

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Berlin

GdW Revision AG

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2022

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022	2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.134.908,27		18.196.393,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>76.906,00</u>		<u>74.758,00</u>
		<u>19.211.814,27</u>	<u>18.271.151,48</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-115.791,01	347.403,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		413.292,19	285.131,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.204.939,31</u>	<u>8.647.651,53</u>
5. ROHERGEBNIS		11.304.376,14	10.256.035,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.639.074,54		1.660.948,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	327.598,59		333.597,90
dav. für Altersversorgung: 25.669,99 €		<u>1.966.673,13</u>	<u>1.994.546,10</u>
(2021: 27.383,52 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.476.590,61	4.069.517,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		970.970,50	982.564,09
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	9,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.844,30	6.391,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.677.737,74	1.773.241,00
dav. aus Abzinsung: 0,00 € (2021: 200,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		40.880,02	19.932,00
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>2.178.368,44</u>	<u>1.422.635,74</u>
14. Sonstige Steuern		287.566,96	276.068,32
15. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>1.890.801,48</u>	<u>1.146.567,42</u>
16. Gewinnvortrag		5.267.285,34	4.620.717,92
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
18. BILANZGEWINN		<u><u>7.158.086,82</u></u>	<u><u>5.767.285,34</u></u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.143,44	7.230,14
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.806.462,94	129.886.742,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	6.503.512,89	6.479.818,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80	332,80
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	758.308,29	739.603,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.107,22	101.038,33
6. Anlagen im Bau	464.518,51	2.051.346,10
7. Bauvorbereitungskosten	21.726,25	24.261,12
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<u>138.665.968,90</u>	<u>139.283.143,58</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00	520,00
	<u>520,00</u>	<u>520,00</u>
	138.668.632,34	139.290.893,72
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.942.108,13	6.057.899,14
2. Andere Vorräte	19.049,88	44.395,30
	<u>5.961.158,01</u>	<u>6.102.294,44</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	299.728,82	253.840,73
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	689.266,59	869.368,45
	<u>988.995,41</u>	<u>1.123.209,18</u>
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.673.027,37	4.107.186,97
2. Bausparguthaben	1.296.338,19	1.152.682,83
	<u>11.919.518,98</u>	<u>12.485.373,42</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	616,66	1.302,55
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.154,06	7.224,04
	<u>8.770,72</u>	<u>8.526,59</u>
SUMME AKTIVA	<u>150.596.922,04</u>	<u>151.784.793,73</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		10.602.420,00	10.602.420,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	384.000,00		384.000,00
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.167.148,22
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	3.391.181,95		2.891.181,95
		<u>19.544.441,80</u>	<u>19.044.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>7.158.086,82</u>	<u>5.767.285,34</u>
		7.158.086,82	5.767.285,34
Eigenkapital		38.072.948,62	36.182.147,14
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	35.500,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	521.185,18		386.626,32
		<u>556.685,18</u>	<u>386.626,32</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.665.048,33		101.074.194,36
2. Erhaltene Anzahlungen	6.898.891,27		6.611.967,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.433.125,55		3.031.554,84
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.160,27		106.160,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.308.332,68		2.886.780,23
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.502.125,00		1.500.625,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	53.605,14		4.738,34
davon aus Steuern: 0,00 € (31.12.2021: 3.634,04 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 191,77 € (31.12.2021: 0,00 €)			
		<u>111.967.288,24</u>	<u>115.216.020,27</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u>150.596.922,04</u>	<u>151.784.793,73</u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2022 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages und des GmbHG aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterung zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. erhöht durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten und vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer der vor 1925 fertig gestellten mit 40 Jahren und der nach 1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei Garagen und Carports wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 5 % bis 33 % linear abgeschrieben.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.060,9 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.001,0 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 219,8 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2022 insgesamt 5.942,1 Tsd. €. Andere Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

Forderungen wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Ausfallrisiken durch uneinbringliche Forderungen wurden durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Forderungen gegenüber dem Gesellschafter bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zeigt folgende Übersicht (Vorjahreswerte in Klammern):

	insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	299.728,82 (253.840,73)	295.404,56 (253.840,73)	4.324,26 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	689.266,59 (869.368,45)	689.266,59 (869.368,45)	0,00 (0,00)
Σ	988.995,41 (1.123.209,18)	984.671,15 (1.123.209,18)	4.324,26 (0,00)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2021	Berichtigung gem. § 36 DMBilG	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr	Stand 31.12.2022
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Kapitalrücklage	10.602,4			10.602,4
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	384,0			384,0
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	2.891,2		500,0	3.391,2
Gesamt	29.646,8	0,0	500,0	30.146,8

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzens der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2021	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2022
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
1. Steuerrückstellungen	0,0	35,5	0,0	0,0	35,5
2. Sonstige Rückstellungen	386,6	494,4	314,9	44,9	521,2
dav. Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	50,0	55,5	49,7	0,3	55,5
dav. für Aufbewahrungskosten	26,8	0,0	0,0	0,0	26,8
dav. für noch ausstehende Rechnungen	125,1	332,7	125,1	0,0	332,7
dav. für Personalaufwand	184,7	106,2	140,1	44,6	106,2
Gesamt	386,6	529,9	314,9	44,9	556,7

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Hinsichtlich der Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	98.665.048,33 (101.074.194,36)	4.260.569,17 (3.788.747,79)	17.152.640,87 (16.670.289,88)	77.251.838,29 (80.615.156,69)
Erhaltene Anzahlungen	6.898.891,27 (6.611.967,23)	6.898.891,27 (6.611.967,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	3.433.125,55 (3.031.554,84)	3.433.125,55 (3.031.554,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.160,27 (106.160,27)	106.160,27 (106.160,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.308.332,68 (2.886.780,23)	1.206.289,90 (2.865.176,44)	102.042,78 (13.831,56)	0,00 (7.772,23)
ggü. Gesellschafter	1.502.125,00 (1.500.625,00)	0,00 (0,00)	1.502.125,00 (1.500.625,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	53.605,14 (4.738,34)	53.605,14 (4.738,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 111.967.288,24 Σ (115.216.020,27)	15.958.641,30 (16.408.344,91)	18.756.808,65 (18.184.746,44)	77.251.838,29 (80.622.928,92)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 96.803,0 Tsd. € grundpfandrechlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten.

Für die Altschulden besteht ein dreiseitiger Vertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Passive Rechnungsabgrenzungsposten bestanden zum Berichtstichtag nicht.

Latente Steuern

Aus den Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen hat sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern ergeben. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	X	

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

C. Gewinn – und Verlustrechnung

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 50,2 Tsd. €.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Aus einem mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg geschlossenen Vertrag besteht die Verpflichtung, im Zeitraum 2019 bis 2023 insgesamt 100 Wohneinheiten zu errichten. Die Neubauverpflichtung ist erfüllt und die notwendige Verwendungsnachweisprüfung in 2022 abgeschlossen worden. Ein Abschlusschreiben der Investitionsbank des Landes Brandenburg vom 01.11.2022 liegt vor. Darüber hinaus gehende Eventualverbindlichkeiten bestehen nicht.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Per 31.12.2022 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 30,4 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Geschäftsführer in 2022 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	15
- Technische Angestellte	5
- Hauswarte/Concierge/Grünanlagenpfleger	9
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>33</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

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

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betragen 8,9 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2022 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Thomas Günther, Bürgermeister	Vorsitzender
Herr Bastian Klebauschke, Angestellter	Stellvertreter
Herr Uwe Fischer, Rentner	
Herr Hagen Degner, Rentner	
Frau Britta Rostock, Studentin	
Frau Susanne Buchberger, Krankenschwester	
Frau Johanna Uhmann, Rentnerin	
Herr Gunnar Berndt, Rentner	ab 19.10.2022
Herr Udo Hoffmann, Rentner	ab 01.11.2022
Herr Marco Siegel, Mitarbeiter Sicherheitsdienst	bis 24.06.2022
Herr Frank Schönfeld, Postbote	bis 30.10.2022

7. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.890,8 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 7.158,1 Tsd. € in Höhe von 700,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 6.458,1 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 09.05.2023

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 31.12.2021 €	Zugänge €	Umbuchungen + in €	Umbuchungen - in €	Stand 31.12.2022 €	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge erfallende Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	194.826,95	0,00	0,00	0,00	89.846,95	187.596,81	0,00	5.086,70	104.980,00	87.703,51	2.143,44	7.230,14
	194.826,95	0,00	0,00	0,00	89.846,95	187.596,81	0,00	5.086,70	104.980,00	87.703,51	2.143,44	7.230,14
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.498.158,14	2.955.624,22	2.896.347,00	0,00	223.702.849,78	88.611.415,23	0,00	4.284.971,61	0,00	92.896.386,84	130.806.462,94	129.886.742,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.988.373,10	86.935,46	86.882,97	0,00	8.162.191,53	1.508.554,65	0,00	150.123,99	0,00	1.658.678,64	6.503.512,89	6.479.818,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.617,17	0,00	0,00	0,00	8.617,17	332,80	332,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	739.603,87	18.704,42	0,00	0,00	758.308,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	758.308,29	739.603,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	655.922,60	46.477,20	0,00	0,00	656.169,83	554.884,27	0,00	36.408,31	46.229,97	545.062,61	111.107,22	101.038,33
Anlagen im Bau	2.051.346,10	1.385.079,35	0,00	2.971.906,94	464.518,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	464.518,51	2.051.346,10
Bauvorstellungskosten	24.261,12	8.788,16	0,00	11.323,03	21.726,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.726,25	24.261,12
	229.966.614,90	4.501.608,81	2.983.229,97	2.983.229,97	233.774.714,16	90.683.471,32	0,00	4.471.503,91	46.229,97	95.108.745,26	138.665.968,90	139.283.143,68
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	520,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt	230.161.961,85	4.501.608,81	2.983.229,97	2.983.229,97	233.865.081,11	90.871.068,13	0,00	4.476.590,61	151.209,97	95.196.448,77	138.668.632,34	139.290.893,72

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

II. Sachanlagen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorstellungskosten

III. Finanzanlagen
Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage, Branchenentwicklung und aktuelle Rahmenbedingungen

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (2021: +3,1%). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 % auf dann 2,5 % an.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 im ersten halben Jahr um 3,1 Prozent. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent. Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 % und lag damit um 0,3 % unter dem Vorjahreswert. Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum. Wanderungsgewinne kommen weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 % auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 mit einem Plus von 18,1 % rasant in die Höhe.

Die Stadt Hennigsdorf verzeichnete auch im Jahr 2022 einen Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahl stieg um 208 auf 27.005 Einwohner per 31.12.2022. Der Zuwachs beruhte auf einem positiven Zuzugssaldo von 443 Einwohnern. Auf den Zuzugssaldo aus Berlin entfielen davon 358 Fälle, auf geflüchtete Ukrainer 140 Fälle. Der Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen war fortgesetzt negativ und lag im Berichtsjahr bei -235 Einwohnern. Der Altersdurchschnitt lag am Berichtsstichtag bei 47,2 Jahren und damit im brandenburgweiten Durchschnitt von 47,3 Jahren im Jahr 2021.

Der seit mehr als einem Jahr andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine hat weiterhin vielfältigen Einfluss auf das Wirtschaftsleben und die Gesellschaft in Deutschland. Im wohnungswirtschaftlichen Kontext sind insbesondere die Energiepreisentwicklung, die damit in Verbindung stehende Inflation und der Nachfragedruck von Geflüchteten aus der Ukraine aber auch aus anderen Konfliktregionen zu nennen. Nicht zuletzt auf Grund verschlechterter Finanzierungsbedingungen in Verbindung mit gestiegenen Baupreisen einerseits und anhaltend hohem Nachfragedruck gepaart mit steigenden energetischen Anforderungen andererseits steht die Wohnungswirtschaft und damit auch die HWB in den kommenden Jahren vor erheblichen Herausforderungen, deren konkrete Auswirkungen nur schwer abschätzbar sind.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2022	2021	Abw.
Wohnungen	3.167	3.167	0
Gewerbeeinheiten	49	48	1
Einstellplätze	666	622	44
Garagen	64	54	10
Sonstige	11	12	-1
	3.957	3.903	54

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	13.617,3	12.974,6	642,7
andere Erlöse	39,0	32,9	6,1
Erlöse aus Umlagen	6.039,5	5.718,9	320,6
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>3.302,1</i>	<i>3.011,0</i>	<i>291,1</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.737,4</i>	<i>2.707,9</i>	<i>29,5</i>
Erlösschmälerungen	-560,9	-530,0	-30,9
Gesamt	19.134,9	18.196,4	938,5

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungsquote bezogen auf den Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres bei **95,8%** (Vorjahr 95,0%). Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2022 betrug 5.970 m² (Vorjahr: 7.397 m²). Darin enthalten sind die Flächen der projektbedingten Leerstände im Bereich der Hochhäuser mit **936 m²** (Vorjahr 769 m²) und in der Rigaer Str. 30/30B mit **1.147 m²** (Vorjahr 2.391 m²). Die Abnahme in der Rigaer Str. 30/30B gegenüber dem Vorjahr spiegelt den Projektfortschritt wieder.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **4,54%** über der Wirtschaftsplanvorgabe von 3,71 %. Der höhere Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungsverlangen, deren Anzahl über der in der Wirtschaftsplanung unterstellten lag.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **6,09 €/m²** (Vorjahr 5,96 €/m²).

2.2 Fluktuation

In 2022 wurden insgesamt **244** (Vorjahr 264) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet. Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2022 bei **271** (Vorjahr: 382 Verträge). Der Rückgang resultiert aus Einmaleffekten im Jahr 2021 im Rahmen der Erstvermietung im Albert-Schweitzer-Quartier sowie dem Mittelbau Rigaer Straße 30.

Die Fluktuationsquote verringerte sich im Jahresvergleich leicht auf **7,70 %** (Vorjahr: 8,34 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

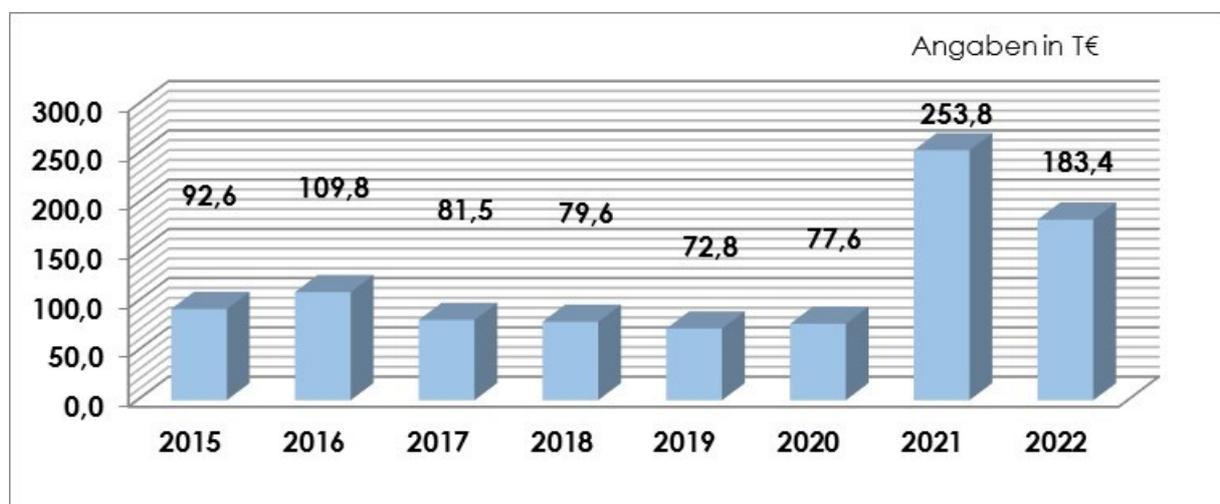
Per 31.12.2022 waren insgesamt **132** Wohnungen (Vorjahr: 159 Wohnungen) im Leerstand. Für **31** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlussstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von **4,17 %** (Vorjahr: 5,02 %).

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2022 Mietausfälle in Höhe von **560,9 Tsd. €** entstanden. Hiervon entfielen **152,8 Tsd. €** auf den projektbedingten Leerstand. Die Erlösschmälerungsquote lag insgesamt bei **3,84 %** (Vorjahr: 3,86 %).

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2022 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **183,4 Tsd. €** (Vorjahr: 253,8 Tsd. €) ausgewiesen. Der Wert lag zwar unter dem Vorjahreswert, jedoch oberhalb der langjährigen Entwicklung. Wesentlicher Grund dafür waren die wegen der Umstellung des ERP-Systems vergleichsweise späten Betriebskostenabrechnungen mit entsprechenden Nachforderungsbeträgen.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2015 bis 2022 stellt sich wie folgt dar:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2022 in Höhe von **23,4 Tsd. €** (Vorjahr: 11,1 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit zum Vorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt und hatte ihren Schwerpunkt in der strangweisen Modernisierung der Wohnungen in den beiden Bestandsgebäuden, mit Aktivierungen im Umfang von **1.319,2 Tsd. €**. Weitere Wohnungsstränge befanden sich in Bearbeitung. Für das im Vorjahr bereits in Nutzung gegangene Gebäude Mittelbau wurden im Zuge der Abrechnung und für nachgelagerte Arbeiten weitere Mittel i.H.v. **619,5 Tsd. €** verausgabt und aktiviert. Ein weiterer Bauabschnitt der Freianlagen konnte fertiggestellt und mit Anschaffungs- und Herstellungskosten im Umfang von **699,1 Tsd. €** aktiviert werden.

Nach erfolgreicher Fertigstellung der geförderten Wohnungsneubauten und der Parkdeckanlage im Quartier Albert-Schweitzer-Straße konzentrierte sich die Bautätigkeit auf die dazugehörigen Freianlagen. Einschließlich in Vorjahren bereits begonnener Teilbauabschnitte und unter Abzug von Fördermittelzuschüssen wurden Freianlagen im Umfang von **1.209,2 Tsd. €** aktiviert. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten zu den Gebäuden fielen i.H.v. **362,5 Tsd. €** an.

Die ergänzend zu vorgenanntem Neubauvorhaben stehende und über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ (Programmjahr 2018) geförderte Herstellung umfangreicher

quartiersbezogener Freianlagen wurden fertiggestellt. Nach Abzug von Fördermittelzuschüssen und unter Berücksichtigung von Baukosten der Vorjahre wurden verbleibende 255,6 Tsd. € aktiviert.

Die im Vorjahr bereits in Bau befindliche Umgestaltung des Quartiersplatzes in Nieder Neuendorf wurde abgeschlossen und mit Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. 156,2 Tsd. € aktiviert.

Ebenso wurden die beiden im Vorjahr begonnenen Stellplatzanlagen in der Feldstraße 73-79 und 74-78 fertiggestellt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten lagen bei insgesamt 139,1 Tsd. €.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.896,3 Tsd. €** (Vorjahr: 2.293,9 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen **345,7 Tsd. €** (Vorjahr 418,1 Tsd. €) auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen von Einzelwohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln in diversen Wirtschaftseinheiten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden im Jahr 2022 Mittel in Höhe von **963,8 Tsd. €** (Vorjahr: 920,6 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Gesamtsumme enthalten sind Versicherungsschäden im Umfang von **174,7 Tsd. €** (Vorjahr: 149,7 Tsd. €), denen Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Rahmen der Finanzierung des Neubauvorhabens „Albert-Schweitzer-Quartier“ sind der HWB Kreditmittel i.H.v. **904,2 Tsd. €** aus einem Fördervertrag der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zugeflossen. Darüber hinaus wurden als Zwischenfinanzierung für verschiedene Bau-, Modernisierungsmaßnahmen Darlehensmittel i.H.v. **500,0 Tsd. €** bei der Deutschen Kreditbank (DKB) aufgenommen. Weitere Kreditmittel in Höhe von **34,7 Tsd. €** wurden im Rahmen einer KFZ-Finanzierung in Anspruch genommen.

Trotz der Neuaufnahmen konnten aufgrund der stetig hohen Tilgungsleistungen die Darlehensverbindlichkeiten um **2.407,4 Tsd. €** gesenkt werden.

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

Für die Darlehen hat die HWB in 2022 durchschnittlich **1,68% Zinsen** (Vorjahr: 1,78%) aufgewendet.

Neben den Darlehensmitteln flossen der Gesellschaft in 2022 Zuschüsse für investive Maßnahmen in Höhe von **643,3 Tsd. €** zu. Diese betreffen die Qualifizierung der Freianlagen Albert-Schweitzer-Straße gemäß Vertrag mit der Stadt Hennigsdorf aus dem Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ (Programmjahr 2018).

Es bestehen verschiedene Bausparverträge, welche neben der Mittelan sparing und der temporären Geldanlage auch der Absicherung der späteren Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten dienen sollen. Die vertraglich vereinbarte Bausparsumme aller Verträge liegt bei 3.116,0 Tsd. €.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine unbefristete Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 500,0 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche jedoch nur sehr sporadisch genutzt worden ist.

Die Notenbankfähigkeit wurde von der Deutschen Bundesbank auch 2022 wieder bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	13	13
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte/Concierge/Grünanlagenpfleger	10	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	35	34
Auszubildende	<u>1</u>	<u>0</u>
Gesamt:	36	34
Aushilfen, geringfügig Beschäftigte einschl. Werkstudenten	2	2

Auf Grund der andauernden Pandemiesituation wurden die arbeitsorganisatorischen Anpassungsmaßnahmen auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Diese reichten von der Reduzierung des Kundenverkehrs in der Geschäftsstelle, der verstärkten Nutzung mobiler Arbeitsmöglichkeiten bis hin zur Ausstattung der Mitarbeiter mit Schutzmasken und der Bereitstellung von Desinfektions- und Testmöglichkeiten.

Erforderliche Mitarbeiterqualifizierungen erfolgten bedarfsorientiert und pandemiebedingt überwiegend digital, in Form von Webinaren. Die Qualifizierungen im Umgang mit dem neuen ERP-System wurden fortgesetzt.

6. Umwelt- und Klimaschutz

Umwelt- und Klimaschutz sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Verbräuche von Heizenergie und Warmwasser als mit Abstand wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen. Der diesbezüglich aktuell zertifizierte CO₂-Emissionsfaktor gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) Anlage 9 Nr. 1c beträgt 65 gCO₂eq./kWh. In Reaktion auf die drohende Energieknappheit und die Energiepreissteigerungen im Zusammenhang mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine wurden verstärkte Anstrengungen unternommen, um auch die Bemühungen der Mieter der HWB um Verbrauchsenkungen und damit Energieeinsparungen zu forcieren. Dazu wurde im Herbst 2022 eine gemeinsame Informationskampagne von den Stadtwerken Hennigsdorf, der Wohnungsgenossenschaft und der HWB durchgeführt.

Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2022 zu 100% aus regenerativen Quellen, in diesem Fall aus Wasserkraft.

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

Im Rahmen einer PKW-Ersatzbeschaffung wurde ein Plug-in-Hybrid in Nutzung genommen.

7. Risikomanagement

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

Vor dem Hintergrund des bestehenden Verschuldungsgrades auf Grund umfangreicher und größtenteils fremdfinanzierten Neu- und Umbauvorhaben, steht das Kreditportfolio ständig auf dem Prüfstand. Mit dem Ende der Niedrigzinsphase gewinnt dieser Bereich des Risikomanagements mittel- und langfristig wieder stärker an Bedeutung.

Die Kreditverbindlichkeiten des Unternehmens verteilen sich auf vier Kreditinstitute, bestehen jedoch weit überwiegend gegenüber der ILB und der DKB. Die Zinsänderungsrisiken sind aktuell begrenzt, da für mehr als **88,0 %** des Restschuldvolumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen.

Für **66,2 %** der Restschulden bestehen Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren. Zu nennen ist hier die mit der ILB geschlossene Rahmenvereinbarung zum „Hennigsdorfer Weg“ mit ihren positiven und zinssichernden Effekten. Perspektivisch soll der Kurs der Entschuldung durch planmäßige Tilgungen, ggf. Sondertilgungen fortgesetzt werden, flankiert durch die Nutzung vorgezogener Prolongationsmöglichkeiten und ggf. Umschuldungen. Für den Zeitraum 2023 bis 2027 stehen weitere Darlehensprolongationen im Umfang von **8,3 Mio. €** an.

Die langfristige Finanzplanung geht davon aus, dass sich die Restschulden von **100,2 Mio. €** per 31.12.2022 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2032 und vorbehaltlich von Neubauvorhaben auf **50,0 Mio. €** verringern werden.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **1.037,8 Tsd. €**. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt **1.296,3 Tsd. €** sowie eine liquide Mittelhinterlegung bei einem Versicherer in Höhe von **101,6 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität werden je nach Bedarf Vorscheurechnungen durchgeführt.

Hinsichtlich allgemeiner mit der Geschäftstätigkeit verbundener rechtlicher Risiken steht dem Unternehmen ein angestellter Volljurist zur Verfügung. Spezielle juristische Fragestellungen und Risikobeurteilungen (z.B. Vergaberecht, Bau- und Bauvertragsrecht) werden regelmäßig durch extern beauftragte Fachleute bearbeitet. Für den Bereich Datenschutzrecht ist ein Fachanwalt als externer Datenschutzbeauftragter eingebunden.

Die Bearbeitung der Risikomanagementbereiche mit Bezug zum Rechnungswesen erfolgt intern durch einen qualifizierten Controllingmitarbeiter.

Bestehender Versicherungsschutz wird jährlich in Bezug auf mögliche Umdeckungsmöglichkeiten, neu hinzutretende oder sich verändernde Risiken bzw. aktuelle Marktentwicklungen durch ein Maklerbüro überprüft.

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

Die Früherkennung von Risiken der hausinternen IT erfolgt als permanenter Prozess durch einen IT-Dienstleister, mit Verantwortung zur Durchführung bzw. Einforderung von Update- bzw. Upgrademaßnahmen sowohl im Bereich Hardware als auch im Bereich Software. Die Risikofrüherkennung für das ERP-System obliegt dem Dienstleister, seit dem ERP-Wechsel zum Jahreswechsel 2021/2022 ist dies die Firma varys. Diese veranlasst wiederum Prüfungen bzw. Zertifizierungen ihrer Produkte. Zur Sensibilisierung der Mitarbeiter für bestehende IT-Risiken

werden regelmäßig Mitarbeiterinformationen zur Verfügung gestellt (z.B. Hinweise des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik). Im Rahmen der bestehenden Cyberversicherung erfolgen Mitarbeiterschulungen und Penetrationstests durch einen weiteren IT-Dienstleister. Ergänzende Fragen der IT-Sicherheit im Zusammenhang mit der Mobilien Arbeit regelt eine Betriebsvereinbarung.

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

- monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- monatliche Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse in turnusgemäßen Dienstberatungen
- regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat
- regelmäßige Teilnahme an Benchmark Verfahren und Marktanalysen des Verbandes
- regelmäßige Teilnahme an Bankratingverfahren

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2022 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,1	7,2	-5,1
Sachanlagen	138.666,0	139.283,2	-617,2
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	0,6	1,3	-0,7
Summe	138.669,2	139.292,2	-623,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	19,1	44,4	-25,3
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	771,2	421,9	349,3
Flüssige Mittel	1.139,3	2.149,0	-1.009,7
Bausparguthaben	1.296,3	1.152,7	143,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8,2	7,2	1,0
Summe	3.234,1	3.775,2	-541,1
BILANZVOLUMEN	141.903,3	143.067,4	-1.164,1
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	38.072,9	36.182,1	1.890,8
Rückstellungen	26,8	26,8	0,0
Fremdkapital	98.138,7	101.058,6	-2.919,9
Summe	136.238,4	137.267,5	-1.029,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	529,9	359,8	170,1
Verbindlichkeiten	5.135,0	5.440,1	-305,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	5.664,9	5.799,9	-135,0
BILANZVOLUMEN	141.903,3	143.067,4	-1.164,1

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Zum Stichtag 31.12.2022 lag eine Unterdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **2.430,8 Tsd. €** vor. Diese ist maßgeblich durch den Einsatz von Eigenmitteln bei den Bauvorhaben bedingt.

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote bezogen auf das Bilanzvolumen entwickelten sich im 5-Jahresvergleich wie folgt:

EIGENKAPITAL	2022	2021	2020	2019	2018
nominal in Tsd. €	38.072,9	36.182,1	35.035,6	34.198,2	32.775,9
Quote in %	26,83	25,29	25,72	26,61	26,97

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.890,8	1.146,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.476,6	4.069,5
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	0,0	0,0
Veränderungen der Rückstellungen	134,6	106,0
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	-517,8	-306,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-717,4	1.038,2
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-53,3	11,0
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-6,9	-6,4
Zinsaufwendungen	1.677,0	1.772,3
Ertragssteueraufwand	40,9	19,9
Ertragssteuerauszahlungen	-1,7	-19,9
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	-0,9	0,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.921,9	7.830,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.501,6	-13.083,5
Erhaltene Zinsen	6,9	6,4
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	4,8	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.489,9	-13.077,1
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.438,9	6.699,7
Einzahlungen Finanzierungsmittel Gesellschafter	0,0	1.500,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.848,5	-3.667,1
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.675,4	-1.772,0
Zuschüsse	643,3	2.104,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.441,7	4.864,8
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.009,7	-381,8
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.139,3	2.149,0

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für das Unternehmen lag mit **6.921,9 Tsd. €** unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Veränderungen der kurzfristigen Passiva, u.a. durch gesunkene Verbindlichkeiten im Rahmen der Neubautätigkeit.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-4.501,6 Tsd. €** lag durch stark abnehmende Auszahlungen im Neubaubereich deutlich unter dem Vorjahreswert.

Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist zum einen von der Fortführung der Entschuldung mit entsprechend hohen planmäßigen Tilgungen geprägt. Zum anderen wurden im Berichtsjahr korrespondierend mit der Investitionstätigkeit notwendige Darlehensmittel aufgenommen. Insgesamt ergibt sich ein Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in 2022 von **3.441,7 Tsd. €**.

Tilgungspotenzial	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.921,9	7.830,5
Zinsaufwendungen	-1.675,4	-1.772,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.848,5	-3.667,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit <u>nach</u> Zins und planmäßiger Tilgung	1.398,0	2.391,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte in 2022 die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen gänzlich decken.

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.134,9	18.196,4	938,5
Bestandsveränderungen	-115,8	347,4	-463,2
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	490,2	359,9	130,3
Gesamtleistung	19.509,3	18.903,7	605,6
Betriebskosten und Grundsteuern	5.919,9	6.062,4	-142,5
Instandhaltungsaufwendungen	2.514,5	2.796,4	-281,9
Personalaufwendungen	1.966,7	1.994,5	-27,8
Abschreibungen	4.476,6	4.069,5	407,1
Zinsaufwendungen	1.677,7	1.773,0	-95,3
Übrige Aufwendungen	1.029,1	1.047,6	-18,5
Aufwendungen	17.584,5	17.743,4	-158,9
Betriebsergebnis	1.924,8	1.160,3	764,5
Finanzergebnis	6,9	6,2	0,7
Ergebnis vor Steuern	1.931,7	1.166,5	765,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	40,9	19,9	21,0
Jahresergebnis	1.890,8	1.146,6	744,2

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **5,16 %** gestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren u.a. die um **544,7 Tsd. €** höheren Sollmieten Wohnen bei um **18,3 Tsd. €** höheren Erlösschmälerungen Wohnen. Die Umsatzerlöse aus der

Hausbewirtschaftung insgesamt konnten gegenüber dem Vorjahr um **938,5 Tsd. €** gesteigert werden. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollauswirkung des Erstbezuges der 2021 fertiggestellten Wohnungen (+267,1 Tsd. €) und Mieterhöhungen im Bestand (+156,6 Tsd. €). Der gestiegene Jahreswert bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist hauptsächlich durch die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (+98,9 Tsd. €) sowie gestiegenen Erträgen aus Versicherungsansprüchen (+33,7 Tsd. €) bedingt.

Auf der Aufwandsseite kam es durch die Aktivierungen im Rahmen der Neubautätigkeit zu einem Anstieg der Abschreibungen. Die Zinsaufwendungen konnten durch die planmäßigen Tilgungen weiter gesenkt werden.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine sowie Spannungen und Konflikte in anderen Regionen der Welt haben teils unmittelbar, teils mittelbar Auswirkungen auf die Gesamtgesellschaft. Risiken ergeben sich sowohl durch ein Andauern als auch durch mögliche Eskalationen dieser Konflikte. Mit direktem Bezug zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft zu nennen sind insbesondere folgende Risikobereiche:

- Energiesicherheit/Energiepreisentwicklung
- allgemeine Inflation/Baukostenentwicklung
- Finanzierungskosten/Zinsentwicklung

Weitere negative Entwicklungen im Bereich Energie können zu starken wirtschaftlichen Belastungen unserer Mieter führen. Die eingeleiteten staatlichen Unterstützungsmaßnahmen von „Dezemberhilfe“ bis zur „Wärmepreisbremse“ wirken nachweislich stabilisierend, sind jedoch zeitlich befristet. Das insgesamt höhere Energiepreisniveau gepaart mit einer schwachen wirtschaftlichen Entwicklung ggf. einer Rezession und Reallohnverlusten könnte die Belastungsgrenzen einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte übersteigen. Steigende Forderungsausfälle wären die Folge. Auch wenn die Fernwärmepreisentwicklung in Hennigsdorf weniger extrem als beim Erdgas verlaufen ist, so liegen die Betriebskosten 2022 für Heizung/Warmwasser aus Fernwärme trotz Verbrauchseinsparungen von 14,6 % und unter Anrechnung der „Dezemberhilfe“ voraussichtlich bei **1,33 €/m²/Monat** bzw. bei **1,49 €/m²/Monat** ohne Anrechnung. Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale sind auf diesem Kostenniveau längerfristig nicht auszuschließen.

Trotz der vergleichsweise guten Ausgangslage mit einem 55%igem Anteil erneuerbarer Energien einschließlich Abwärme an der Fernwärmeerzeugung in 2022 und mehrheitlich in der Vergangenheit bereits energetisch sanierten Gebäudehüllen sind, wenn auch begrenzte Mehrbelastungen für die Gesellschaft, aus der auf Mieter und Vermieter aufzuteilen CO² Abgabe nicht auszuschließen. Hierbei kommt der bereits geplanten weiteren Entwicklung des regenerativen Fernwärmeanteils durch die Stadtwerke Hennigsdorf auf 80 % besondere Bedeutung zu.

Die Wahrscheinlichkeit von Engpässen bei der Energieversorgung und damit das Risiko den vertraglichen Verpflichtungen gegenüber den Mietern nicht in ausreichendem Maße nachkommen zu können wird derzeit als nur noch gering eingeschätzt.

Auch wenn sich die Inflation mit einer Rate i.H.v. aktuell 7,2 % von den Höchstständen wieder entfernt hat, wird erwartet, dass die Preissteigerungen längere Zeit über den von der Europäischen Zentralbank angestrebten 2 % liegen werden. Neben den Energiepreisen bereitet insbesondere die Baupreisentwicklung mit einer Steigerung in 2022 gegenüber dem Vorjahr um 16,9 % Sorge. In Verbindung mit den durch die Zinsentwicklung gestiegenen Finanzierungskosten besteht das Risiko, dass notwendige energetische und demographiebedingte Modernisierungen und Wohnungsneubau längerfristig nur eingeschränkt für das Unternehmen umsetzbar sind. Wir gehen davon aus, dass die fortgesetzte

Modernisierung unserer Bestände im Sinne einer Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordert, der durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt werden muss.

Eine signifikante „Weitergabe“ der Kostensteigerungen an die Mieter ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich, nicht zuletzt auf Grund gesetzlicher Regelungen, bestehender Preisbindungen und der sozialen Orientierung als kommunales Unternehmen. Da die Mietenentwicklung mit der Inflationsentwicklung nicht Schritt hält, belegen sowohl die deutschlandweite durchschnittlichen Nettokaltmietensteigerungen in 2022 um 1,8% als auch die Steigerungsrate der HWB, welche im Vorjahresvergleich bei **2,2 %** lag.

Auf Grund der erfolgreichen Fertigstellung des Wohnungsneubauvorhabens Quartier Albert-Schweitzer-Str. und der weitestgehenden Realisierung des Bauvorhabens Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße ergeben sich keine Projektrisiken mehr, welche die zukünftige Entwicklung zusätzlich belasten könnten.

Im Gegensatz zur geschilderten Gemengelage wirtschaftlicher Risiken ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft auf der Nachfrageseite bzw. hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarktes weiterhin überwiegend Chancen. Indikatoren hierfür sind die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hennigsdorf, der geringe Leerstand und der anhaltende Nachfragedruck, insbesondere aus Berlin sowie durch Geflüchtete. Hinsichtlich der längerfristigen Mietenentwicklung wird jedoch mit einer weiteren Abflachung der Entwicklungsdynamik der letzten Jahre gerechnet. Aus diesem Grund wird es darauf ankommen, mögliche Erhöhungsspielräume konsequent zu nutzen.

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2022 (Stichtag 30.06.2022) weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von **6,12 €/m²**, für Berlin **6,52 €/m²** und für Hennigsdorf **5,55 €/m²** aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei **7,26 €/m²**, für Berlin bei **7,95 €/m²** und für Hennigsdorf bei **6,42 €/m²**. Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2022 bei **6,92 €/m²**.

Risiken auf Grund möglicher erneuter regulatorischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt bzw. durch steigende energetische/technische Anforderungen an den Objektbestand sind denkbar, jedoch hinsichtlich möglicher Auswirkungen derzeit nicht einschätzbar.

Die fortschreitende Digitalisierung hält bei erfolgreicher Umsetzung für das Unternehmen Chancen und Risiken bereit. Chancen ergeben sich aus der Vernetzung u.a. mit den Kunden und Dienstleistern, mit Effizienzsteigerungen und Erkenntnisgewinnen aus der Datenanalyse. Zunehmende Risiken sieht die Gesellschaft im Bereich der IT- und Datensicherheit. Herausforderungen ergeben sich für das Unternehmen in Bezug auf die Bereitstellung der eigenen aber auch der externen Kapazitäten für einen erfolgreichen digitalen Transformationsprozess. Insgesamt muss von steigenden Aufwendungen ausgegangen werden.

Trotz einer bisher weitgehend stabilen und engagierten Mitarbeiterschaft rückt auch bei der HWB die Fachkräftesicherung zunehmend in den Fokus, als zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der bestehenden Entwicklungschancen.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Für das laufende Geschäftsjahr wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen wirtschaftlichen Ziele erreichbar sind. Eine anhaltend starke Wohnungsnachfrage, begrenzter Leerstand verbunden mit Sollmieten und Erlösschmälerungen auf Planniveau sollten dies ermöglichen. Hinsichtlich der Investitionstätigkeit kann davon ausgegangen werden, dass das Projekt Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße mit der Modernisierung der per 31.12.2022 noch nicht fertiggestellten 7 Wohnungsstränge mit 35 Wohnungen zum Abschluss gebracht wird, einschl. geplanter Außenanlagen.

Gemäß Wirtschaftsplanung bestehen bei wesentlichen Leistungsindikatoren die nachfolgenden Zielstellungen:

Leistungsindikatoren lt. Planung	2023	2024	2025	2026
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)	+0,0 %	+1,1 %	+0,3 %	+0,5 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,1 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)	15,82	16,58	16,92	16,76

**einschl. projektbedingtem Leerstand

Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt erwartbare und rechtlich zulässige Sollmietensteigerungen wider. Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Projektbedingte Leerstände werden sich insbesondere mit der voranschreitenden Modernisierung im Bestandsobjekt Rigaer Str. 30/30B im Vergleich zum Berichtsjahr weiter reduzieren.

Die Instandhaltung der Bestandsobjekte wird dem Programm der Wirtschaftsplanung folgend kontinuierlich umgesetzt, obgleich Preissteigerungen und partielle Kapazitäts- und Lieferengpässe deren Umsetzung noch erschweren können.

Für das Jahr 2023 sind Umsatzerlöse in Höhe von etwa 19,7 Mio. € und ein Jahresüberschuss in Höhe von etwa 1,6 Mio. € geplant. Gemäß Wirtschaftsplanung wird in den kommenden Jahren von folgenden Mittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit ausgegangen:

	2023	2024	2025	2026
Mittelzufluss in Tsd. €	5.987,4	6.273,0	6.372,2	6.424,3

Unsere Planungen und Einschätzungen zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens sind kaufmännisch risikoadjustiert vorgenommen worden, jedoch auf Grund der aktuellen Risikolagen hinsichtlich der tatsächlichen Entwicklung bzw. wegen Prognoseunsicherheiten zum Zeitpunkt der Planung mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Hennigsdorf, 09.05.2023

Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere

sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 9. Mai 2023



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft