Reparaturen an Tür- und Fensteranlagen diverse Tischlerarbeiten vergeben werden. Bei den Elektroarbeiten waren wiederum Defekte an Außeninstallationen, wie den Klingeltableaus, gehäuft festzustellen.

Neben der Vergabe der Aufträge an Fachfirmen wurde ein nicht unerheblicher Anteil von Kleinaufträgen an den eigenen Regiebetrieb vergeben. Der Regiebetrieb umfasst derzeit 1 Mitarbeiter für Sanitärarbeiten, 1 Mitarbeiter für Elektroarbeiten und 2 Mitarbeiter für Malerarbeiten. Insgesamt waren es 2.287 Aufträge, die von diesen eigenen Mitarbeitern im Jahr 2008 realisiert wurden.

Eine Reihe von Leistungen lassen sich jedoch nicht in Eigenregie durchführen. So sind z.B. Eingriffe in bestimmte Sanitär- und Heizsysteme nur mit besonderen Qualifikationen/Zulassungen oder spezieller Technik realisierbar. Demzufolge sind in diesen Fällen Fremdvergaben, auch zur langfristigen, dauerhaften und fachlichen Qualitätssicherung, die bessere Lösung.

Zu einer deutlichen Verbesserung, insbesondere Verkürzung der Verfahrensabläufe bei der Beauftragung Dritter im Rahmen der laufenden Instandhaltung, hat in 2008 die Einführung der Software „mareon“ beigetragen. Die „mareon“-Software verbindet über ein Internetportal die Beauftragung des Technischen Immobilienmanagements der HWB mit der Abrechnung und Rechnungslegung des jeweiligen Handwerkers. Durch die Anbindung dieses Moduls an die von der HWB genutzte ERP-Software ergeben sich zusätzliche Verfahrensvorteile im Bereich des Kaufmännischen Immobilienmanagements.

### 4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Kredite in Höhe von 2.192,95 Tsd. € im Zusammenhang mit Investitionen aufgenommen. Dieses Volumen teilt sich wie folgt auf:

Investitionstätigkeit	2.152,45 Tsd. €
Aufwendungsdarlehen	40,50 Tsd. €

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weiter in den nachträglichen Anbau von 8 Aufzügen an ausgewählten Objekten in Hennigsdorf-Nord investiert. Für dieses Vorhaben wurde durch das Land Brandenburg ein Zuschuss in Höhe von 600,0 Tsd. € gewährt, davon wurden 81 % in 2008 ausgezahlt, die Restauszahlung erfolgt nach Schlussabrechnung des Bauvorhabens. Die Ergänzungsfinanzierung in Höhe von 500,00 Tsd. € wurde durch die DKB mit einem KfW-Darlehen übernommen.

Für den Rückkauf der Sekundärheizungsanlage im Cohnschen Viertel und in der Aktivisten-siedlung wurden insgesamt 1.014,4 Tsd. € investiert, davon wurde von den Stadtwerken Hennigsdorf ein Anteil von 852,45 Tsd. € mit einer Laufzeit von 8 Jahren kreditiert.

Zur Finanzierungsbeteiligung an den Aufzügen bzw. Balkonnachrüstungen hat die MBS ein Darlehen in Höhe von 800,00 Tsd. € gewährt.

Die langfristigen Kredite wurden überwiegend bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und der Deutschen Kreditbank aufgenommen und sind vollständig dinglich gesichert. Die Zinsbindungsfristen liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2008 durchschnittlich 4,16 % Zinsen aufgewendet.

Als unbefristete Kreditlinie wurde der Gesellschaft von der Aareal Bank ein Volumen von 700.000,00 € eingeräumt, das nicht durchgängig in Anspruch genommen worden ist.

## 5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2008 hat sich die Anzahl der Beschäftigten mit Auszubildenden verändert. Der Personalbestand ist von 40 im Vorjahr auf 43 Mitarbeiter gestiegen.

Insgesamt waren am 31.12.2008 in der Gesellschaft beschäftigt:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufm. Angestellte	17	17
Technische Angestellte	4	4
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	12	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>5</u>
	<b>40</b>	<b>38</b>
Auszubildende	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>43</b>	<b>40</b>
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	4	5

Durch eine geringe Fluktuation hat es in den vergangenen Jahren kaum Personalabgänge (außer Renteneintritt) bzw. Neueinstellungen gegeben, so dass sich die Altersstruktur in den vergangenen Jahren deutlich verändert hat, d. h. der Alterungsprozess in der Gesellschaft ist gewachsen.

Mit einem Durchschnittsalter von **47** Jahren steht somit in den kommenden Jahren ein Verjüngungsprozess an.

Des Weiteren sind mit der Einführung moderner Software (Blue Eagle und Mareon/Handwerkerkopplung) Arbeitszeitkapazitäten durch weggefallene Bearbeitungsvorgänge freigesetzt worden, so dass sich ein Personalüberhang aufgebaut hat. Auf der Grundlage eines langfristigen Personalentwicklungskonzeptes plant die Gesellschaft, diese Überhänge durch natürliche, altersbedingte Personalabgänge mit sozial verträglichen Lösungen abzubauen. Dazu gibt es bereits Gespräche mit dem Betriebsrat.

Durch diese Regelungen werden in den nächsten 2 Jahren 3 Mitarbeiter > 60 Jahre aus der Gesellschaft ausscheiden und einen Rentenantrag stellen.

Darüber hinaus wurde eine Qualifizierungsoffensive gestartet, um für die ständig steigenden Anforderungen in der Immobilienwirtschaft gerüstet zu sein.

Begonnen wurde diese Offensive mit Qualifizierungsmaßnahmen im Hauswartbereich. In Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit haben 2 Hauswarte ab November 2008 eine fachliche Ausbildung begonnen. Als temporärer Ersatz wurden über die Arbeitsagentur nach dem Jobrotationsprinzip 2 Vertretungen mit einem Lohnkostenzuschuss der Arbeitsagentur eingestellt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Personalbestand im Hauswartbereich gegenüber dem Vorjahr um 2 Stellen erhöht.

Weitere Qualifizierungsschwerpunkte sind Marketing, Portfolio- und Quartiersmanagement, Betriebskostenbenchmarking sowie Controlling.

Im Juni 2009 werden zwei Auszubildende mit der Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann ihre Ausbildung in der Gesellschaft beenden, davon wird eine Auszubildende in den Bereich KIM übernommen.

## 6. Umweltschutz

Die Gesellschaft engagiert sich bereits seit Jahren für eine ökologische Bewirtschaftung ihres Bestandes und konnte in der Vergangenheit bereits eine Reihe von umweltschützenden Maßnahmen umsetzen.

Diese Bestrebungen werden vom Unternehmen konsequent weiter verfolgt. Daher wird in den nächsten Jahren die energetische Optimierung des Bestandes auf der Basis der Energiepässe gemäß ENEC im Vordergrund des Bestandsmanagements stehen. Im Jahr 2009 werden im Cohnschen Viertel Wärmedämmmaßnahmen an 10 Gebäuden durchgeführt.

Darüber hinaus wurde an bisher 11 Bestandsgebäuden der HWB eine Fahrkurvenadaptierung für die Heizungsanlagen eingeführt. Die eingesetzte „adapterm“-Technik der Techem AG bietet die Möglichkeit, ca. 6-10 % Heizenergie einzusparen und damit ebenfalls die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermindern.

Gleichfalls mit dem Ziel der energetischen Gebäudeoptimierung nimmt die HWB seit 2008 mit einem Bestandsobjekt am Projekt ALFA (Allianz für Anlageneffizienz) des BBU teil. Gemeinsam mit der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH sollen hierbei weitere geringinvestive Möglichkeiten der Optimierung der haustechnischen Anlagen ausgelotet werden.

Indirekt dem Umweltschutz dienend sind auch die Bemühungen der HWB, Ihre Mieter für den Bereich Energieverbrauch/Energieeinsparung durch mehr Transparenz und Information für diese Thematik zu gewinnen. Dieses Ziel wird u.a. im Forschungsprojekt EXWOST verfolgt.

Weitere kleinere „Umweltbeiträge“ des Unternehmens leistet der Einkaufsbereich durch eine konsequente Orientierung auf nachhaltige und energiesparende Technik und umweltverträgliche Verbrauchsmaterialien, wie z. B. bei Leuchtmitteln.

In Bezug auf die Freiflächen der Gebäude ist die HWB darauf bedacht, weitere Bodenversiegelungen zu vermeiden und die bestehenden Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Notwendige Ersatzpflanzungen, z. B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, werden in enger Abstimmung mit der Stadt Hennigsdorf und unter Beachtung von Gesichtspunkten des Naturschutzes, wie etwa der Artenvielfalt, realisiert.

## 7. Risikomanagement

Wie schon in den Vorjahren hat die Gesellschaft auch im Jahr 2008 bewährte Instrumente für ein umfassendes Risikomanagement und Frühwarnsystem eingesetzt, wie:

- Langfristige und detaillierte Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen analysiert und fortgeschrieben werden
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen des festgelegten Berichtswesens
- Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter zum Quartalsabschluss
- Monatliche detaillierte Auswertung betriebswirtschaftlicher Ergebnisse und Berichterstattung an die Geschäftsführung

Somit ist es möglich, frühzeitig Risiken zu erkennen und rechtzeitig entsprechende Gegensteuerungen umzusetzen.

Durch diverse Umschuldungen bzw. Prolongationen der letzten Jahre sind zwar die Zinsaufwendungen der Gesellschaft gestiegen, jedoch konnten die Ausgaben für den Kapitaldienst insgesamt gesenkt werden. Dennoch ist es Ziel der Gesellschaft, das Verhältnis von Zinsaufwendungen zu Istmieten dauerhaft zu verbessern.

Mit dem Verkauf des Stadtklubhauses an die Stadt Hennigsdorf gemäß Kaufvertrag vom 19.12.2008 wurde die Liquidität generiert, die einerseits für die weitere Entschuldung der Gesellschaft und andererseits für die Risikovorsorge „Am Waldrand“ vorgesehen ist.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. 12. 2008 über Festgeldanlagen in Höhe von 399,9 Tsd. €, die Einlage der Tochtergesellschaft, HGS, über 103,0 Tsd. € und eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von 520,00 €. Des Weiteren bestehen Bausparguthaben über 71,1 Tsd. €.

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

Die Gesellschaft hat in den Jahren 1997/1998 im Zuge kommunaler Stadt- und Lückenbebauung die Wohnungseigentumsanlage Waldrandsiedlung 1 – 40 errichten lassen. Die Gesellschaft bediente sich dazu einer Generalunternehmerin, der mittlerweile in Insolvenz gefallenen Merk-Holzbau GmbH & Co. KG mit Sitz in Aichach bei Augsburg. Die Errichtung der Anlage erfolgte mit jeweils 10 Reihenhäusern in geschlossener Bauweise in 4 baulich nicht miteinander verbundenen Blöcken im Karree. Die Errichtung erfolgte zu dem Zwecke des Verkaufes dieser Eigentumswohnungen.

Alle 40 Einheiten wurden zunächst erfolgreich verkauft. 11 im Jahr 1997, 17 Einheiten im Jahr 1998, 9 Häuser in 1999 und die letzten 3 Häuser Anfang des Jahres 2000. Die Gesellschaft wurde für dieses Vorhaben am 02. 03. 2000 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen für nutzungsfreundliche und preisgünstige Reihenhäuser ausgezeichnet.

Im Verlaufe des Jahres 2000 wurden aber auch die ersten Mängel der Gestalt akut, dass im Juni 2000 von der WEG ein Baugremium gebildet wurde, um hauptsächlich am Dach beobachtete, damals noch punktuelle Mangelerscheinungen (gerissene Lötnähte), zu verfolgen.

Im weiteren Verlauf zeigten sich neben den Mängeln am Dach Probleme am Fassadenanstrich, an den Holztrennwänden, den Windfangaußenwänden, an Fenstern und Türen sowie an ausgewählten Häusern durch Zugerscheinungen im Bereich von Steckdosen.

Die Gesellschaft hat sich unter Wahrung möglicher Rückgriffsansprüche gegenüber der Generalunternehmerin von Beginn an bemüht, einvernehmliche Lösungen mit der Wohnungseigentümergeinschaft zu suchen. Da sich die Generalauftragnehmerin derartigen Bemühungen jedoch konsequent entzog, mussten hierfür die Ergebnisse mehrerer Selbständiger Beweisverfahren abgewartet werden.

Im Februar 2005 konnte zwischen der Gesellschaft und der Eigentümergeinschaft durch Zahlung von 190.400,00 € eine Abgeltung von 4 der 6 strittigen Mängel (Fassadenanstrich, Holztrennwände, Windfangaußenwände, Fenster und Türen) erreicht werden.

Zu diesem Zeitpunkt hatten 2 der 40 Eigentümer bereits ein Verfahren auf Rückabwicklung der Kaufverträge eingeleitet. Beide Verfahren sind dem Grunde nach zu Lasten der Gesellschaft entschieden, wenn auch bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht endgültig abgeschlossen.

Für die verbleibenden Mängelbereiche war mit der Eigentümergeinschaft bis zur Vorlage belastbarer Ergebnisse gegenüber der Generalunternehmerin ein Stillhalteabkommen erzielt worden. Anschließende Vergleichsbemühungen mussten dann jedoch scheitern, da diverse Eigentümer in dieser Sachlage die damalige Kaufentscheidung korrigieren wollten.

Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Gesellschaft zur Vermeidung weiterer Klageverfahren und zur Verbesserung der Verhandlungsposition mit der Eigentümergeinschaft entschlossen, die verbleibenden Mängel am Dach und die immer noch strittigen Mängel an der Fassade (Windundichtigkeit) nachzubessern. Die Art und Weise der Mängelbeseitigung orientierte sich hierbei, soweit wie möglich, an einem Leistungsverzeichnis, das die Eigentümer selbst in Auftrag gegeben haben. Diese Maßnahme wurde im September 2007 mit einem finanziellen Volumen von rd. 1.300,0 Tsd. € beendet.

Trotzdem haben mittlerweile weitere 9 Eigentümer Klage auf Durchsetzung des „großen Schadenersatzes“ beim LG Neuruppin eingereicht.

Das LG Neuruppin hat in diesen 9 Schadensersatzprozessen Beweisverfahren über die Klärung der Nachhaltigkeit der Nachbesserungsarbeiten eingeleitet. Beispielhaft soll zunächst untersucht werden, ob die Maßnahmen an der Fassade im Sinne der vertraglich geschuldeten Leistung erfolgreich gewesen sind. Ein Ergebnis liegt bisher nicht vor. Eine Einschätzung zur Dauer und zum Ergebnis dieser gerichtlichen Auseinandersetzung ist angesichts der Komplexität der Sachfragen und der sehr unterschiedlichen Bewertungen der an diesen Prozessen auf beiden Seiten vorhandenen Fachleute nicht möglich. Ein Umstand, der aufgrund der vorzunehmenden kaufmännischen Vorsorge die Handlungsspielräume der Gesellschaft belastet.

Die Gesellschaft hat die offenen und nicht durch Bürgschaft o.ä. gedeckten Schadenspositionen aus den Ausgleichszahlungen sowie aus der Nachbesserung per Klage gegenüber der mittlerweile umbenannten Firma AIC-Holzbau GmbH & Co. KG (vormals Merk Holzbau) geltend gemacht. Ziel der Verfahren war es, trotz drohender Insolvenz auf das Vermögen der Komplementärin sowie auf die Vermögen der ursprünglichen Subunternehmer und Baubetreuer zurückgreifen zu können. In Folge einer Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter der Beklagten sind die Ansprüche gegen die noch aktiven Subunternehmer und Baubetreuer auch an die Gesellschaft abgetreten, so dass entsprechende Forderungen weiterverfolgt werden.

Seit dem 26.02.2009 liegt zudem eine Klage der WEG auf Zahlung von 533.400,00 € Kostenvorschuss gegen die Gesellschaft vor. Zwischenzeitlich hat die Gesellschaft hiervon

eine Teilforderung von 480,0 Tsd. € zivilprozessual anerkannt. Dementsprechend erfolgte analog eine Beschlussfassung des Aufsichtsgremiums. Zur entsprechenden Risikovorsorge gemäß § 264 HGB ist die Rückstellung aufgestockt worden.

## II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2008 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	137.367,4	138.654,3	-1.286,9
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	225,0	247,7	-22,7
<b>Summe</b>	<b>137.695,9</b>	<b>139.005,5</b>	<b>-1.309,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Übriges Vorratsvermögen	28,1	65,3	-37,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	374,1	287,9	86,2
Flüssige Mittel	461,5	573,1	-111,6
Bausparguthaben	71,1	55,7	15,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	2,0	-0,2
<b>Summe</b>	<b>936,6</b>	<b>984,0</b>	<b>-47,4</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>138.632,5</b>	<b>139.989,5</b>	<b>-1.357,0</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Eigenkapital	24.076,1	25.337,1	-1.261,0
Rückstellungen	214,8	336,7	-121,9
Fremdkapital	109.861,3	109.996,9	-135,6
Rechnungsabgrenzungsposten	753,3	907,4	-154,1
<b>Summe</b>	<b>134.905,5</b>	<b>136.578,1</b>	<b>-1.672,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Andere Rückstellungen	1.319,2	934,4	384,8
Verbindlichkeiten	2.399,8	2.468,8	-69,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	8,2	-0,2
<b>Summe</b>	<b>3.727,0</b>	<b>3.411,4</b>	<b>315,6</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>138.632,5</b>	<b>139.989,5</b>	<b>-1.357,0</b>

Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

Eigenkapital	2008	2007	2006	2005	2003
-nominal	24.076.106 €	25.337.139 €	27.301.425 €	27.829.063 €	27.832.397 €
-Quote	17,37%	18,10%	19,05%	18,99%	18,20%

Die rückläufige Entwicklung des nominalen EK zum Vorjahr ist auf den Jahresfehlbetrag 2008 zurückzuführen.

Nach der Unternehmensplanung mit dem integrierten fortgeschriebenen Unternehmenskonzept wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren eine Reihe von operativen Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen und zur Verbesserung des Cash-Flows und der Ergebnisse umsetzen, so dass sich die Eigenkapitalsituation verbessern wird.

**III. Finanzlage**

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

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG 2008</b>	<b>2008</b>		<b>2007</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-1.261,0		-2.437,7
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.266,6		3.241,3
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-121,9		-2,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	528,5		1.671,4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-222,5		-251,3
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>2.189,7</b>	<b>2.189,7</b>	<b>2.221,0</b>
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	-98,5		24,2
-kurzfristiger Passiva	-140,5		-85,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.950,7</b>		<b>2.159,7</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.328,5	-2.328,5	-2.063,9
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>-138,8</b>	
Kapitalerhöhung	0,0		103,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.192,9		581,8
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0		0,0
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-154,1		-149,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-289,7</b>		<b>-1.528,5</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-2.283,5		-875,2
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	526,3		448,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.757,2</b>		<b>-426,8</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-96,2</b>		<b>204,4</b>
<b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2008</b>	<b>532,6</b>		<b>628,8</b>

Das Tilgungspotential aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.189,7 Tsd. € hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht abgebaut. Da die Tilgungen im Geschäftsjahr um 264,6 Tsd. € zugenommen haben, ergibt sich ein Cash-Flow nach planmäßiger Tilgung von - 138,8 Tsd. €.

Durch den Einsatz von Eigenkapital für die Nachrüstung von Aufzügen hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 96,2 Tsd. € abgebaut. Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2008 ihren Zahlungsverpflichtungen unter temporärer Einbeziehung der Kontokorrentlinie nachgekommen.

#### IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €	Abw. Tsd. €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	14.667,5	14.433,3	234,2
aus Betreuungstätigkeit	121,4	120,0	1,4
Bestandsveränderungen	533,1	-40,8	573,9
Übrige Erträge	753,1	610,8	142,3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.075,1</b>	<b>15.123,3</b>	<b>951,8</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	5.032,1	4.483,1	549,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.310,6	931,4	379,2
Personalaufwendungen	1.685,3	1.648,4	36,9
Abschreibungen	3.266,6	3.241,3	25,3
Zinsaufwendungen	4.572,3	4.541,7	30,6
Übrige Aufwendungen	1.489,5	2.705,5	-1.216,0
<b>Summe:</b>	<b>17.356,4</b>	<b>17.551,4</b>	<b>-195,0</b>
Betriebsergebnis	-1.281,3	-2.428,1	1.146,8
Finanzergebnis	20,3	18,6	1,7
Ergebnis vor Steuern	-1.261,0	-2.409,5	1.148,5
Steuern	0	-28,2	28,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1.261,0</b>	<b>-2.437,7</b>	<b>1.176,7</b>

Durch gestiegene Umsatzerlöse sowie rückläufige Aufwandsentwicklungen hat sich die Ertragslage der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr **deutlich** verbessert.

Die übrigen Aufwendungen wurden im Vorjahr erheblich durch die Bildung von weiteren Rückstellungen für den Waldrand sowie durch die Abschreibung der aktivierten Forderung gegenüber der Firma AIC Holzbau GmbH & Co. KG in Höhe von 800,0 Tsd. € beeinflusst.

#### V. Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Gesellschaft

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren Kredite in Höhe von mehr als 30.000,0 Tsd. € bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und der Deutschen Kreditbank mit längerfristigen Laufzeiten und Zinsbindungen umgeschuldet. Des Weiteren wurden zur Sicherung günstiger Zinsen Forwarddarlehen abgeschlossen.

Mit der ILB laufen derzeit die Verhandlungen für in 2010 anstehende Prolongationen. Für den überwiegenden Teil der Kredite enden die Zinsbindungen in den Jahren 2013 – 2015, so dass für diese kurzfristig keine Fristverlängerungen anstehen und sich somit das Zinsänderungsrisiko insgesamt minimiert.

Das Kreditportfolio der Gesellschaft ist bei der Deutschen Kreditbank, der ILB, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse sowie der Berliner Volksbank mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten verteilt, so dass sich auch mittelfristig kein „clusterrisk“ bilden kann.

Die Geldeinlagen der Gesellschaft bei der DKB und der MBS unterliegen dem Einlagensicherungsfonds, so dass Risiken ausgeschlossen werden können. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist von daher zurzeit nicht zu befürchten.

Auswirkungen auf die monatlichen Mieteinnahmen im Zusammenhang mit zunehmender Arbeitslosigkeit, durch Stellenabbau in einigen Branchen, sind derzeit nicht spürbar. Die Gesellschaft hat bislang einen monatlich unveränderten stabilen Liquiditätszufluss aus Mieten.

Darüber hinaus sind die Mietpreise bzw. das Mietniveau der Gesellschaft zum Teil unter dem Marktdurchschnitt, so dass ein wettbewerbsbedingter Umsatzeinbruch nicht zu erwarten ist. Um eventuellen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken noch gezielter vorzubeugen, wird die GF den Bereich Finanzierung mit Hilfe des Risikomanagements noch stärker kontrollieren.

## VI. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird weiter von zunehmenden veränderten Rahmenbedingungen geprägt sein.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist der erfolgreiche Fortbestand der Gesellschaft über das Kerngeschäft mit einem erfolgreichen Bestandsmanagement zu sichern. Die Kernkompetenz – die Vermietung von Wohnraum – sowie die Verwaltungsbetreuung des Unternehmens sind weiterhin auf qualitativ hohem Niveau zu halten und weiter zu optimieren.

Die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sind durch Prozessoptimierung in 2009 deutlich zu verbessern, hierbei insbesondere die Verkürzung der Leerstandszeiten nach Mieterwechsel durch ein verbessertes Management.

Die geplanten Umsatzerlöse, erwarteten Aufwendungen und prognostizierten Liquiditätsentwicklungen sind zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft notwendig.

Darüber hinaus sieht sich die Gesellschaft, als kommunales Wohnungsunternehmen, in der Pflicht, angesichts der prognostizierten Einkommens- und Rentenentwicklung weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die unterschiedlichen Einkommen anzubieten.

Künftige Schwerpunkte der Gesellschaft liegen in folgenden Bereichen:

- Verbesserung der Energieeffizienz am Gebäudebestand zur Begrenzung der Mietnebenkosten
- Schaffung barrierearmer/barrierefreier Gebäudezugänge
- dem demografischen Wandel angepasste Angebote für Senioren
- Stärkung des mieterschaftlichen Engagements

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Wohnungsangeboten und Mietpreisen die gestiegenen Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen umfassend erfüllt. Diese Bedingungen sind gute Voraussetzungen, um auch künftig marktfähig zu bleiben.

Ausgehend von der Prognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung zur Bevölkerungsentwicklung kommen auf Brandenburg die geringsten Bevölkerungsverluste aller ostdeutschen Bundesländer zu. Demnach wird für den Landkreis Oberhavel in den kommenden Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 10,08 % erwartet, der überwiegend auf Zuzüge aus Berlin zurückzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund rechnet die Gesellschaft in den nächsten Jahren mit keiner Zunahme des Leerstandes und damit verbundener Mietausfälle.

Gegenwärtig sind mit Ausnahme der derzeit nicht vorhersehbaren Entwicklungen „Am Waldrand“ keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können. Die in 2007 gebildeten Rückstellungen werden als ausreichend gesehen.

## VII. Voraussichtliche Entwicklung

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens in den kommenden Jahren ist den Veränderungen des Wohnungsmarktes angepasst.

Die Konzentration auf das Kerngeschäft zur Sicherung der Vermietung und der geplanten Mieterlöse wird auch künftig Priorität haben.

Wichtige Unternehmensziele in den nächsten Jahren zur Stabilitätssicherung der Gesellschaft sind:

- Liquiditätszuwachs durch Verkäufe von nicht primär wohnungswirtschaftlich genutzten Teilen des Anlagevermögens sowie Prozessoptimierung in den Kostenbereichen
- Abbau des Verschuldungsgrades durch keine neuen Darlehensaufnahmen ab 2010
- Senkung des Kapitaldienstes durch Umschuldungen bei bevorstehenden Prolongationen bzw. Tilgungen von Darlehen, insbesondere des Gesellschafterdarlehens in Jahresraten
- Einhaltung des geplanten Mietausfalls von 3,5 % durch Verkürzung der Leerstandszeiten bei Mieterwechsel
- Senkung von Personalkosten durch Stellenabbau im Zusammenhang mit altersbedingten Personalabgängen

Die Finanzlage der Gesellschaft wird weiterhin durch das Gesellschafterdarlehen sowie durch die noch nicht beendeten Klageverfahren „Am Waldrand“ beeinflusst. Nach der Unternehmensplanung wird sich die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren verbessern und ein langsamer Aufbau des Netto-Cash Flow erwartet, der somit wieder größere Investitionen im Bestand zulässt.

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

Kennziffern	2009	2010	2011	2012	2013
Miententwicklung	0,00%	2,60%	2,00%	0,00%	0,00%
Erlösschmälerungsquote	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	6,44	6,46	6,46	6,46	6,46

Die geplante Mietentwicklung in den Jahren 2010/2011 resultiert aus den Vollausswirkungen der Investitionen zur Energieeffizienz (Cohnsches Viertel) Aufzugsnachrüstungen (Hennigsdorf/Nord und Kirchstraße) und weiteren Wohnwertverbesserungen. Marktanpassungen sind in der Planung bis 2013 nicht enthalten.

Daraus erwartet die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine Verbesserung des Cash-Flow.

Hennigsdorf, 31.08.2009

  
Schaffjocke  
Geschäftsführer

  
Falkenberg  
Geschäftsführer

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008**

(Bilanzwerte des Vorjahres zum Vergleich in Klammern)

**A k t i v a**

**ANLAGEVERMÖGEN**

Gliederung und Entwicklung des in ordnungsgemäßen Inventaren nachgewiesenen Anlagevermögens sind aus dem Anlagenspiegel, der dem Bericht als Anlage I beigelegt ist, zu ersehen.

**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

€ **49.474,80**  
(€ **53.116,73**)

	2 0 0 8		2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
1A <u>Anschaffungskosten/Stand 1. Januar</u>		117,5	113,6
Zugänge		<u>26,1</u>	<u>3,9</u>
		143,6	117,5
Abschreibungen			
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-64,4		
Jahresabschreibungen	<u>-29,7</u>	<u>-94,1</u>	<u>-64,4</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>		<u>49,5</u>	<u>53,1</u>

2A Die Zugänge (Tsd. € 26,1) betreffen Anwendersoftware.

3A Die Abschreibungen wurden mit 25 % und 33,33 % p. a. festgelegt.

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN**

€ 128.223.791,30  
(€ 129.738.130,60)

	2 0 0 8		2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
4A <u>Anschaffungs- oder Herstellungskosten/</u> <u>Stand 1. Januar</u>		175.917,2	176.285,1
Berichtigungen nach § 36 DMBilG		0,0	-227,8
Zugänge		1.277,8	110,2
Abgänge		-303,7	-250,3
Umbuchungszugänge		579,5	0,0
		<u>177.470,8</u>	<u>175.917,2</u>
Abschreibungen			
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-46.179,1		
Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>-3.067,9</u>	<u>-49.247,0</u>	<u>-46.179,1</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>		<u>128.223,8</u>	<u>129.738,1</u>

Der Buchwert zum Bilanzstichtag verteilt sich wie folgt:

	2 0 0 8	2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €
Grund und Boden	16.369,9	16.673,6
Wohnbauten	111.840,2	113.050,4
Außenanlagen	13,7	14,1
	<u>128.223,8</u>	<u>129.738,1</u>

5A Die Zugänge entfallen auf:

	Tsd. €
Heizungsverteilungsanlagen	1.043,2
Beiträge für Straßenbau und Abwasseranschluss	131,9
Aufzugsnachrüstung	52,4
Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	46,8
Sonstiges	3,5
	<u>1.277,8</u>

6A Von den Abgängen entfallen auf:

	Tsd. €
Grundstücksverkäufe	289,9
Grundstücksübertragungen	13,8
	<u>303,7</u>

Die Gesellschaft realisierte aus den Verkäufen Buchgewinne von Tsd. € 236,0.

7A Die Umbuchungszugänge betreffen die im Berichtsjahr abgeschlossenen Aufzugsnachrüstungen an den Objekten Rigaer Straße 5/5a (Tsd. € 197,9), Reinickendorfer Straße 1 - 7 (Tsd. € 194,8) und Rigaer Straße 20, 28 (Tsd. € 186,8). Die Umbuchungen erfolgten aus dem Posten Anlagen im Bau.

8A Den Abschreibungen liegen in Anwendung der einkommensteuerlichen Regelsätze folgende Sätze zugrunde:

Baujahr

Fertigstellung vor 1925 2,5 % p. a.

Fertigstellung 1925 und später 2,0 % p. a.

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN**

€ 6.541.238,99  
(€ 6.672.525,88)

	2 0 0 8	2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €
9A <u>Anschaffungs- oder Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>		8.281,4
Abschreibungen		8.281,4
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-1.608,9	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	-131,3	-1.608,9
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>6.541,2</u>	<u>6.672,5</u>

Der Posten betrifft das Geschäftsgebäude in der Edisonstraße, ein Wohn- und Geschäftshaus, die Gewerbeobjekte im Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf sowie Garagenkomplexe und Reihengaragen.

10A Den linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungszeiträume zugrunde:

Gewerbeobjekte 40 bzw. 50 Jahre

Garagen 20 Jahre

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE OHNE BAUTEN**

€ 626.485,47  
(€ 626.485,47)

	2 0 0 8	2 0 0 7
	Tsd. €	Tsd. €
11A <u>Anschaffungskosten/Stand 1. Januar</u>	822,1	822,1
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-195,6	-195,6
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>626,5</u>	<u>626,5</u>

Ausgewiesen werden unbebaute Grundstücke der Gesellschaft.

<b><u>GRUNDSTÜCKE MIT ERBBAURECHTEN DRITTER</u></b>	<b>€</b>	<b><u>723.471,21</u></b>
	(€	<b><u>723.471,21)</u></b>

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
12A <u>Anschaffungskosten/Stand 1. Januar</u>	723,5	730,5
Abgänge	<u>0,0</u>	<u>-7,0</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u><u>723,5</u></u>	<u><u>723,5</u></u>

13A Ausgewiesen werden Grundstücke, die mit fremden Garagen bebaut sind (Tsd. € 602,4), sowie Mietergärten (Tsd. € 121,1).

<b><u>TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN</u></b>	<b>€</b>	<b><u>278,60</u></b>
	(€	<b><u>2.744,81)</u></b>

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
14A <u>Anschaffungskosten/Stand 1. Januar</u>	130,0	130,0
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-127,3	-127,3
Jahresabschreibungen	<u>-2,4</u>	<u>-129,7</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u><u>0,3</u></u>	<u><u>2,7</u></u>

15A Den technischen Anlagen und Maschinen liegen Abschreibungssätze von 10 % bis 33,33 % p. a. zugrunde.

<b><u>ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</u></b>	<b>€</b>	<b><u>74.898,12</u></b>
	(€	<b><u>89.140,22)</u></b>

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
16A <u>Anschaffungskosten/Stand 1. Januar</u>	726,0	718,6
Zugänge	21,0	7,9
Abgänge	<u>-8,3</u>	<u>-0,5</u>
	738,7	726,0
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-636,9	-636,9
Jahresabschreibungen	-35,2	-35,2
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	<u>8,3</u>	<u>-663,8</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u><u>74,9</u></u>	<u><u>89,1</u></u>

17A Die Zugänge entfallen auf:

	<u>Tsd. €</u>
Büroeinrichtung	10,1
EDV-Hardware	9,1
Geschäftsausstattung	1,4
Betriebsausstattung	0,2
Geringwertige Wirtschaftsgüter	<u>0,2</u>
	<u><u>21,0</u></u>

18A Die Abgänge (Tsd. € 8,3) betreffen Büromaschinen/EDV-Hardware.

19A Den Abschreibungen liegen mit Ausnahme der geringwertigen Wirtschaftsgüter (Sofortabschreibung) Abschreibungssätze von 10 % bis 33,33 % p. a. zugrunde.

**ANLAGEN IM BAU**

**€ 703.896,79**  
**(€ 579.503,73)**

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
20A <u>Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>	579,5	0,0
Zugänge	675,9	579,5
Umbuchungszugänge	28,0	0,0
Umbuchungsabgänge	<u>-579,5</u>	<u>0,0</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u><u>703,9</u></u>	<u><u>579,5</u></u>

21A Die Zugänge (Tsd. € 675,9) betreffen die im Berichtsjahr begonnenen Nachrüstungen von Wohnanlagen mit Aufzügen in der Kirchstraße 26 - 36 (Tsd. € 512,6) und Fontanesiedlung 29f, 30 (Tsd. € 163,3).

22A Bei den Umbuchungszugängen (Tsd. € 28,0) handelt es sich um Bauvorbereitungskosten der im Berichtsjahr begonnenen Nachrüstungen von Wohnanlagen mit Aufzügen in der Kirchstraße 26 - 36 (Tsd. € 21,0) und Fontanesiedlung 29f, 30 (Tsd. € 7,0).

23A Die Umbuchungsabgänge (Tsd. € 579,5) betreffen die im Berichtsjahr abgeschlossenen Aufzugsnachrüstungen an den Objekten Rigaer Straße 5/5a (Tsd. € 197,9), Reinickendorfer Straße 1 - 7 (Tsd. € 194,8) und Reinickendorfer Straße 20, 28 (Tsd. € 186,8).

**BAUVORBEREITUNGSKOSTEN**

€ 235.328,95  
(€ 70.653,35)

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
24A <u>Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>	70,7	0,0
<u>Zugänge</u>	192,6	70,7
<u>Umbuchungsabgänge</u>	<u>-28,0</u>	<u>0,0</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>235,3</u>	<u>70,7</u>

25A Die Zugänge (Tsd. € 192,6) beinhalten Planungsleistungen für die Baumaßnahme Cohnsches Viertel (Tsd. € 112,2) und Architektenleistungen, Vermessungskosten und Kosten der Kernbohrung für den Anbau von Aufzugsanlagen an diversen Wohnanlagen in 2009 (Tsd. € 80,4).

26A Die Umbuchungsabgänge (Tsd. € 28,0) betreffen die im Berichtsjahr begonnenen Nachrüstungen von Wohnanlagen mit Aufzügen in der Kirchstraße 26 - 36 (Tsd. € 21,0) und Fontanesiedlung 29f, 30 (Tsd. € 7,0).

**GELEISTETE ANZAHLUNGEN**

€ 188.480,75  
(€ 98.480,75)

27A Der Zugang (Tsd. € 90,0) betrifft die Anzahlung für die Rückübertragung von 1/40 Miteigentumsanteil (bzw. ein Reihenhaus) an dem Grundstück Waldrandsiedlung in Hennigsdorf. Auskunftsgemäß soll die Immobilie durch die Gesellschaft bewirtschaftet werden.

Darüber hinaus hatte die HWB als Eigentümerin eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks im Ortskern von Hennigsdorf einen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB in Höhe von Tsd. € 98,5 an die Stadt Hennigsdorf gezahlt. Die Fertigstellung des Sanierungsgebietes soll voraussichtlich bis zum Jahr 2012 erfolgen. Die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags wurde im Rahmen einer Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 BauGB zwischen der Stadt Hennigsdorf und der Gesellschaft schriftlich festgelegt.

**ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

€ 103.000,00  
(€ 103.000,00)

28A Der Ausweis betrifft unverändert einen Geschäftsanteil (100 %) von nominal Tsd. € 103,0 der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS).

**SONSTIGE AUSLEIHUNGEN**

€ 520,00  
(€ 520,00)

29A Ausgewiesen werden zehn Geschäftsanteile an der Berliner Volksbank eG.

**UMLAUFVERMÖGEN**

**UNFERTIGE LEISTUNGEN**

€ 5.161.843,79  
(€ 4.628.785,79)

		31. Dezember	
		2008	2007
		Tsd. €	Tsd. €
30A	Noch nicht abgerechnete Umlagen für		
	Betriebs- und Aufzugskosten	2.603,7	2.382,2
	Heiz- und Warmwasserkosten	2.558,1	2.246,6
		<u>5.161,8</u>	<u>4.628,8</u>

Ausgewiesen werden noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten aus dem Jahr 2008.

Den Vorlagen der Gesellschaft stehen Vorauszahlungen der Mieter von Tsd. € 5.301,0 gegenüber.

**ANDERE VORRÄTE**

€ 28.036,22  
(€ 25.374,94)

31A Ausgewiesen werden Heizölbestände (Tsd. € 7,7), die anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens mit den letzten Einstandspreisen bewertet wurden, sowie Reparaturmaterial (Tsd. € 20,3). Eine Inventur zum 31. Dezember 2008 wurde durchgeführt.

**FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG**

€ 217.420,70  
(€ 141.231,21)

32A Die Forderungen aus Vermietung entfallen auf:

		31. Dezember	
		2008	2007
		Tsd. €	Tsd. €
	Rückständige Mieten und Umlagen	215,3	139,4
	Garten- und Garagenpachten	2,1	1,8
		<u>217,4</u>	<u>141,2</u>

Von den Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt noch Tsd. € 131,5 offen.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Forderungen aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 29,7 (Vorjahr: Tsd. € 83,1) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben.

<b><u>FORDERUNGEN AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN</u></b>	€	<b>34.421,75</b>
	(€	<b>55.856,77)</b>

33A Ausgewiesen werden Kaufpreisforderungen für verkaufte Reihenhäuser (Tsd. € 34,4).

Die Kaufpreisforderungen waren zum Prüfungszeitpunkt (Ende April 2009) auf Notaranderkonten eingezahlt.

<b><u>FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT</u></b>	€	<b>2.019,92</b>
	(€	<b>8.041,73)</b>

34A Bei den Forderungen handelt es sich um Forderungen aus der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und übrigen Beständen.

Zum Prüfungszeitpunkt (Ende April 2009) waren von den Forderungen Tsd. € 0,1 noch offen.

<b><u>FORDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</u></b>	€	<b>0,00</b>
	(€	<b>16,20)</b>

<b><u>FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN</u></b>	€	<b>8.163,92</b>
	(€	<b>0,00)</b>

35A Die Forderungen resultieren aus einer irrtümlich für die Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) bezahlte Rechnung in Höhe von Tsd. € 8,2.

<b><u>SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u></b>	€	<b>112.110,52</b>
	(€	<b>82.762,52)</b>

	31. Dezember	
	2008	2007
	Tsd. €	Tsd. €
36A Forderungen aus/gegenüber		
Steuern	65,8	24,6
Versicherungsentschädigungen	9,4	9,7
Kautionen	5,4	9,1
Personal	0,2	0,7
Sonstigem	31,3	38,7
	<u>112,1</u>	<u>82,8</u>

37A Zum Prüfungszeitpunkt (Ende April 2009) waren von den sonstigen Vermögensgegenständen Tsd. € 49,5 offen.

**KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI  
KREDITINSTITUTEN**

€ 2.578.740,32  
(€ 2.480.203,19)

		31. Dezember	
		2008	2007
		Tsd. €	Tsd. €
38A	Kassenbestand	3,1	15,1
	Täglich fällige Guthaben	58,4	247,0
	Festgeldguthaben	399,9	311,1
		461,4	573,2
	Treuhandkonten	1.294,7	1.170,0
	Kautionen	822,6	737,0
		<u>2.578,7</u>	<u>2.480,2</u>

Für die bei den Kreditinstituten unterhaltenen Guthaben liegen Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen vor.

Den Treuhandkonten (Tsd. € 1.294,7) stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit gegenüber.

**BAUSPARGUTHABEN**

€ 71.085,77  
(€ 55.715,04)

39A Das Bausparguthaben mit Vertragsbeginn am 25. Februar 2004 hat eine Bausparsumme von Tsd. € 423,0.

**GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN**

€ 225.004,36  
(€ 247.692,84)

		2008	2007
		Tsd. €	Tsd. €
40A	<u>Stand 1. Januar</u>	247,7	275,0
	Zugänge	20,0	21,2
	Planmäßige Abschreibungen	-42,7	-48,5
	<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>225,0</u>	<u>247,7</u>

Ausgewiesen werden einmalig einbehaltene Verwaltungskostenbeiträge für Modernisierungs- und Neubaukredite, Damna sowie Bearbeitungsgebühren.

Die Zugänge betreffen ein Disagio von 4 % auf das im Geschäftsjahr 2008 ausgezahlte DKB-Darlehen.

Die Abschreibungen erfolgen über die jeweiligen Zinsfestschreibungszeiten.

**ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

€ 1.828,98  
(€ 2.014,24)

**Passiva**

**GEZEICHNETES KAPITAL** € 768.000,00  
(€ 768.000,00)

41A Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

**KAPITALRÜCKLAGE** € 6.041.305,02  
(€ 6.041.305,02)

**GESELLSCHAFTSVERTRAGLICHE RÜCKLAGE** € 64.164,80  
(€ 64.164,80)

**SONDERRÜCKLAGE GEMÄSS § 27 Abs. 2 DMBilG** € 14.514.156,16  
(€ 16.581.441,25)

42A Die Sonderrücklage entwickelte sich wie folgt:

	Tsd. €
<u>Stand 1. Januar 2007</u>	<u>16.581,4</u>
Entnahme in Höhe des Jahresfehlbetrages 2007	-2.437,7
Berichtigungen nach § 36 DMBilG (Tz 46A)	<u>370,4</u>
<u>Stand 31. Dezember 2008</u>	<u>14.514,1</u>

43A Die Stadtverordnetenversammlung vom 19. November 2008 fasste den Beschluss den Jahresfehlbetrag 2007 in Höhe von € 2.437.710,90 durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu decken.

44A Die Berichtigungen nach § 36 DMBilG betreffen ein bisher restitutionsbehaftetes Grundstück, das im Bestand der Gesellschaft verbleibt.

**BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE** € 3.602.111,63  
(€ 3.602.111,63)

45A Unverändert ausgewiesen wird die gebildete Bauerneuerungsrücklage.

**ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN** € 347.401,87  
(€ 347.401,87)

**JAHRESFEHLBETRAG** € 1.261.033,54  
(€ 2.437.710,90)

**SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

€ **1.533.953,01**  
(€ **1.641.468,42**)

	Stand 01.01.2008	Verbrauch/ Berichtigun- gen nach § 36 DMBiG	(B)	Auf- lösung	Zu- füh- rung	Stand 31.12.2008
	Tsd. €	Tsd. €		Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
46A Rückstellungen für						
Risiken aus der Eigentumsmaß- nahme „Am Waldrand“	855,1	96,3		0,0	480,0	1.238,8
Grundstücke mit Rück- übertragungsansprüchen	429,4	370,4	(B)	1,5	119,2	176,7
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Veröffentlichungskosten	52,6	52,6		0,0	51,8	51,8
Bewirtschaftungsüberschüsse der Restitutionsobjekte	244,6	0,0		209,9	3,4	38,1
nicht genommenen Urlaub und interne Jahresabschlusserstellung	26,7	0,0		26,7	28,6	28,6
restitutionsbehaftete Grundstücke, die im komplexen Wohnungsbau bebaut wurden	33,1	0,0		33,1	0,0	0,0
	<u>1.641,5</u>	<u>519,3</u>		<u>271,2</u>	<u>683,0</u>	<u>1.534,0</u>

47A Die Rückstellung für Risiken aus der Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“ (Tsd. € 758,8) wurde in Höhe von Tsd. € 96,3 für im Berichtsjahr angefallene Aufwendungen für Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten verbraucht.

Die Zuführung in Höhe von Tsd. € 480,0 betrifft Risiken aus der Anfang 2009 erhobenen Klage der Eigentümergemeinschaft „Am Waldrand“, welche die bisherigen Risiken aus den Individualklageverfahren insgesamt erhöht.

48A Die Rückstellungen für Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen (Tsd. € 176,7) wurden nach Klärung von Eigentumsfragen in Höhe von Tsd. € 370,4 nach § 36 DMBiG berichtigt und in Höhe von Tsd. € 1,5 aufgelöst, das entspricht den planmäßigen Abschreibungen der restitutionsbehafteten Wohngebäude.

Die Zuführung erfolgte in Höhe der Abschreibungen früherer Jahre mit Tsd. € 119,2.

49A In Höhe der Bewirtschaftungsüberschüsse der restitutionsbehafteten Grundstücke des Geschäftsjahres 2008 erfolgte eine Zuführung zur Rückstellung von Tsd. € 3,4. Die Auflösung in Höhe von Tsd. € 209,9 betrifft ein im Berichtsjahr der Gesellschaft zugeordnetes Grundstück.

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Fristigkeiten der nachfolgenden Verbindlichkeiten und die Art der Sicherung sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I (Verbindlichkeitspiegel) ersichtlich.

<b><u>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER</u></b>	<b>€</b>	<b>106.687.363,35</b>
<b><u>KREDITINSTITUTEN</u></b>	<b>(€</b>	<b>107.354.814,75)</b>

50A Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2008	2007
	Tsd. €	Tsd. €
ILB- und KfW-Förderdarlehen	57.038,6	57.638,4
Kapitalmarktdarlehen	40.337,7	40.417,5
Umgeschuldete Altkredite	7.413,0	7.655,3
Aufwendungsdarlehen	951,2	910,7
	<u>105.740,5</u>	<u>106.621,9</u>
Kontokorrentkredit	686,6	487,1
Kapitalkosten u. a.	260,3	245,8
	<u>106.687,4</u>	<u>107.354,8</u>

51A Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	Tsd. €	Tsd. €
<u>Stand 1. Januar 2008</u>		107.354,8
Zugänge durch		
Neuaufnahme von Darlehen	1.300,0	
Valutierungen von Aufwendungsdarlehen	40,5	1.340,5
Planmäßige Tilgungen		-2.221,9
Veränderung		
Kontokorrentkredit		14,5
der abgegrenzten Kapitalkosten		199,5
<u>Stand 31. Dezember 2008</u>		<u>106.687,4</u>

Die Neuaufnahmen von Darlehen erfolgten zur Finanzierung des Anbaus von Aufzügen und Balkonen.

<b><u>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN</u></b>	<b>€ 4.120.889,00</b>
	<b>(€ 3.543.750,00)</b>

52A Ausgewiesen wird ein am 13. Dezember 2005 zwischen der Stadt Hennigsdorf und der Gesellschaft abgeschlossener Darlehensvertrag über nominal Tsd. € 4.500,0. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2006 in Höhe von Tsd. € 1.125,0 planmäßig getilgt. Der Restbetrag von Tsd. € 3.375,0 wurde gemäß Nachtrag zum Darlehensvertrag endfällig gewährt. Der Darlehensvertrag kann frühestens zum 31. Dezember 2010 mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt werden. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 5,00 % p. a.

53A Mit Vertrag vom 30. Oktober 2007 hat die Gesellschaft, die auf den Grundstücken der Gesellschaft errichteten Wärmeverteilungsanlagen, von den Stadtwerken Hennigsdorf zum 1. Januar 2008 erworben. Der Kaufpreis in Höhe von Tsd. € 852,5 wird mit 3,75 % p. a. verzinst und ist über die Laufzeit von acht Jahren zu tilgen.

54A Die Verpflichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2008 Tsd. €	Zugang Tsd. €	Planmäßige Tilgung Tsd. €	Stand 31.12.2008 Tsd. €
Gesellschafterdarlehen	3.375,0	0,0	0,0	3.375,0
Kaufpreisstundung	0,0	852,5	106,6	745,9
	<u>3.375,0</u>	<u>852,5</u>	<u>106,6</u>	4.120,9
Aufgelaufene Zinsen	168,8			0,0
	<u>3.543,8</u>			<u>4.120,9</u>

<b><u>ERHALTENE ANZAHLUNGEN</u></b>	<b>€ 5.301.045,07</b>
	<b>(€ 4.588.930,05)</b>

	31. Dezember	
	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €
55A Erhaltene Anzahlungen für noch abzurechnende		
Betriebs- und Aufzugskosten	2.793,6	2.618,4
Heiz- und Warmwasserkosten	2.507,4	1.970,5
	<u>5.301,0</u>	<u>4.588,9</u>

**VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG**

€ 1.046.114,80  
(€ 933.950,30)

56A Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Kautionen	826,8	745,2
Vorausgezahlte Mieten, Umlagen und Pachten	<u>219,3</u>	<u>188,8</u>
	<u>1.046,1</u>	<u>934,0</u>

**VERBINDLICHKEITEN AUS  
BETREUUNGSTÄTIGKEIT**

€ 1.294.741,65  
(€ 1.170.121,97)

57A Ausgewiesen werden:

	31. Dezember	
	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Treuhandkonten aus der Verwaltung von Grundstücken		
für Wohnungseigentümergeinschaften	1.060,1	975,2
für die Stadt Hennigsdorf	43,7	34,2
in zivilrechtlichem Auftrag	40,7	15,1
für die GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen GmbH	10,9	13,4
Kaufpreishinterlegung auf Treuhandkonto	103,3	99,9
Kautionen aus der Fremdverwaltung	<u>35,9</u>	<u>32,2</u>
	1.294,6	1.170,0
Noch auf Treuhandkonten zu übertragende Einzahlungen	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
	<u>1.294,7</u>	<u>1.170,1</u>

58A Die Kaufpreishinterlegung auf dem Treuhandkonto betrifft ein durch die Stadt Hennigsdorf verkauftes restitutionsbehaftetes Grundstück (Tsd. € 103,3). Bis zur bestandskräftigen Entscheidung über den Restitutionsanspruch ist der Kaufpreis einschließlich der Zinsen auf dem Treuhandkonto hinterlegt.

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN  
UND LEISTUNGEN**

€ 1.073.041,31  
(€ 1.339.000,77)

		31. Dezember	
		2 0 0 8	2 0 0 7
		Tsd. €	Tsd. €
59A	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.013,1	1.212,4
	Sicherheitseinbehalten	59,9	126,6
		<u>1.073,0</u>	<u>1.339,0</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 1.013,1 resultieren überwiegend aus den laufenden Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Zum Prüfungszeitpunkt waren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis auf Tsd. € 74,8 ausgeglichen (davon Sicherheitseinbehalte: Tsd. € 54,3).

**SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

€ 17.028,32  
(€ 31.109,42)

davon aus Steuern: € 1.752,70  
(€ 28.245,00)

		31. Dezember	
		2 0 0 8	2 0 0 7
		Tsd. €	Tsd. €
60A	Verbindlichkeiten aus rückständigen Personalaufwendungen	14,9	0,5
	Steuern	1,7	28,2
	Überzahlungen u. Ä.	0,4	2,4
		<u>17,0</u>	<u>31,1</u>

61A Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten waren Ende April 2009 Tsd. € 2,1 noch nicht ausgeglichen.

**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

€ 761.258,78  
(€ 915.607,87)

62A Ausgewiesen werden insbesondere der Restbetrag des Kaufpreises aus den veräußerten und an die DKB abgetretenen Mietzinsansprüchen (bis 30. September 2013) für den Geschäftsraummietvertrag mit der Stadtverwaltung Hennigsdorf (Tsd. € 480,7) sowie der von der Gesellschafterin der HWB gewährte Baukostenzuschuss (Tsd. € 271,8).

Der Baukostenzuschuss wird entsprechend der Laufzeit des Mietvertrages (15 Jahre) in jährlich gleichbleibenden Raten von Tsd. € 68,3 erfolgswirksam aufgelöst. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr entsprechend dem Tilgungsplan der Forderungsabtretung Tsd. € 85,8 zurückgezahlt, Zinsen im Rahmen dieses Forderungsverkaufs sind im Geschäftsjahr 2008 in Höhe von Tsd. € 30,2 angefallen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008**

(Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern)

		<u>€</u>	<u>14.667.509,79</u>	
		(€	14.433.280,33)	
		2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
		Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b><u>UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</u></b>				
63A	Sollmieten für			
	Wohnungen	9.426,9	9.410,3	16,6
	Gewerberäume	738,3	749,4	- 11,1
	Garagen- und Gartenpachten	223,1	223,3	- 0,2
	Antennen	82,2	73,9	8,3
		<u>10.470,5</u>	<u>10.456,9</u>	13,6
	Umlagen für			
	Betriebs- und Aufzugskosten	2.461,3	2.478,5	- 17,2
	Heiz- und Warmwasserkosten	2.164,1	1.844,7	319,4
	Andere Erlöse	18,3	6,3	12,0
		<u>15.114,2</u>	<u>14.786,4</u>	327,8
	Erlösschmälerungen	<u>- 446,7</u>	<u>-353,1</u>	- 93,6
		<u><u>14.667,5</u></u>	<u><u>14.433,3</u></u>	234,2
 <b><u>UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT</u></b>				
		<u>€</u>	<u>121.393,32</u>	
		(€	120.037,51)	
64A	Ausgewiesen werden Umsatzerlöse aus:			
		2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
		Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
	Verwaltung Wohnungseigen- tümerngemeinschaften	101,8	100,1	1,7
	Hausverwaltung	19,6	19,9	-0,3
		<u>121,4</u>	<u>120,0</u>	1,4
 <b><u>UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</u></b>				
		<u>€</u>	<u>1.271,87</u>	
		(€	9.985,21)	

**VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN  
UNFERTIGEN LEISTUNGEN**

€ 533.058,00  
(€ -40.771,67)

65A Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus:

	<u>Tsd. €</u>	<u>Tsd. €</u>
<b>Bestandserhöhungen</b>		
Noch nicht abgerechnete Umlagen		
Betriebs- und Aufzugskosten	2.603,7	
Heiz- und Warmwasserkosten	<u>2.558,1</u>	5.161,8
<b>Bestandsminderungen</b>		
Abgerechnete Umlagen		
Betriebs- und Aufzugskosten	2.382,2	
Heiz- und Warmwasserkosten	<u>2.246,6</u>	<u>-4.628,8</u>
		<u>533,0</u>

**SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

€ 751.865,44  
(€ 600.824,54)

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>
	Tsd. €	Tsd. €
66A Ausgewiesen werden Erträge aus		
der Auflösung von Rückstellungen	271,2	42,4
dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	236,3	279,0
Versicherungsentschädigungen	74,6	85,5
der Auflösung der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	68,3	68,3
Skontoertrag	26,6	37,1
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	23,9	47,0
früheren Jahren	20,3	18,6
Gewerbesteuerstattung 2005	14,0	0,0
abgeschriebenen Forderungen	6,2	8,9
Sachbezügen	6,0	5,5
Schadensersatzleistungen	0,0	1,2
Verschiedenem	<u>4,5</u>	<u>7,3</u>
	<u>751,9</u>	<u>600,8</u>

**AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**      € 6.137.597,05  
(€ 5.200.285,77)

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
67A Betriebskosten	4.775,8	4.220,7	555,1
Instandhaltungskosten	1.310,6	931,4	379,2
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51,2	48,2	3,0
	<u>6.137,6</u>	<u>5.200,3</u>	937,3

68A Die Betriebskosten betreffen:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Heizung und Warmwasser	2.564,1	2.255,8	308,3
Be- und Entwässerung	1.071,2	928,3	142,9
Müllabfuhr	413,2	407,8	5,4
Beleuchtung, Stromkosten	153,2	142,4	10,8
Sach- und Haftpflichtversicherungen	152,2	129,7	22,5
Straßenreinigung/Winterdienst	133,6	116,9	16,7
Hausreinigung	85,0	71,5	13,5
Gartenpflege/Spielplatzpflege	63,1	55,7	7,4
Ungezieferbekämpfung und Sonstiges	46,9	45,4	1,5
Aufzugsanlagen	37,7	24,1	13,6
Schornsteinreinigung	30,6	22,7	7,9
Wartung	22,2	19,1	3,1
Ungezieferbekämpfung und Sonstiges	2,8	1,3	1,5
	<u>4.775,8</u>	<u>4.220,7</u>	555,1

69A Die Instandhaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2008 Tsd. € 1.310,6 (Vorjahr: Tsd. € 931,4).

70A Von den anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung entfallen auf:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Beratung	16,6	23,8	- 7,2
Miet- und Räumungsklagen	15,2	6,6	8,6
Vertriebskosten	4,0	2,0	2,0
Sonstiges	15,4	15,8	- 0,4
	<u>51,2</u>	<u>48,2</u>	3,0

**LÖHNE UND GEHÄLTER**

**€ 1.419.274,07**  
**(€ 1.384.886,67)**

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
71A Gehälter für Geschäftsführung und Angestellte	1.031,2	987,7	43,5
Löhne für			
Hauswarte, Reinigungskräfte	228,5	233,1	-4,6
Regiehandwerker	88,8	100,8	-12,0
Aushilfen/geringfügig Beschäftigte	53,5	45,4	8,1
Zuführung zur Urlaubsrückstellung	19,2	16,9	2,3
Kfz-Sachbezug	6,6	6,5	0,1
Zuführung zur Rückstellung für Jahresabschlusserstellung	5,7	5,8	-0,1
Pauschale Lohnsteuer	1,7	0,0	1,7
Zuschüsse und Erstattungen	-15,9	-11,3	-4,6
	<u>1.419,3</u>	<u>1.384,9</u>	34,4

**SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN FÜR  
ALTERSVERSORGUNG UND FÜR UNTERSTÜTZUNG**      € 266.021,29  
(€ 263.463,37)

davon für Altersversorgung: € 3.964,92  
(€ 3.964,92)

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
72A Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Sozialversicherung			
Geschäftsführung und Angestellte	177,6	171,9	5,7
Lohnempfänger	56,8	57,1	-0,3
Regiehandwerker	17,2	19,9	-2,7
Beiträge zur			
Berufsgenossenschaft	5,0	5,5	-0,5
Lebensversicherung	4,0	4,0	0,0
Gruppenunfallversicherung	1,9	1,9	0,0
Zuführung zur Urlaubsrückstellung	2,8	2,9	-0,1
Zuführung zur Rückstellung für Jahresabschlusserstellung	1,0	1,0	0,0
Erstattungen	-0,3	-0,7	0,4
	<u>266,0</u>	<u>263,5</u>	2,5

**ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE  
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGE-  
VERMÖGENS UND SACHANLAGEN**      € 3.266.632,59  
(€ 3.241.285,84)

73A    Vergleiche Tz 1A ff. und Anlage I.

<b><u>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</u></b>	<b>€</b>	<b><u>1.436.988,47</u></b>
	<b>(€</b>	<b><u>2.656.029,95)</u></b>

74A Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden ausgewiesen:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	<u>Tsd. €</u>	<u>Tsd. €</u>	<u>Tsd. €</u>
Sächliche Verwaltungskosten	517,8	586,7	-68,9
Aufwendungen für Nachbesserungen (Eigentumsmaßnahmen „Am Waldrand“; vgl. Tz 47A)	480,0	1.065,3	-585,3
Ausgleichsvereinbarung zu einem ehemals restitutionsbehafteten Grundstück	240,0	0,0	240,0
Zuführung zur Rückstellung für Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen	119,2	0,0	119,2
Abschreibungen auf Forderungen	29,7	883,0	-853,3
Spenden	23,3	27,8	-4,5
Verluste Abgang Anlagevermögen	13,8	19,9	-6,1
Aufwendungen			
Regiebetrieb	9,8	33,6	-23,8
für Grundstücksverkäufe	0,0	30,5	-30,5
Zuführung zur Rückstellung für Bewirtschaf- tungsüberschüsse restitutionsbehafteter Grundstücke	3,4	9,2	-5,8
	<u>1.437,0</u>	<u>2.656,0</u>	-1.219,0

75A Die sächlichen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
EDV-Kosten	156,5	160,0	-3,5
Prüfungs- und Steuerberatungskosten (davon Rückstellungszuführungen: Tsd. €51,8)	54,3	58,9	-4,6
Post- und Telefonkosten	40,1	38,9	1,2
Beratungskosten	39,9	70,9	-31,0
Unternehmenswerbung	34,5	52,6	-18,1
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	31,8	6,7	25,1
Raumkosten und Sachversicherungen	30,6	28,8	1,8
Beiträge	21,9	31,8	-9,9
Büromaterial, Zeitschriften und Bücher	14,3	14,9	-0,6
Aus- und Fortbildung	13,1	15,4	-2,3
Personalgestellung	12,5	12,5	0,0
Grundschuldbestellungen	8,5	20,4	-11,9
Reparatur und Wartung von BGA u. a.	4,6	4,6	0,0
Gerichts- und Anwaltskosten	1,6	7,4	-5,8
Andere Aufwendungen	53,6	62,9	-9,3
	<u>517,8</u>	<u>586,7</u>	-68,9

**ERTRÄGE AUS WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS** € **23,40**  
(€ **20,80**)

**SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE** € **20.254,52**  
(€ **18.576,00**)

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
76A Zinserträge aus			
Fest- und Termingeldern	16,9	15,8	1,1
laufenden Konten	1,8	1,3	0,5
Bausparguthaben	1,0	0,7	0,3
Notaranderkonten	0,6	0,8	-0,2
	<u>20,3</u>	<u>18,6</u>	1,7

**ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN** **€ 4.572.325,61**  
**(€ 4.541.682,34)**

77A Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>	<u>Verände- rungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Bankdarlehen	4.268,1	4.276,0	-7,9
Gesellschafterdarlehen	198,9	168,8	30,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	42,7	48,5	-5,8
Darlehen Klubhaus	30,2	34,9	-4,7
Kontokorrentdarlehen	27,7	10,2	17,5
Bürgschaftsgebühren	1,6	3,3	-1,7
Sonstiges	<u>3,1</u>	<u>0,0</u>	<u>3,1</u>
	<u><u>4.572,3</u></u>	<u><u>4.541,7</u></u>	<u><u>30,6</u></u>

**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG** **€ 0,00**  
**(€ 28.245,00)**

**SONSTIGE STEUERN** **€ 257.570,80**  
**(€ 263.784,68)**

	<u>2 0 0 8</u>	<u>2 0 0 7</u>	<u>Verände- rungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
78A Grundsteuer	256,2	262,6	-6,4
Kfz-Steuer	<u>1,4</u>	<u>1,2</u>	<u>0,2</u>
	<u><u>257,6</u></u>	<u><u>263,8</u></u>	<u><u>-6,2</u></u>

**JAHRESFEHLBETRAG** **€ 1.261.033,54**  
**(€ 2.437.710,90)**

## Rechtliche Verhältnisse

**Firma:** Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Sitz:** Hennigsdorf

**Gründung:** 21. Dezember 1990

**Handelsregistereintrag:** Amtsgericht Neuruppin HRB 745 NP

### Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag ist zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 27. Februar 2007 in § 16 (Zuständigkeit des Aufsichtsrates) geändert und am 12. März 2007 in das Handelsregister eingetragen worden.

### Gegenstand:

Gegenstand der Gesellschaft sind die Errichtung, Bewirtschaftung, Betreuung und Verwaltung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

### Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Stammkapital:

Das voll eingezahlte Stammkapital von Tsd. € 768,0 wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Stadt Hennigsdorf, gehalten.

### Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung.

### Geschäftsführung und Vertretung:

	<u>Bestellung/ Beschluss vom</u>	<u>Handelsregister- eintragung vom</u>
<u>Geschäftsführung</u>		
Holger Schaffranke	30. März 1995	15. Juni 1995
Annemarie Falkenberg	6. März 2009	20. April 2009
<u>Prokuristen</u>		
Olaf Glowatzki	24. November 2006	14. Dezember 2006
<u>General-Handlungsvollmacht</u>		
Jörg Ramb	13. November 1997	---

Frau Annemarie Falkenberg ist mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 6. März 2009 befristet bis zum 31. Dezember 2010 zur Geschäftsführerin bestellt worden. Ihre Prokura ist erloschen.

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertreten. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden. Eine Geschäftsordnung in Anwendung von § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages liegt vor.

Dem Prokuristen wurde Einzelprokura erteilt; er ist auch zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken befugt.

Die General-Handlungsvollmacht im Sinne des § 54 Abs. 1 HGB berechtigt, Geschäfte und Rechtshandlungen bis zu einem Wert von jeweils Tsd. €7,5 vorzunehmen. Mit notarieller Urkunde vom 9. Juli 2003 wurde Herrn Ramb bezüglich einzelner Grundstücke gemäß § 54 Abs. 2 HGB Einzelvollmacht erteilt. Darüber hinaus wurde er zur Prozessführung bis zu einem entsprechenden Streitwert ermächtigt.

Mit notariellem Vertrag vom 20. November 1996 bzw. 16. Mai 1997 (UR-Nr. 943/1996 und 544/1997 des Notars Detlef Müller, Berlin) wurden Frau Annemarie Falkenberg und Herr Jörg Ramb jeweils für sich allein bevollmächtigt, Rechtshandlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohn- bzw. Teileigentum vorzunehmen. Die Vollmachten sind dahingehend eingeschränkt, keine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten einzugehen und Geld in Empfang zu nehmen.

#### **Aufsichtsrat:**

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Andreas Schulz - Vorsitzender -		Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Thomas Günther - stellv. Vorsitzender -		Landtagsabgeordneter
Herr Manfred Meißner		Rentner
Herr Guido König		Handwerksmeister
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Matthias Kahl	(ab 23. Oktober 2008)	Wissenschaftlicher Mitarbeiter MdB Krüger-Leißner
Herr Jürgen Woelki	(ab 23. Oktober 2008)	Wohnungswirtschaftler
Herr Günther Arndt	(bis 22. Oktober 2008)	Rentner
Herr Rainer Olesch - stellv. Vorsitzender -	(bis 22. Oktober 2008)	Diplom-Ingenieur

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt.

Die Gesellschafterversammlung vom 22. Oktober 2008 hat die Mitglieder des Aufsichtsrates die Herren Arndt und Olesch abberufen und anschließend den Aufsichtsrat insgesamt neu besetzt.

Die Amtszeit des Aufsichtsrates endet mit der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird hierbei nicht mitgerechnet.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben Anspruch auf eine Vergütung und Ersatz ihrer Aufwendungen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 2003 wurde ein Sit-

zungsgeld von €50,00 festgesetzt und durch Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 30. Januar 2003 in dieser Höhe bestätigt. Im Geschäftsjahr 2008 wurden Sitzungsgelder in Höhe von Tsd. € 1,6 gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2008 trat der Aufsichtsrat zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Geschäftsführer zusammen. Im März 2009 fand eine weitere gemeinsame Sitzung statt.

Nach dem Gesellschaftsvertrag gibt sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung; sie wurde am 13. Februar 2004 in aktualisierter Fassung beschlossen.

### **Gesellschafterversammlung:**

Im Innenverhältnis sind der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 28. August 1996 folgende Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen vorbehalten:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) einschließlich der Befugnis nach §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätzegesetz
- b) Wahl des Abschlussprüfers
- c) Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates
- d) Geltendmachung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Stadtverordnetenversammlung vom 22. Oktober 2008 hat über die Neubesetzung des Aufsichtsrates beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung vom 19. November 2008 stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 fest, erteilte der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung und fasste den Beschluss den Jahresfehlbetrag 2007 in Höhe von € 2.437.710,90 durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu decken.

Des Weiteren wählte sie den Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008.

## **Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2007 wurde laut Bescheid vom 19. Januar 2009 auf Tsd. € 1.839,0 festgesetzt.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2007 beträgt laut Bescheid vom 5. Januar 2009 Tsd. € 23.295,5.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2007 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2008 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Der Gesellschaft entstehen auch keine steuerlichen Belastungen aufgrund der Abgeltungssteuer auf EK 02-Bestände. Beim für die Besteuerung zuständigen Finanzamt wurde mit Datum vom 22. September 2008 ein Antrag auf die Weitergeltung der bisherigen körperschaftsteuerlichen Regelungen gestellt.

## Anteile an verbundenen Unternehmen

Die HWB ist mehrheitlich beteiligt an:

	Gezeichnetes Kapital	Beteiligung		Buchwert 31.12.2008
	Tsd. €	Nominal Tsd. €	Prozentual %	Tsd. €
HGS Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	<u>103,0</u>	<u>103,0</u>	<u>100,0</u>	<u>103,0</u>

Die HWB hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 27. Februar 2007 einen Geschäftsanteil (100 %) von nominal Tsd. € 103,0 der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) von der Stadt Hennigsdorf zu einem Kaufpreis in Höhe von Tsd. € 103,0 erworben.

Die Übernahme der HGS erfolgte zum 1. Januar 2007, diese wird als einzige mittelfristig verbleibende Aufgabe das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf führen. Der Geschäftsführer der HGS ist ab dem 1. Januar 2007 entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrates hauptamtlich als Prokurist für die HWB tätig. Die verbleibenden drei Mitarbeiter wurden zum 1. Januar 2007 von der Stadt Hennigsdorf übernommen.

Die HGS mit ihren Restaufgaben soll nunmehr als Tochtergesellschaft der HWB geführt werden.

## **Versicherungsschutz**

Nach den uns vorgelegten Unterlagen und den erteilten Auskünften bestehen für die Wohnanlagen, den übrigen Dauerbesitz und die Mitarbeiter der Gesellschaft folgende Versicherungen:

### **Gebäudeversicherungen**

- Feuerversicherung
- Leitungswasser- und Sturmversicherungen, Vandalismusschäden
- Glasversicherung

### **Haftpflichtversicherungen**

- Grundstückshaftpflichtversicherung
- Umweltschadenhaftpflichtversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Wohnungs- und Baubetreuungsunternehmen

### **Geschäftsversicherungen**

- Versicherungen für Verwaltungsgebäude, Geschäftsaußenstellen und Werkstätten
- Einrichtungsgegenstände
- Einbruchdiebstahl
- Beraubung (Kassenbestände)

### **Mietverlustversicherung**

### **Kfz-Versicherungen**

- Sämtliche Dienstwagen
- Haftpflichtversicherung
- Vollkasko
- Insassenunfallversicherung

### **Elektronikversicherungen**

- EDV-Anlage
- Personalcomputer
- Telefonanlagen

### **Gruppen-Unfallversicherung für alle Mitarbeiter**

### **Vandalismusversicherungen**

### **Vertrauensschadensversicherung**

für die Angestellten im kaufmännischen Innendienst

### **D&O-Versicherung**

Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand unserer Prüfung.

## Betriebsabrechnungsbogen

Der gesamte Personalaufwand sowie die Sachaufwendungen einschließlich der betriebsbedingten Kosten des Verwaltungsgebäudes sind in der Betriebsabrechnung der Gesellschaft wie folgt verrechnet worden:

	2 0 0 8	2 0 0 7	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Personalaufwendungen (ohne Abfindungen, Sachbezüge u. a.)	1.679,3	1.642,9	36,4
Sachaufwendungen	471,9	578,3	-106,4
Abschreibungen u. Ä.	87,6	102,2	-14,6
	<u>2.238,8</u>	<u>2.323,4</u>	-84,6
Direkte Verrechnungen auf			
Betriebskosten	211,1	266,3	-55,2
Instandhaltung	107,4	116,7	-9,3
	<u>-318,5</u>	<u>-383,0</u>	64,5
<u>Bruttoverwaltungskosten</u>	<u>1.920,3</u>	<u>1.940,4</u>	-20,1
Verrechnung auf			
Wohnungsverwaltung	1.080,1	1.036,0	44,1
Instandhaltung	361,9	339,7	22,2
Betriebskosten	70,3	110,3	-40,0
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	1.512,3	1.486,0	26,3
Betreuung und Dienstleistungen			
Verwaltungsbetreuung	132,8	131,1	1,7
Bewirtschaftung Eigentumsgaragen	18,1	19,1	-1,0
Privatisierung	36,3	47,8	-11,5
Sonstiges „Am Waldrand“	220,8	256,4	-35,6
Bruttoverwaltungskosten	<u>1.920,3</u>	<u>1.940,4</u>	-20,1

Bei 3.250 Mieteinheiten ergibt sich danach ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung (ohne Sonderleistungen) von € 332,34 (Vorjahr: € 318,87) je Mieteinheit, wobei für die Berechnung des Durchschnittswertes acht Garagen als eine Mieteinheit angesetzt worden sind.

Die Verwaltungskosten für Verwaltungsbetreuung betragen bei 567 (Vorjahr: 538) Mieteinheiten € 234,22 je Mieteinheit (Vorjahr: € 243,68).

# Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgesetz

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

### Fragenkreis 1:

#### Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanzweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?
- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?
- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?
- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde am 16. Mai 1995 vom Aufsichtsrat beschlossen. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der HWB wurde mit Aufsichtsratsbeschluss vom 13. Februar 2004 neu gefasst.

Die Geschäftsordnungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Der Aufsichtsrat der HWB trat zu fünf Sitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung zusammen. Ordnungsgemäße Protokolle wurden erstellt.

Nach Angaben der Gesellschaft ist die Geschäftsleitung in keinen weiteren Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

Die Geschäftsführung hat von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Anlage IV

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

### Fragenkreis 2:

#### Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?
- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?
- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für den organisatorischen Aufbau des Unternehmens besteht ein zum 1. März 2009 aktualisierter Organisationsplan, der Zuständigkeiten, Weisungsbefugnisse und Arbeitsbereiche beschreibt. Danach ist die Gesellschaft in die Bereiche Finanz- und kaufmännisches Immobilienmanagement und technisches Immobilienmanagement unterteilt.

Tz 36

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir hinsichtlich des Verfahrens entsprechend der festgelegten Organisationsstrukturen nichts Gegenteiliges festgestellt.

Im Rahmen des Internen Kontrollsystems greifen insbesondere die systemintegrierten Kontrollmechanismen, einheitliche Formblätter (Belegwesen, Mietverträge u. a.) und das Vieraugenprinzip.

Eine gesonderte Dokumentation besteht nicht.

Es liegen Dienst- und Arbeitsanweisungen insbesondere zur Rechnungsprüfung, zur Sachbearbeitung im kleinen Regiebetrieb, zur Verfahrensweise bei Mietrückständen und Betriebskostenabrechnungen sowie zum Post- und Schriftverkehr vor. Anhaltspunkte dafür, dass diese Dienst- und Arbeitsanweisungen nicht eingehalten wurden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Durch die einzelnen Bereiche wird eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen gewährleistet. Die Miet- und Pachtverträge werden im Bereich Wohnungswirtschaft und die Verträge mit Baufirmen in der Abteilung Technisches Immobilienmanagement abgelegt. Alle weiteren Verträge (wie z. B. Arbeitsverträge) liegen bei der Geschäftsführung.

### Fragenkreis 3:

#### Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf zeitliche und sachliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?
- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?
- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?
- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?
- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

Tz 18 f.

Ja; Planabweichungen werden monatlich analysiert, ausgewertet und begründet und quartalsweise mit dem Aufsichtsrat ausgewertet.

Das Rechnungswesen ist der Größe und den Anforderungen des Unternehmens angepasst. Der Kontenplan ist zweckmäßig gestaltet.

Die HWB erstellt täglich einen Liquiditätsstatus. Die Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes wird weiterhin monatlich ausgewertet und quartalsmäßig mit dem Wirtschaftsplan abgeglichen. Überschüssige Finanzmittel werden zinsbringend angelegt. Baudarlehen werden entsprechend dem Bautenstand abgerufen.

Ein zentrales Cash-Management ist nicht eingerichtet, dies halten wir angesichts der Größe des Unternehmens auch nicht für erforderlich.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?
- Das Hauptgeschäft der HWB besteht in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeinheiten. Durch die Erfassung der Fälligkeiten aus dem Mietvertrag ist gewährleistet, dass die Entgelte vollständig und zeitnah angefordert werden. Mahnungen erfolgen in angemessener Zeit. Für die noch nicht abgerechneten Betriebskosten werden angemessene Vorauszahlungen erhoben.
- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens-/Konzernbereiche?
- Das Controlling beinhaltet insbesondere die gesamten Planungsrechnungen sowie monatliche bzw. quartalsmäßige Auswertungen über Leerstand, Fluktuation, Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Sollmietenentwicklungen, Bau- bzw. Modernisierungskosten und Instandhaltungsaufwendungen (vgl. hierzu auch Fragenkreis 6). Weiterhin beinhaltet das Controlling eine Profit-Center-Rechnung und das Immobiliencontrolling.
- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?
- Das Controlling besteht aus einer Arbeitsstelle, die organisatorisch im Bereich Betriebswirtschaft angesiedelt ist, dies entspricht den Anforderungen des Unternehmens.
- Die Steuerung der Tochtergesellschaft HGS Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH erfolgt über ein gesondertes Rechnungs- und Berichtswesen deren Auswertung in den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführungen von HWB und HGS erfolgt.

## Fragenkreis 4:

## Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Wesentliche Bestandteile des Risikofrüherkennungssystems bilden die Monats- und Quartalsberichte.

Die Monatsberichte umfassen die Auswertung von betriebswirtschaftlichen Kennziffern. Schwerpunkte sind insbesondere die Erstellung von monatlichen Leerstandslisten, die Überwachung der Entwicklung der Mietforderungen und Erlösschmälerungen, der Entwicklung der Fluktuation und Einhaltung der Budgetvorgaben. Weiterhin erfolgen Plan-Ist-Vergleiche auf Ebene des Erfolgsplanes. Die Monatsberichte dienen auch der Beobachtung der Kennziffern, die im Rahmen der Zielvorgaben des Gesellschafters definiert wurden, und geben die Möglichkeit, Risiken rechtzeitig zu erkennen und entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Die Quartalsberichte enthalten Plan-Ist-Vergleiche und entsprechende Auswertungen auf den Ebenen Finanz-, Erfolgs- und Liquiditätsplan.

Weitere Bestandteile der Risikofrüherkennung bilden die langfristige strategische Unternehmensplanung und der operative Wirtschaftsplan.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die vorhandenen Maßnahmen reichen aus und sind dazu geeignet, Risiken frühzeitig zu erkennen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Im Organisationspapier erfolgt die Dokumentation der monatlich auszuwertenden Schwerpunkte sowie von Einzelaufgaben zur Risikoversorgung. Deren Beachtung und Durchführung ist sichergestellt.

Weiterhin erfolgt die Dokumentation in den Monatsberichten, die in den Dienstberatungen durch die Geschäftsführung und Prokuristen diskutiert werden, sowie durch die Erstellung der Quartalsberichte, die mit dem Aufsichtsrat ausgewertet werden.

Ja

d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

### Fragenkreis 5:

#### Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

Bisher kamen Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate nicht zum Einsatz.

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?

- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beiträgen eingesetzt werden?

- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?

- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
  - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
  - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
  - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

### Fragenkreis 6:

#### Interne Revision

Eine interne Revision besteht nicht.

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

**Fragenkreis 7:****Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?
- Nein; es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt wurde.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?
- Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nicht gewährt.
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?
- Derartige Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.
- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?
- Die Geschäfte stimmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung sowie bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der HWB überein.
- Fragenkreis 8:**
- Durchführung von Investitionen**
- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?
- Investitionen werden in angemessener Weise geplant und vor Realisierung auf Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?
- Für alle wesentlichen Investitionen lagen ausreichende Unterlagen vor, um Preisvergleiche in angemessenem Umfang durchzuführen. Aus Veräußerungen von unbebauten Grundstücken resultierten im Berichtsjahr Buchgewinne von Tsd. € 236,0 und Buchverluste von Tsd. € 13,8.
- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?
- Die Einhaltung der geplanten Kosten für Sanierungen und Neubauten werden regelmäßig von einem dafür zuständigen Mitarbeiter überwacht.
- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?
- Nein; wesentliche Überschreitungen haben sich bei im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen nicht ergeben.

Tz 5

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein, Anhaltspunkte dafür, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden, haben sich nicht ergeben.

### Fragenkreis 9:

#### Vergaberegulungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Verstöße gegen die Vergaberegulungen festgestellt.

Konkurrenzangebote wurden eingeholt.

### Fragenkreis 10:

#### Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung des Unternehmens durch schriftliche Vorlagen und mündliche Berichterstattung der Geschäftsführung vor allem im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informiert.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage der HWB.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Die Unterrichtung des Überwachungsorgans erfolgt zeitnah. Eine laufende Unterrichtung erfolgte insbesondere zu den Aufwendungen für Baumängel bei der Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“ sowie mögliche Risiken aus Schadensersatzklagen der Käufer.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?
- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?
- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

### Fragenkreis 11:

#### Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?
- Angabegemäß hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat auf dessen besonderen Wunsch über die Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Eigentumsmaßnahme „Am Waldrand“ unterrichtet.
- Es lagen uns keine Anhaltspunkte für unzureichende Berichterstattungen vor.
- Eine D&O-Versicherung wurde im April 2009 abgeschlossen. Es gilt ein Selbstbehalt in Höhe von € 2.500,00 pro Versicherungsfall und Versicherungsperiode als vereinbart.
- Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans sind uns nicht bekannt.
- Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.
- Nein
- Nein; Anhaltspunkte für wesentliche stille Reserven oder überbewertete Vermögensgegenstände haben sich nicht ergeben.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

### Fragenkreis 12:

#### Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?
- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?
- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist geprägt durch einen hohen Anteil an Fremdkapital. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,4 %.

Die Tochtergesellschaft hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Konzerns. Auf die angespannte Liquiditätssituation der HWB weisen wir hin.

Tz 4, Tz 5

Im Berichtsjahr erhielt die HWB Aufwendungsdarlehen für den sozialen Wohnungsneubau von Tsd. € 40,5. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

### Fragenkreis 13:

#### Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Vermögenslage zum 31. Dezember 2008 zeigt eine Eigenkapitalquote von 17,4 %. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind nicht bekannt.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet.

## Feststellungen

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz) bzw. Anlage

### Fragenkreis 14:

#### Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- |    |   |   |        |
|----|---|---|--------|
| a) | Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?   | Das Geschäftsergebnis (Tsd. € -1.281,3) entfällt auf die Geschäftsfelder Hausbewirtschaftung (Tsd. € -708,4), Verkaufstätigkeit (Tsd. € +186,2), Verwaltungsbetreuung und sonstige Dienstleistungen (Tsd. € -28,2) sowie Sonstiges (Tsd. € -730,9). | Tz 22  |
| b) | Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?   | Nein.   |        |
| c) | Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden? | Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2008 ein Gesellschafterdarlehen der Stadt Hennigsdorf in Höhe von Tsd. € 3.375,0 aus, die Verzinsung erfolgt mit 5,0 % p. a. in marktüblicher Höhe.   | Tz 52A |
| d) | Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?  | Konzessionsabgaben waren nicht zu leisten.  |        |

**Fragenkreis 15:**

**Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?
- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Das negative Ergebnis in der Sparte Vermietung (Tsd. € 708,4) ist geprägt durch die hohen Zinsaufwendungen und Jahresabschreibungen.

Tz 23

Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten wird versucht, das Ergebnis der Hausbewirtschaftung weiter zu verbessern.

**Fragenkreis 16:**

**Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?
- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Für den Kapitaldienst ihrer Kredite benötigt die Gesellschaft rund 70 % der Nettokaltmieten.

Die Geschäftsführung beabsichtigt den Bereich der Verwaltungsbetreuung - wie schon im Berichtsjahr - künftig weiter auszubauen.

## **Betriebliche Kennzahlen**

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2008 dargestellt.

Die Kennzahlen wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung von der DOMUS AG auf Richtigkeit überprüft.

Zur Einordnung und Beurteilung der Kennzahlen sind neben den aktuellen Kennzahlen auch die jeweiligen Vorjahreskennzahlen der Gesellschaft und die Durchschnittszahlen des Vorjahres von Unternehmen vergleichbarer Größe dargestellt.

Für die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, haben wir die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit mehr als 2.500 bis 4.000 WE angegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kennzahlen eines Unternehmens ist darauf hinzuweisen, dass sich Abweichungen von den Durchschnittswerten aus unterschiedlichen Unternehmensstrukturen ergeben können. Schlussfolgerungen sind insbesondere bei Betrachtung einzelner Kennzahlen nur eingeschränkt möglich und bedürfen einer eingehenden Analyse der Zusammenhänge.

**Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH**  
44106

<b>Betriebliche Kennzahlen 2008</b> (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	<b>2 0 0 8</b>	<b>2 0 0 7</b>	<b>Mittel 2 0 0 7</b> <b>2.500 - 4.000 WE</b>
<b>1. Bilanzkennzahlen</b>			
1.1 <u>Eigenkapital</u> Bilanzvolumen	$\frac{24.076.105,94}{138.632.465,86} \times 100$	$\frac{25.337.139,48}{139.989.456,25} \times 100$	18,10 %
1.2 <u>Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens</u> m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche	$\frac{135.704.256,03}{179.781}$	$\frac{137.060.813,56}{179.175}$	764,96 €/m <sup>2</sup>
1.3 <u>Restschulden</u> m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche	$\frac{110.121.636,81}{179.781}$	$\frac{110.411.438,10}{179.175}$	616,22 €/m <sup>2</sup>
1.4 <u>Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens</u> Nettokalmiete (Ist)	$\frac{134.765.030,29}{9.972.686,82}$	$\frac{136.410.656,48}{10.147.466,99}$	13,51
<b>2. Liquiditätskennzahlen</b>			
2.1. <u>Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel</u> Tilgungspotenzial	$\frac{112.378.500,00}{2.121.400,00}$	$\frac{112.752.800,00}{2.152.700,00}$	52,38
2.2. <u>Tilgungspotenzial</u> planmäßige Tilgungen	$\frac{2.121.400,00}{2.328.500,00}$	$\frac{2.152.700,00}{2.063.903,77}$	1,04
2.3. <u>EBITDA</u> zinstragende Verbindlichkeiten	$\frac{7.037.670,14}{109.857.046,90} \times 100$	$\frac{5.354.926,28}{109.987.856,47} \times 100$	4,87 %

<b>3. Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>							
<b>3.1 Betriebskosten</b>							
3.1.1	<u>Betriebskosten (kalt)</u> m <sup>2</sup> Abrechnungsfläche	<u>2.461.282,31</u> 180.087	:12	<u>1,14 €/m<sup>2</sup></u>	<u>2.478.481,15</u> 171.334	:12	<u>1,21 €/m<sup>2</sup></u> 0,97 €/m <sup>2</sup>
3.1.2	<u>Betriebskosten (warm)</u> m <sup>2</sup> Abrechnungsfläche	<u>2.164.096,48</u> 142.493	:12	<u>1,27 €/m<sup>2</sup></u>	<u>1.844.666,00</u> 142.493	:12	<u>1,08 €/m<sup>2</sup></u> 0,87 €/m <sup>2</sup>
<b>3.2 Umsatzkennzahlen</b>							
3.2.1	<u>Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	<u>9.426.881,35</u> 170.750	:12	<u>4,60 €/m<sup>2</sup></u>	<u>9.410.334,84</u> 170.341	:12	<u>4,60 €/m<sup>2</sup></u> 4,37 €/m <sup>2</sup>
3.2.2	<u>Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen</u> Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen	<u>325.793,80</u> <u>9.426.881,35</u>	x 100	<u>3,46 %</u>	<u>142.550,91</u> <u>9.410.334,84</u>	x 100	<u>1,51 %</u> 9,28 %
<b>3.3 Leerstand und Vermietung</b>							
	<u>Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag</u> Anzahl der Wohnungen	<u>108,00</u> 3.097	x 100	<u>3,49 %</u>	<u>94,00</u> 3.091	x 100	<u>3,04 %</u> 9,40 %
<b>3.4 Kapitaldienst</b>							
3.4.1	<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltmiete (Ist)	<u>4.572.325,61</u> <u>9.972.686,82</u>	x 100	<u>45,85 %</u>	<u>4.541.682,34</u> <u>10.147.466,99</u>	x 100	<u>44,76 %</u> 30,80 %
3.4.2	<u>Fremdkapitalzinsen + -tigung (ohne Sonderföigung)</u> Nettokaltmiete (Ist)	<u>6.900.800,00</u> <u>9.972.686,82</u>	x 100	<u>69,20 %</u>	<u>6.605.586,11</u> <u>10.147.466,99</u>	x 100	<u>65,10 %</u> 50,36 %
3.4.3	<u>Fremdkapitalzinsen</u> Fremdkapital (gewichtet)	<u>4.572.325,61</u> <u>109.922.451,69</u>	x 100	<u>4,16 %</u>	<u>4.541.682,34</u> <u>110.454.131,56</u>	x 100	<u>4,11 %</u> 4,28 %

<b>3.5 Instandhaltungsaufwand</b>					
3.5.1	Instandhaltungsaufwand m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche	<u>1.779.861,22</u> 179.781	9,90 €/m <sup>2</sup>	<u>1.387.800,60</u> 179.175	7,75 €/m <sup>2</sup>
3.5.2	Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche	<u>2.883.043,46</u> 179.781	16,04 €/m <sup>2</sup>	<u>2.148.181,89</u> 179.175	11,99 €/m <sup>2</sup>
<b>3.6 Personal und Verwaltungskosten</b>					
3.6.1	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete) Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	<u>3.817</u> 25,5	150 ME/MA	<u>3.789</u> 25,0	152 ME/MA
3.6.2	Bruttoverwaltungskosten (ohne Verrechnungen) Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete)	<u>1.920.300,00</u> 3.817	503,09 €/ME	<u>1.940.400,00</u> 3.789	512,11 €/ME
					189,00 ME/MA
					396,40 €/ME

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlägen der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die das Ergebnis einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthalten, sind in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

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

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

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

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

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

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

## 16. Anzuwendendes Recht

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