

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Berlin

GdW Revision AG

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2022
€	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.966,70	2.143,44
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.275.415,46	130.806.462,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	6.438.220,97	6.503.512,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80	332,80
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	758.308,29	758.308,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.332,21	111.107,22
6. Anlagen im Bau	499.712,53	464.518,51
7. Bauvorbereitungskosten	25.530,26	21.726,25
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<u>136.160.852,52</u>	<u>138.665.968,90</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>
	136.183.339,22	138.668.632,34
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.003.514,27	5.942.108,13
2. Andere Vorräte	18.314,81	19.049,88
	<u>7.021.829,08</u>	<u>5.961.158,01</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	176.155,75	299.728,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	318.382,74	689.266,59
	<u>494.538,49</u>	<u>988.995,41</u>
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.141.734,64	3.673.027,37
2. Bausparguthaben	1.445.315,59	1.296.338,19
	<u>13.103.417,80</u>	<u>11.919.518,98</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	281,53	616,66
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.918,49	8.154,06
	<u>5.200,02</u>	<u>8.770,72</u>
SUMME AKTIVA	<u>149.291.957,04</u>	<u>150.596.922,04</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2023

		31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€
<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	4.091.181,95		3.391.181,95
		<u>20.244.441,80</u>	<u>19.544.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>8.774.206,35</u>	<u>7.158.086,82</u>
		8.774.206,35	7.158.086,82
Eigenkapital		40.389.068,15	38.072.948,62
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	24.000,00		35.500,00
2. Sonstige Rückstellungen	272.886,34		521.185,18
		<u>296.886,34</u>	<u>556.685,18</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.321.537,91		98.665.048,33
2. Erhaltene Anzahlungen	8.026.657,53		6.898.891,27
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.433.887,65		3.433.125,55
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	127.180,20		106.160,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.104.627,06		1.308.332,68
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.503.625,00		1.502.125,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	88.487,20		53.605,14
davon aus Steuern: 82.324,67 € (31.12.2022: 0,00 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00 € (31.12.2022: 191,77 €)			
		<u>108.606.002,55</u>	<u>111.967.288,24</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u>149.291.957,04</u>	<u>150.596.922,04</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023	2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.226.049,18		19.134.908,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>76.806,00</u>		<u>76.906,00</u>
		<u>19.302.855,18</u>	<u>19.211.814,27</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.061.406,14	-115.791,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		396.523,48	413.292,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.954.174,02</u>	<u>8.204.939,31</u>
5. ROHERGEBNIS		11.806.610,78	11.304.376,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.798.504,57		1.639.074,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	362.857,31		327.598,59
dav. für Altersversorgung: 24.682,16 €			
(2022: 25.669,99 €)			
		<u>2.161.361,88</u>	<u>1.966.673,13</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.542.951,32	4.476.590,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		924.423,99	970.970,50
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.437,66	6.844,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.519.130,58	1.677.737,74
dav. aus Abzinsung: 0,00 € (2021: 200,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		78.358,14	40.880,02
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>2.612.822,53</u>	<u>2.178.368,44</u>
14. Sonstige Steuern		296.703,00	287.566,96
15. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>2.316.119,53</u>	<u>1.890.801,48</u>
16. Gewinnvortrag		6.458.086,82	5.267.285,34
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
18. BILANZGEWINN		<u><u>8.774.206,35</u></u>	<u><u>7.158.086,82</u></u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2023 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 3.219,3 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 4.001,4 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 211,2 Tsd. € und voraussichtlich 6,0 Tsd. € für nicht auf Mieter umlegbare CO₂-Entgelte betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2023 insgesamt 7.003,5 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	176.155,75 (299.728,82)	173.895,11 (295.404,56)	2.260,64 (4.324,26)
sonstige Vermögensgegenstände	318.382,74 (689.266,59)	318.382,74 (689.266,59)	0,00 (0,00)
Σ	494.538,49 (988.995,41)	492.277,85 (984.671,15)	2.260,64 (4.324,26)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2022	Berichtigung gem. § 36 DMBilG	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr	Stand 31.12.2023
	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	3.391,2		700,0	4.091,2
Gesamt	30.146,8	0,0	700,0	30.846,8

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2022	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2023
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
1. Steuerrückstellungen	35,5	24,0	31,7	3,8	24,0
2. Sonstige Rückstellungen	521,2	248,8	440,2	56,9	272,9
dav. Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	55,5	57,5	50,3	5,2	57,5
dav. für Aufbewahrungskosten	26,8	29,5	0,0	2,7	53,6
dav. für noch ausstehende Rechnungen	332,7	50,8	332,7	0,0	50,8
dav. für Personalaufwand	106,2	111,0	57,2	49,0	111,0
Gesamt	556,7	272,8	471,9	60,7	296,9

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Hinsichtlich der Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen. In den

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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	94.321.537,91 (98.665.048,33)	4.271.424,68 (4.260.569,17)	17.700.107,08 (17.152.640,87)	72.350.006,15 (77.251.838,29)
Erhaltene Anzahlungen	8.026.657,53 (6.898.891,27)	8.026.657,53 (6.898.891,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	3.433.887,65 (3.433.125,55)	3.433.887,65 (3.433.125,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	127.180,20 (106.160,27)	127.180,20 (106.160,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.104.627,06 (1.308.332,68)	1.078.519,75 (1.206.289,90)	26.107,31 (102.042,78)	0,00 (0,00)
ggü. Gesellschafter	1.503.625,00 (1.502.125,00)	0,00 (0,00)	1.503.625,00 (1.502.125,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	88.487,20 (53.605,14)	88.487,20 (53.605,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 108.606.002,55 Σ (111.967.288,24)	17.026.157,01 (15.958.641,30)	19.229.839,39 (18.756.808,65)	72.350.006,15 (77.251.838,29)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 92.721,5 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	

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 45,0 Tsd. €.

Die anderen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 2,7 Tsd. € aus der Abzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Eventualverbindlichkeiten, welche für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

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 31.12.2023 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 26,3 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2023 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	15
- Technische Angestellte	4
- Hauswarte/Concierge/Grünanlagenpfleger	11
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>34</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 9,2 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2023 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	
Herr Udo Hoffmann, Rentner	

7. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.316,1 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 8.774,2 Tsd. € in Höhe von 800,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 7.974,2 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 19.04.2024

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 31.12.2022 €	Zugänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Stand 31.12.2023 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Abreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89.846,95	23.196,67	32.051,08	0,00	80.992,54	87.703,51	3.373,41	32.051,08	59.025,84	21.966,70	2.143,44
	89.846,95	23.196,67	32.051,08	0,00	80.992,54	87.703,51	3.373,41	32.051,08	59.025,84	21.966,70	2.143,44
II. Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.702.849,78	1.589.146,55	867,95	224.682,90	0,00	225.515.811,28	92.896.386,84	4.344.876,93	867,95	128.275.415,46	130.806.462,94
	8.162.191,53	86.602,48	9.848,00	9.848,00	0,00	8.248.794,01	1.658.678,64	151.894,40	0,00	6.438.220,97	6.503.512,89
	8.949,97	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.617,17	0,00	0,00	8.617,17	332,80	332,80
	758.308,29	0,00	0,00	0,00	758.308,29	0,00	0,00	0,00	0,00	758.308,29	758.308,29
	656.169,83	98.516,57	61.591,35	0,00	693.095,05	545.062,61	42.806,58	58.106,35	529.762,84	163.332,21	111.107,22
	464.518,51	269.168,59	0,00	233.974,57	499.712,53	0,00	0,00	0,00	0,00	499.712,53	464.518,51
	21.726,25	4.360,34	0,00	556,33	25.530,26	0,00	0,00	0,00	0,00	25.530,26	21.726,25
	233.774.714,16	2.047.794,53	72.307,30	234.530,90	235.750.201,39	95.108.745,26	4.539.577,91	58.974,30	99.589.348,87	136.160.852,52	138.665.968,90
III. Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	520,00	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	520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt	233.865.081,11	2.070.991,20	104.358,38	234.530,90	235.831.713,93	95.196.448,77	4.542.951,32	91.025,38	99.648.374,71	136.183.339,22	138.668.632,84

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage, Branchenentwicklung und aktuelle Rahmenbedingungen

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 – entgegen dem Bundestrend – im ersten Halbjahr 2023 um sechs Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das Verarbeitende Gewerbe (Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetriebe).

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 %. Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab. Die Beschäftigung entwickelte sich mit einem Plus von 0,4 Prozentpunkten leicht positiv. Die Arbeitslosigkeit stieg 2023 um 0,3 % auf 5,9 %. Die Reallöhne sind im dritten Quartal 2023 in Brandenburg um 0,6 % gestiegen.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 % stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Auch für 2024 wird hier keine Belebung erwartet.

Auch im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 stieg die Bevölkerungszahl um 2.980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei sich der Zugewinn vor allem aus Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat.

Entgegen den Vorjahren verzeichnete Hennigsdorf im Jahr 2023 einen leichten Bevölkerungsrückgang um 87 Einwohner, maßgeblich verursacht durch das negative Verhältnis von Sterbe- zu Geburtenfällen. Der Überhang bei den Sterbefällen lag bei 272 Einwohnern. Dies konnte durch den positiven Wanderungssaldo zwischen Zu- und Wegzügen von 185 Einwohner nicht aufgefangen werden. Per 31.12.2023 lebten in Hennigsdorf 27.096 Bürgerinnen und Bürger.

Auch wenn sich für die wirtschaftliche Entwicklung relevante Faktoren wie die Inflation und hier insbesondere die Energiepreis- und Baupreisentwicklung aktuell stabilisiert haben, so bleiben für die Wohnungswirtschaft und damit auch die HWB vielfältige Herausforderungen bestehen. Zu nennen sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen in Verbindung mit weiterhin hohen Baupreisen, bei anhaltend hohem Nachfragedruck gepaart mit steigenden energetischen Anforderungen und begrenzten Mietentwicklungspotenzialen. Aktuell nicht auszuschließende weitergehende geopolitische Verwerfungen z.B. im Nahen Osten bergen Risiken in sich, deren Rückwirkungen auf die deutsche Wirtschaft und letztlich auch auf das Unternehmen nicht abschätzbar sind.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2023	2022	Abw.
Wohnungen	3.165	3.167	-2
Gewerbeeinheiten	50	49	1
Einstellplätze	671	666	5
Garagen	74	64	10
Sonstige	7	11	-4
	3.971	3.957	10

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	13.843,3	13.617,3	226,0
andere Erlöse	47,0	39,0	8,0
Erlöse aus Umlagen	5.818,7	6.039,5	-220,8
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.804,4</i>	<i>3.302,1</i>	<i>-497,7</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>3.014,3</i>	<i>2.737,4</i>	<i>276,9</i>
Erlösschmälerungen	-482,9	-560,9	78,0
Gesamt	19.226,1	19.134,9	91,2

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungsquote bezogen auf den Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres bei **95,5%** (Vorjahr 95,8%). Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2023 betrug 6.397 m² (Vorjahr: 5.970 m²). Darin enthalten sind die Flächen der projektbedingten Leerstände im Bereich der Hochhäuser mit **1.088 m²** (Vorjahr 936 m²) und in der Rigaer Str. 30/30B mit **705 m²** (Vorjahr 1.147 m²). Die Abnahme in der Rigaer Str. 30/30B gegenüber dem Vorjahr spiegelt den Projektfortschritt wider.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **1,64%** über der Wirtschaftsplanvorgabe, die keine Steigerung für das Jahr 2023 unterstellte.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **6,15 €/m²** (Vorjahr 6,09 €/m²).

2.2 Fluktuation

In 2023 wurden insgesamt **242** (Vorjahr 244) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet. Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2023 bei **229** (Vorjahr: 271 Verträge). Der Rückgang resultiert vornehmlich aus sinkenden Neuvermietungen im Rahmen des Umbauprojektes Rigaer Straße 30a/b.

Die Fluktuationsquote verringerte sich im Jahresvergleich leicht auf **7,65 %** (Vorjahr: 7,70 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

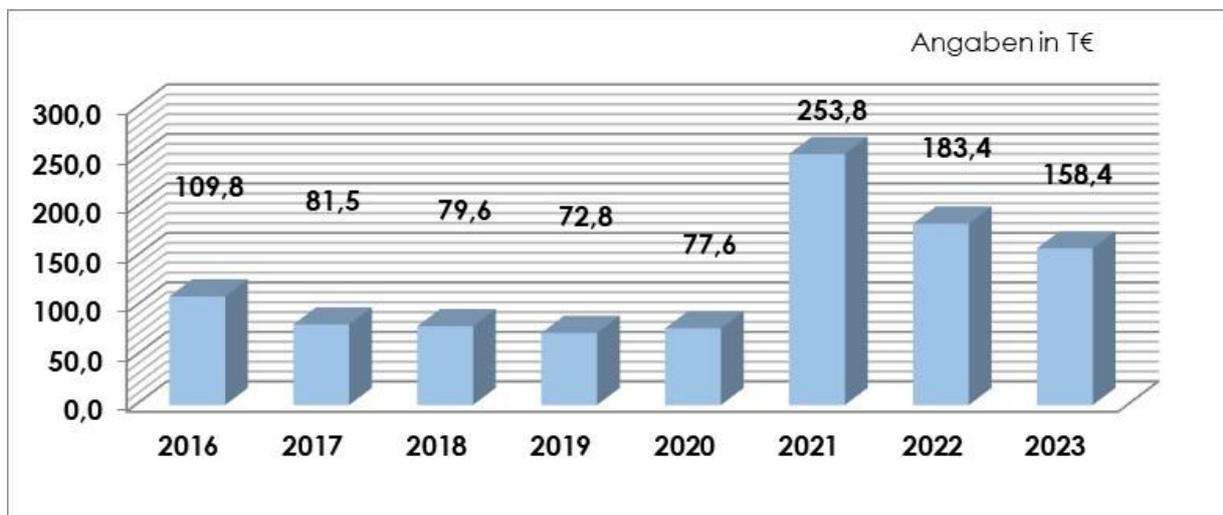
Per 31.12.2023 waren insgesamt **143** Wohnungen (Vorjahr: 132 Wohnungen) im Leerstand. Für **50** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlusstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von **4,52 %** (Vorjahr: 4,17 %).

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2023 Mietausfälle in Höhe von **482,9 Tsd. €** entstanden. Hiervon entfielen **121,7 Tsd. €** auf den projektbedingten Leerstand. Die Erlösschmälerungsquote lag insgesamt bei **3,38 %** (Vorjahr: 3,84 %).

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2023 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **158,4 Tsd. €** (Vorjahr: 183,4 Tsd. €) ausgewiesen. Der Wert lag zwar unter dem Vorjahreswert, jedoch oberhalb der langjährigen Entwicklung. Wesentlicher Grund dafür waren die wegen der verzögerten Fernwärmerechnungslegung vergleichsweise späten Betriebskostenabrechnungen mit entsprechenden Nachforderungsbeträgen.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2016 bis 2023 stellt sich wie folgt dar:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2023 in Höhe von **22,5 Tsd. €** (Vorjahr: 23,4 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 Baukosten i.H.v. **917,2 Tsd. €**. Weitere Wohnungsstränge befanden sich in Bearbeitung. Für das bereits in Nutzung befindliche Gebäude Mittelbau wurden für nachgelagerte Arbeiten und Schlussabrechnungen Mittel i.H.v. **29,4 Tsd. €** verausgabt. Für Ausstattungen der Freianlagen,

im Wesentlichen Außenwerbbeanlagen, wurden nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. **31,0 Tsd. €** aktiviert.

Beim Wohnungsbauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße beschränkte sich die Bautätigkeit auf ergänzende Fertigstellungsleistungen zu den über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderten Freianlagen, mit nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. **88,3 Tsd. €**. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten zu den Gebäuden wurden im Zuge der außergerichtlichen Klärung von Schlussrechnungsforderungen in i.H.v. **133,4 Tsd. €** aktiviert und entfielen mit 96,6 Tsd. € auf das Gewerk Elektro.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.957,8 Tsd. €** (Vorjahr: 1.896,3 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen **477,4 Tsd. €** (Vorjahr 345,7 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 2023 Mittel in Höhe von **1.005,9 Tsd. €** (Vorjahr: 963,8 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Gesamtsumme enthalten sind Versicherungsschäden im Umfang von **196,1 Tsd. €** (Vorjahr: 174,7 Tsd. €), denen Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

In 2023 wurden durch die Gesellschaft keine weiteren Darlehensmittel aufgenommen.

Aufgrund der stetig hohen Tilgungsleistungen konnten die Darlehensverbindlichkeiten um **4.362,0 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 2023 durchschnittlich **1,55% Zinsen inkl. VKB** (Vorjahr: 1,68%) aufgewendet.

Der Gesellschaft flossen in 2023 Zuschüsse für investive Maßnahmen in Höhe von **9,8 Tsd. €** zu. Diese betreffen die Förderung eines Treppenliftes aus dem Bürgerhaushalt für den Nachbarschaftstreff Nieder Neuendorf in der Dorfstraße 46.

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 2023 wieder bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>per 31.12.2023</u>	<u>per 31.12.2022</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	14	13
Technische Angestellte	4	5
Hauswarte/Concierge/Grünanlagenpfleger	11	10
Regiehandwerker	4	4
<i>Zwischensumme:</i>	36	35
Auszubildende	2	1
Gesamt:	38	36
<i>Aushilfen, geringfügig Beschäftigte einschl. Werkstudenten</i>	1	2

Unter dem Stichwort Fachkräftesicherung rückten Mitarbeitersuche und -bindung verstärkt in den Fokus. Um den Kreis möglicher Bewerber zu erweitern, wurde auf Online-Plattformen und digitale Kommunikation gesetzt. Wegen geringer Bewerberzahlen erfolgten mitunter Anpassungen bei den Stellenzuschnitten, sowohl hinsichtlich der Arbeitsinhalte als auch der Beschäftigungszeiten. Hinsichtlich der Mitarbeitervergütung erfolgten im Berichtsjahr verschiedene Anpassungen. Neben einer prozentualen Anpassung der monatlichen Vergütungen und der Verstetigung bisheriger Sonderzahlungen wurde zusätzlich i.H.v. 1.500,- EUR/Mitarbeiter von der steuerfreien Inflationsausgleichsprämie nach § 3 Nr. 11c EstG Gebrauch gemacht.

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

6. Umwelt- und Klimaschutz

Umwelt- und Klimaschutz sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin Heizenergie und Warmwasser als mit Abstand wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, zu 42% erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und zu 49% aus regenerativen Energiequellen und Abwärme. Der diesbezüglich aktuell zertifizierte CO₂-Emissionsfaktor nach Gebäudeenergiegesetz Anlage 9 Nr. 1c beträgt 142 gCO₂eq./kWh (Vorjahr: 65 gCO₂eq./kWh). Wegen der mit dem Krieg gegen die Ukraine verbundenen Preis- und Beschaffungsprobleme beim Erdgas musste bei der Fernwärmeerzeugung auf Heizöl zurückgegriffen und eine temporäre Verschlechterung des CO₂-Emissionsfaktors in Kauf genommen werden. Aktuell und zukünftig wird wieder mit einem geringeren CO₂-Emissionsfaktor gerechnet, nicht zuletzt wegen der Einbindung von Biomethan in die Wärmeerzeugung und dem 2024 begonnenen Bau eines Wärmespeichers zur verstärkten Abwärmenutzung.

Die Maßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik zur Senkung des Fernwärmeverbrauchs und der Optimierung der Energieeffizienz wurden und werden fortgesetzt. Zu nennen ist z.B. die Installation von automatischen Strangventilen zur permanenten Sicherung des hydraulischen Abgleichs in der Wärmeverteilung. In den Jahren 2022/2023 erfolgte die Installation in 11 Gebäuden, 6 weitere folgen in 2024. Die seit längerem geplante Erneuerung von 20 Hausanschlussstationen durch die Stadtwerke erfolgt in 2024.

Gemeinsam mit den Stadtwerken wurde in 2023 an einem Pilotprojekt zur Realisierung von Dach-PV-Anlagen gearbeitet, in deren Ergebnis weitere PV-Installationen stehen sollen.

Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2023 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. Die dabei eingesparten CO₂ Emissionen werden zertifiziert.

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 **82,8 %** des Restschuldvolumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen.

Für **56,0 %** 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 2024 bis 2028 stehen weitere Darlehensprolongationen im Umfang von **12,0 Mio. €** an.

Die langfristige Finanzplanung geht davon aus, dass sich die Restschulden von **95,8 Mio. €** per 31.12.2023 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2033 und vorbehaltlich von Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen im Bestand auf **52,5 Mio. €** verringern werden.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben einschl. Festgeldanlagen und Kassenmittel in Höhe von **1.343,0 Tsd. €**. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt **1.445,3 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität werden je nach Bedarf Vorschaurechnungen 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 externer Datenschutzbeauftragter eingebunden.

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

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.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Upgrademaßnahmen sowohl im Bereich Hardware als auch im Bereich allgemeine Bürosoftware. Im IV. Quartal 2023 erfolgte eine weitestgehende Erneuerung dieser Hard- und Softwarekomponenten einschl. der Serverstruktur in der Geschäftsstelle. Die Risikofrüherkennung für das ERP-System obliegt dem Dienstleister, der Firma varys. Diese veranlasst wiederum Prüfungen bzw. Zertifizierungen ihrer Produkte und veranlasst regelmäßige Updates. Zur Sensibilisierung der Mitarbeiter für bestehende IT-Risiken werden regelmäßig Mitarbeiterinformationen zur Verfügung gestellt (z.B. Hinweise des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik). Initiiert durch die Cyberversicherung erfolgen Mitarbeiterschulungen und Penetrationstests durch einen 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 2023 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	22,0	2,1	19,9
Sachanlagen	136.160,9	138.666,0	-2.505,1
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	0,3	0,6	-0,3
Summe	136.183,7	138.669,2	-2.485,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	18,3	19,1	-0,8
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	374,0	771,2	-397,2
Flüssige Mittel	1.445,7	1.139,3	306,4
Bausparguthaben	1.445,3	1.296,3	149,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,9	8,2	-3,3
Summe	3.288,2	3.234,1	54,1
BILANZVOLUMEN	139.471,9	141.903,3	-2.431,4
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	40.389,0	38.072,9	2.316,1
Rückstellungen	53,6	26,8	26,8
Fremdkapital	93.875,9	98.138,7	-4.262,8
Summe	134.318,5	136.238,4	-1.919,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	243,3	529,9	-286,6
Verbindlichkeiten	4.910,1	5.135,0	-224,9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	5.153,4	5.664,9	-511,5
BILANZVOLUMEN	139.471,9	141.903,3	-2.431,4

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Zum Stichtag 31.12.2023 lag eine Unterdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **1.865,2 Tsd. €** (Vorjahr: 2.430,8 Tsd. €) vor. Diese ist maßgeblich durch den Einsatz von Eigenmitteln bei den Bauvorhaben in den letzten Jahren bedingt.

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

EIGENKAPITAL	2023	2022	2021	2020	2019
nominal in Tsd. €	40.389,0	38.072,9	36.182,1	35.035,6	34.198,2
Quote in %	28,96	26,83	25,29	25,72	26,61

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2023	2023	2022
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.316,1	1.890,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.543,0	4.476,6
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	0,0	0,0
Veränderungen der Rückstellungen	-280,1	134,6
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	211,2	-517,8
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-196,8	-717,4
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-32,8	-53,3
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-29,7	-6,9
Zinsaufwendungen	1.517,6	1.677,0
Ertragssteueraufwand	78,4	40,9
Ertragssteuerauszahlungen	-12,8	-1,7
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	3,5	-0,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.117,6	6.921,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.071,0	-4.501,6
Erhaltene Zinsen	29,7	6,9
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0	4,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.041,3	-4.489,9
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	1.438,9
Einzahlungen Finanzierungsmittel Gesellschafter	0,0	0,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.146,5	-3.848,5
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-116,2	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.517,0	-1.675,4
Zuschüsse	9,8	643,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.769,9	-3.441,7
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	306,4	-1.009,7
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.445,7	1.139,3

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für das Unternehmen lag mit **8.117,6 Tsd. €** über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen das höhere Jahresergebnis sowie Veränderungen im Umlaufvermögen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-2.041,3 Tsd. €** lag durch stark abnehmende Auszahlungen im Baubereich deutlich unter dem Vorjahreswert.

Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich von der Fortführung der Entschuldung mit entsprechend hohen planmäßigen Tilgungen geprägt. Durch den Rückgang der Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit war im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Aufnahme weiterer Darlehensmittel notwendig. Dadurch ergibt sich insgesamt ein höherer Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in 2023 von **5.769,9 Tsd. €**.

Tilgungspotenzial	2023	2022
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.117,6	6.921,9
Zinsaufwendungen	-1.517,0	-1.675,4
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.146,5	-3.848,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit <u>nach</u> Zins und planmäßiger Tilgung	2.454,1	1.398,0

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte in 2023 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:

	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.226,1	19.134,9	91,2
Bestandsveränderungen	1.061,4	-115,8	1.177,2
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	473,3	490,2	-16,9
Gesamtleistung	20.760,8	19.509,3	1.251,5
Betriebskosten und Grundsteuern	6.722,6	5.919,9	802,7
Instandhaltungsaufwendungen	2.486,3	2.514,5	-28,2
Personalaufwendungen	2.161,4	1.966,7	194,7
Abschreibungen	4.543,0	4.476,6	66,4
Zinsaufwendungen	1.518,0	1.677,7	-159,7
Übrige Aufwendungen	966,3	1.029,1	-62,8
Aufwendungen	18.397,6	17.584,5	813,1
Betriebsergebnis	2.363,2	1.924,8	438,4
Finanzergebnis	31,3	6,9	24,4
Ergebnis vor Steuern	2.394,5	1.931,7	462,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78,4	40,9	37,5
Jahresergebnis	2.316,1	1.890,8	425,3

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **0,48 %** gestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren u.a. die um **205,9 Tsd. €** höheren Sollmieten Wohnen bei um **33,3 Tsd. €** geringeren Erlösschmälerungen Wohnen. Die Umsatzerlöse aus der

Hausbewirtschaftung insgesamt konnten gegenüber dem Vorjahr um **91,2 Tsd. €** gesteigert werden. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus dem Neuvermietungsgeschäft (+158,3 Tsd. €). In der gestiegenen Bestandsveränderung (+ 1.177,2 Tsd. €) spiegelt sich die deutliche Preissteigerung im Bereich der Heizkosten wider.

Auf der Aufwandsseite kam es durch die Aktivierungen im Rahmen der Investitionstätigkeit zu einem Anstieg der Abschreibungen. Die Zinsaufwendungen konnten durch die planmäßigen Tilgungen weiter gesenkt werden. Die Betriebskosten und Grundsteuern hingegen weisen einen deutlichen Anstieg auf.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

- Inflationsentwicklung insbesondere im Bereich Bau- und Instandhaltung
- Energiepreisentwicklung
- Finanzierungskostenentwicklung
- Cybersicherheit

Auch wenn derzeit die Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallen, ist nicht auszuschließen, dass Störungen der Transportwege und Lieferketten bei Energieträgern, Rohstoffen und Vorprodukten erneut zu sprunghaften Veränderungen führen. Wirtschaftliche Mehrbelastungen auch für unsere Mieter wären die Folge. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang das Auslaufen der staatlichen Entlastungsmaßnahmen im Bereich der Energiekosten wie die Wärmepreisbremse und die temporäre Mehrwertsteuersenkung. Das insgesamt hohe Energiepreisniveau gepaart mit der für 2024 erwarteten schwachen konjunkturellen Entwicklung, ggf. verbunden mit sinkender Beschäftigung, kann Mieter an ihre wirtschaftlichen Belastungsgrenzen bringen, insbesondere bei Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalten. Steigende Forderungsausfälle wären die Folge. Auch wenn die Fernwärmepreisentwicklung auf Grund des bereits vor Jahren eingeleiteten Transformationsprozesses, hin zu erneuerbaren Energien, einen anderen Verlauf als in vergleichbaren Kommunen hatte, ist das Preisniveau hoch. Für das Abrechnungsjahr 2023 liegen die Betriebskosten für Heizung/Warmwasser aus Fernwärme trotz Entlastungsmaßnahmen bei voraussichtlich **1,76 €/m²/Monat**. Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale sind auf diesem Kostenniveau längerfristig nicht auszuschließen.

Trotz einem 49%igem Anteil erneuerbarer Energien einschließlich Abwärme an der Fernwärmeerzeugung und mehrheitlich energetisch sanierten Gebäudehüllen entstehen vereinzelt geringe Mehrbelastungen für die Gesellschaft aus dem ggf. zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilenden CO₂-Entgelt. Die voraussichtliche Höhe für die Betriebskostenabrechnung 2023 liegt bei **6,0 Tsd. €**. Bei den Fernwärmobjekten liegt der 2023 durchschnittlich ausgewiesene Wert der CO₂ Emissionen bei 13,4 kg CO₂/m²a (entspricht Stufe 2 gemäß Aufteilungsmodell), bei den 3 Objekten mit erdgasbasierter Wärmelieferung bei 29,2 kg CO₂/m²a (entspricht Stufe 5 gemäß Aufteilungsmodell). Daraus ist abzuleiten, dass auch bei vergleichsweise guter Ausgangslage ein weitergehendes Klimapfad bestimmt werden muss, um die vom Gesetzgeber vorgegebenen Zielstellungen der Dekarbonisierung zu erreichen. Ausgehend vom bisher erreichten Stand werden voraussichtlich die energetisch „schwächsten“ Objekte in die Bearbeitung zu nehmen sein. Nach derzeitigem Stand liegen 7 Objekte in der Effizienzklasse E nach GEG. Alle anderen Objekte liegen im Bereich der Effizienzklassen B bis D, mehrheitlich in der Effizienzklasse D.

Die Herausforderung bei der Bestimmung des konkreten Klimapfades und deren erfolgreichen Umsetzung wird auch für das Unternehmen darin bestehen, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sicherzustellen. Risiken ergeben sich aus Sicht der Gesellschaft sowohl im Hinblick auf die Finanzierbarkeit und die Zinsentwicklung, als auch in Bezug auf die Baupreisentwicklung. 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, deren Planbarkeit nur eingeschränkt möglich ist.

Eine adäquate „Weitergabe“ energetischer Modernisierungskosten und laufender 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. Dass die Mietentwicklung mit der Kostenentwicklung nicht Schritt hält, wird längerfristig als Risiko gesehen.

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 der geringe Leerstand und der anhaltende Nachfragedruck, insbesondere aus Berlin sowie durch Geflüchtete. Hinsichtlich der längerfristigen Mietentwicklung 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 2023 (Stichtag 30.06.2023) weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von **6,20 €/m²**, für Berlin **6,59 €/m²** und für Hennigsdorf **5,62 €/m²** aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei **7,28 €/m²**, für Berlin bei **8,03 €/m²** und für Hennigsdorf bei **6,51 €/m²**. Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2023 bei **7,10 €/m²**.

Weitere Risiken auf Grund möglicher erneuter regulatorischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt bzw. durch steigende 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. Mit der zunehmenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse und der Vernetzung unterschiedlicher digitaler Geräte und Plattformen rückt die Cybersicherheit auch in unserem Unternehmen in den Fokus, nicht zuletzt vor dem Hintergrund gestiegener Cyberkriminalität auch gegenüber kleineren und mittleren Unternehmen und den Kommunalverwaltungen. Zusätzliche Herausforderungen ergeben sich für das Unternehmen im Kontext der Digitalisierung 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 überwiegend 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

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Projekt Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße mit der Modernisierung der per 31.12.2023 noch nicht fertiggestellten 2 Stränge mit 10 Einheiten zum Abschluss gebracht wird.

Gemäß Wirtschaftsplanung bestehen bei wesentlichen Leistungsindikatoren die nachfolgenden Zielstellungen:

Leistungsindikatoren lt. Planung	2024	2025	2026	2027
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)	+1,30 %	+1,12 %	+1,09 %	+1,05 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)	18,43	19,09	19,11	19,93

**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 2024 sind Umsatzerlöse in Höhe von etwa 21,5 Mio. € und ein Jahresüberschuss in Höhe von etwa 1,5 Mio. € geplant. Gemäß Wirtschaftsplanung wird in den kommenden Jahren von folgenden Mittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit ausgegangen:

	2024	2025	2026	2027
Mittelzufluss in Tsd. €	6.018,9	6.078,2	6.101,1	6.000,6

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, 19.04.2024

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 19. April 2024

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Fall 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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