

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
für den Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA		31.12.2009	31.12.2008
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		48.680,85	49.474,80
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.317.385,26		128.223.791,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.560.119,48		6.541.238,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	287.245,47		626.485,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	751.583,58		723.471,21
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		278,60
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.903,52		74.898,12
7. Anlagen im Bau	0,00		703.896,79
8. Bauvorbereitungskosten	146.223,30		235.328,95
9. Geleistete Anzahlungen	188.480,75		188.480,75
		<u>132.325.941,36</u>	<u>137.317.870,18</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	520,00		520,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		132.478.142,21	137.470.864,98
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.726.662,86	5.161.843,79
2. Andere Vorräte		25.771,57	28.036,22
		<u>5.752.434,43</u>	<u>5.189.880,01</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	161.029,69		217.420,70
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	34.922,55		34.421,75
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.933,05		2.019,92
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	262,51		0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21,42		8.163,92
6. Sonstige Vermögensgegenstände	135.451,48		112.110,52
		<u>333.620,70</u>	<u>374.136,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.441.371,77	2.578.740,32
2. Bausparguthaben		86.676,15	71.085,77
		<u>9.614.103,05</u>	<u>8.213.842,91</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	193.657,19		225.004,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.045,78		1.828,98
		<u>202.702,97</u>	<u>226.833,34</u>
SUMME AKTIVA		142.294.948,23	145.911.541,23

Bilanz zum 31. Dezember 2009

PASSIVA		31.12.2009	31.12.2008
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	6.041.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	64.164,80		64.164,80
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	13.253.122,62		14.514.156,16
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	347.401,87		347.401,87
		<u>17.266.800,92</u>	<u>18.527.834,46</u>
IV. Jahresfehlbetrag		<u>-693.090,25</u>	<u>-1.261.033,54</u>
		-693.090,25	-1.261.033,54
Eigenkapital		26.758.015,69	24.076.105,94
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen	833.960,62		1.533.953,01
		<u>833.960,62</u>	<u>1.533.953,01</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.801.639,48		106.687.363,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	789.329,00		4.120.889,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.497.297,90		5.301.045,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.184.970,41		1.046.114,80
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.476.834,17		1.294.741,65
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942.747,07		1.073.041,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.177,19		17.028,32
davon aus Steuern: 548,65 €			
(31.12.2008: 1.752,70 €)			
		<u>114.695.995,22</u>	<u>119.540.223,50</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		6.976,70	761.258,78
SUMME PASSIVA		<u>142.294.948,23</u>	<u>145.911.541,23</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

		2009	2008
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.960.399,64		14.667.509,79
c) aus Betreuungstätigkeit	139.711,69		121.393,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.091,44		1.271,87
		<u>15.125.202,77</u>	<u>14.790.174,98</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		564.819,07	533.058,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		677.265,80	751.865,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.725.458,45	6.137.597,05
5. ROHERGEBNIS		9.641.829,19	9.937.501,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.314.986,52		1.419.274,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 3.964,92 € (2008: 3.964,92 €)	255.328,03		266.021,29
		<u>1.570.314,55</u>	<u>1.685.295,36</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.264.698,11	3.266.632,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		884.680,32	1.436.988,47
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,80	23,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.352,22	20.254,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.408.114,25	4.572.325,61
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>-441.605,02</u>	<u>-1.003.462,74</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Sonstige Steuern		251.485,23	257.570,80
15. JAHRESFEHLBETRAG		<u><u>-693.090,25</u></u>	<u><u>-1.261.033,54</u></u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2009 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Technischen Anlagen und Maschinen und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 10 % bis 33 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Das Finanzanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die anderen Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen den zum 01. Januar 2007 erworbenen Geschäftsanteil von nominal 103,0 Tsd. € (100%) an der HGS Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hennigsdorf. Der Kaufpreis betrug 103,0 Tsd. €. Zum 31. Dezember 2009 betrug das Eigenkapital der HGS 171,0 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2009 endete mit einem Fehlbetrag in Höhe von 14,5 Tsd. €.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.549,9 Tsd. € noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 3.176,7 Tsd. € Heiz- und Warmwasserkosten enthalten.

Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von 366,6 Tsd. € beinhalten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis auf Ratenzahlungsvereinbarungen mit Mietern. Die Laufzeiten stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	161.029,69	161.029,69	0,00
aus dem Verkauf von Grundstücken	34.922,55	34.922,55	0,00
aus Betreuungstätigkeit	1.933,05	1.933,05	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	262,51	262,51	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21,42	21,42	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	135.451,48	83.873,48	51.578,00
Σ	333.620,70	282.042,70	51.578,00

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

	<u>Tsd. €</u>
- Rückübertragungsansprüche Dritter (Altbestand)	67,6
- Bewirtschaftungsüberschüsse restitutionsbehafteter Objekte	5,0
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Veröffentlichung	50,0
- Eventualansprüche der WEG „Am Waldrand“	692,7
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	<u>18,7</u>
	834,0

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:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	104.801.639,48 (106.687.363,35)	3.227.758,63 (3.376.216,31)	11.279.734,41 (10.734.564,55)	90.294.146,44 (92.576.582,49)
gegenüber anderen Kreditgebern	789.329,0 (4.120.889,00)	256.560,00 (106.560,00)	426.240,00 (3.801.240,00)	106.529,00 (213.089,00)
Erhaltene Anzahlungen	5.497.297,90 (5.301.045,07)	5.497.297,90 (5.301.045,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	1.184.970,41 (1.046.114,80)	1.184.970,41 (1.046.114,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	1.476.834,17 (1.294.741,65)	1.476.834,17 (1.294.741,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	942.747,07 1.073.041,31)	924.534,56 (1.042.826,43)	18.212,51 (30.214,88)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.177,19 (17.028,32)	3.177,19 (17.028,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 114.695.995,22	12.571.132,86	11.724.186,92	90.400.675,44
	Σ (119.540.223,50)	(12.184.532,58)	(14.566.019,43)	(92.789.671,49)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 104.801,6 Tsd. € sind in Höhe von 107.282,9 Tsd. € grundpfandrechtlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen in Höhe von 7.506,6 Tsd. € (Stand 31.12. 2009) wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Die zum Jahresende in Anspruch genommene Kontokorrentlinie in Höhe von 708,1 Tsd. € ist mit einer Abtretung aus Mietförderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 - 35 besichert.

Zur Optimierung des Cash-Managements hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 19.06.2009 ein befristetes Darlehen bei der Tochter, der HGS, in Höhe von 150,0 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 15.12.2009 aufgenommen. Mit der 1. Vertragsergänzung vom 11.12.2009 wurde die Laufzeit bis zum 14.12.2010 verlängert.

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	3.375,0
aus Betreuung	49,3	43,7

Rücklagenspiegel

	Stand 31.12.2008	Berichtigung gem. § 36 DMBiG	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr	Stand 31.12.2009
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Kapitalrücklage	6.041,3		3.375,0	9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DM BiG	14.514,1	± 108,0	-1.261,0	13.253,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	64,2			64,2
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	347,4			347,4
Gesamt	24.569,1	± 108,0	2.114,0	26.683,1

Zur Stärkung der Kapitalbasis der Gesellschaft wurde mit Beschluss der SVV vom 02.12.2009 und des Gesellschafters vom 03.12.2009 das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.375,0 Tsd. € in Eigenkapital umgewandelt.

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen 48.5 Tsd. €, für den Steuerberater 5,8 Tsd. €.

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

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2009 betrug:

• Kaufmännische Angestellte	16
• Technische Angestellte (inkl. Prokurist)	5
• Hauswarte/Hausbesorger	11
• Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>36</u>
• Auszubildende	2

Organe:

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

Herr Holger Schaffranke.

Mit Wirkung vom 06.03.2009

wird Frau Annemarie Falkenberg als weitere Geschäftsführerin bestellt.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Thomas Günther	Stellvertreter	Landtagsabgeordneter
Herr Manfred Meißner		Diplom-Ingenieur/Rentner
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Guido König		Meister Heizung/Sanitär/ Selbständiger
Herr Matthias Kahl		Angestellter des Landkreises Oranienburg
Herr Jürgen Woelki		Wohnungswirtschaftler

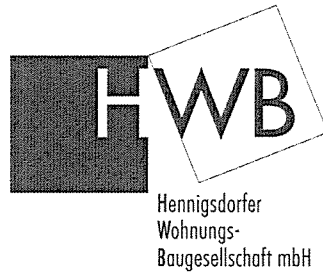
Hennigsdorf, 11.05.2010

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer

Falkenberg
Geschäftsführerin

	Bruttowerte						Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2009 €	Beirichtung nach § 36 DMBiG €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + in €	Umbuchungen - in €	Zuschreibungen €	Beirichtung nach § 36 DMBiG €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abrechnungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2008 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	143.595,99		37.977,18						94.121,19		38.771,13		132.892,32	48.680,85	49.474,80
Geschäfts- oder Firmenwert	-								-		-		-	-	-
Geleistete Anzahlungen	-								-		-		-	-	-
	143.595,99	0,00	37.977,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.121,19	0,00	38.771,13	0,00	132.892,32	48.680,85	49.474,80
II. Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.470.800,29	115.389,71	1.929.556,94	699.187,29	816.109,34			7.360,66	49.247.008,99		3.118.240,24	273.384,26	52.084.504,31	127.317.385,26	128.223.791,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.281.359,94			3.625.335,24					1.740.120,95		71.892,36	716.108,09	1.095.905,22	3.560.119,48	6.541.238,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	822.080,99			421.651,39					195.595,52			82.411,39	113.184,13	287.245,47	626.485,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	723.471,21		28.112,37						0,00		0,00	0,00	0,00	751.583,58	723.471,21
Technische Anlagen und Maschinen	130.007,59			125.947,22					129.728,99		84,79	125.753,41	4.060,37	0,00	278,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.638,95		36.271,93	184.133,59					663.740,83		35.709,59	183.576,65	515.873,77	74.903,52	74.898,12
Anlagen im Bau	703.896,79					703.896,79			0,00				0,00	0,00	703.896,79
Bauverteilungskosten	235.328,95		23.106,90			112.212,55			0,00				0,00	146.223,30	235.328,95
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	188.480,75								0,00				0,00	188.480,75	188.480,75
	189.294.065,46	115.389,71	2.017.048,14	5.056.254,73	816.109,34	816.109,34	0,00	7.360,66	51.976.195,28	0,00	3.225.926,98	1.381.233,80	53.813.527,80	132.325.941,36	137.317.870,18
III. Finanzanlagen															
Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00								0,00				0,00	103.000,00	103.000,00
Sonstige Ausleihungen	520,00								0,00				0,00	520,00	520,00
	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	103.520,00
Anlagevermögen insgesamt	189.541.181,45	115.389,71	2.055.025,32	5.056.254,73	816.109,34	816.109,34	0,00	7.360,66	52.070.316,47	0,00	3.264.698,11	1.381.233,80	53.946.420,12	132.478.142,21	137.470.864,98



LAGEBERICHT

DER

HENNIGSDORFER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2009

HENNIGSDORF, IM MAI 2010

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	3
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	3
2.	Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung.....	4
2.1	Vermietung – Mietentwicklung.....	4
2.2	Fluktuation – Kundenbindung.....	5
2.3	Leerstand – Erlösschmälerung.....	6
2.4	Entwicklung der Mietforderungen.....	6
2.5	Verwaltung für Dritte.....	7
3.	Laufende Investitionen.....	8
3.1	Bautätigkeit.....	8
3.2	Geplante Instandhaltung.....	8
3.3	Laufende Instandhaltung.....	9
4.	Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....	9
5.	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....	9
	Umweltschutz.....	10
6.	Risikomanagement.....	11
7.	Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge.....	11
	Rückstellung für „Am Waldrand“	
II.	Vermögenslage.....	12
III.	Finanzlage.....	13
IV.	Ertragslage.....	14
V.	Auswirkungen der Finanzkrise auf die Gesellschaft.....	14
VI.	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....	15
VII.	Voraussichtliche Entwicklung.....	16

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise hat auch in der deutschen Wirtschaft tiefe Spuren hinterlassen.

Durch Einbrüche in den Absatzmärkten ist das Bruttoinlandprodukt um 4,9 % gesunken. Der Rückgang der Produktion hatte auch deutliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Durch Kurzarbeit in einigen Branchen wurde ein drastischer Anstieg der Arbeitslosenzahlen vermieden, so dass annähernd die Arbeitslosenquote des Vorjahres von 7,8 % gehalten werden konnte.

Die Wohnungswirtschaft ist bisher nur indirekt von der Krise betroffen. Seitens der Banken ist zwar eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte festzustellen, jedoch partizipieren die Unternehmen von den deutlich günstigeren Konditionen im langfristigen Bereich.

Für 2010 wird mit einer international günstigeren Entwicklung gerechnet. Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Belebung der internationalen Volkswirtschaften, besserer Aussichten auf einen Anstieg der Exporte, günstiger Rohstoffpreise und einer wettbewerbsfähigen deutschen Wirtschaft wird ab 2010 eine allmähliche konjunkturelle Erholung in Deutschland erwartet.

Das Land Brandenburg war von den konjunkturellen Einschnitten des letzten Jahres etwas geringer betroffen als die anderen Bundesländer. Die Ursachen sind darauf zurückzuführen, dass die brandenburgische Wirtschaft etwas weniger vom besonders Krisen betroffenen sekundären Sektor geprägt ist als die anderen Bundesländer.

In der Entwicklung der Mieten wurde in Berlin/Brandenburg ein Zuwachs von 1,7 % ermittelt, wobei deutliche regionale Unterschiede sichtbar werden. In Brandenburg liegt die Mietentwicklung bei 0,1 %, in Berlin bei 3,3 %.

Die Nettokaltmieten stiegen in Brandenburg auf 4,35 €/m², im engeren Verflechtungsraum mit Berlin wurden durchschnittlich 4,66 €/m² erreicht.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen weiter vom Zuzug aus der Hauptstadt profitieren und auch mittelfristig leicht steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin fernen Landkreisen völlig anders dar. In diesen Regionen wird bis 2060 eine Bevölkerungsabnahme um fast ein Drittel erwartet.

Auch wenn durch das Stadtumbau Ost-Programm die Zahl der leer stehenden Wohnungen kontinuierlich abgebaut werden konnte, besteht weiterer Handlungsbedarf im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel. In einigen Regionen, insbesondere im äußeren Entwicklungsraum, liegen die Leerstandsquoten bei 15 % und darüber. Daher wird der Wohnungsmarkt in diesen Regionen auch langfristig schwierig bleiben.

Der engere Verflechtungsraum mit Berlin hingegen gewinnt von der Umlandwanderung. Der Leerstand bewegte sich hier mit 4,9 % im Rhythmus mit der Hauptstadt.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2009 verwaltete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand:			
	2009	2008	Abw.
Wohnungen	3.089	3.097	-8
Gewerbeeinheiten	49	55	-6
Einstellplätze	660	660	0
Garagen	62	66	-4
Sonstige	10	9	1
Summe:	3.870	3.887	-17
Bestand mit Restitution			
Wohnungen	2	6	-4
Gewerbe	0	0	0
Garagen	0	5	-5
Summe:	2	11	-9
pachtähnliche Verhältnisse			
Wohnungen	1	1	0
Gesamt:	3.873	3.899	

Durch den Verkauf der Gebäude Berliner Straße 26, Hirschwechsel 4 in Stolpe-Süd sowie einer Wohnung in der Forststraße 41 - 59 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 8 Wohnungen abgebaut.

Mit der Entscheidung zur Rückübertragung der Fasanenstraße 20/22 sowie der Einheit 34 in Stolpe-Süd verbleibt zum 31.12.2009 als einziges Objekt der Bötzwener Weg 3 im Restitutionsbestand.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2009 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2009 Tsd. €	2008 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	10.366,8	10.470,5	-103,7
andere Erlöse	27,4	18,3	9,1
Erlöse aus Umlagen	5.006,0	4.625,4	380,6
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.573,6</i>	<i>2.164,1</i>	<i>409,5</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.432,4</i>	<i>2.461,3</i>	<i>-28,9</i>
Erlösschmälerungen	-439,8	-446,7	6,9
Gesamt:	14.960,4	14.667,5	292,9

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation in der Gesellschaft ist weiterhin stabil einzuschätzen. Die häufigsten Nachfragen bestehen für kleine 2-Raum-Wohnungen bis 50 m² im mittleren Preissegment mit Balkon bzw. Terrasse.

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

Die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen (65–70m²) in Hennigsdorf Nord hat in 2009 zugenommen. Aufgrund der günstigen Mietpreise werden diese Wohnungen weiterhin von Interessenten mit niedrigem Einkommen bzw. von Interessenten, die im Bezug von Transferleistungen stehen, angemietet.

Interessenten mit höherem Einkommen bevorzugen zentrumsnahe Wohnlagen.

Die Mieterlöse haben gegenüber dem Vorjahr durch Mietanhebungen im Zusammenhang mit

- Modernisierungsmaßnahmen im Cohnschen Viertel
- Aufzugsnachrüstungen
- Neuvermietung
- Konditionsänderungen

um **71,4 Tsd. €** zugenommen.

Demgegenüber stehen Abgänge/Anpassungen in Höhe von **175,1 Tsd. €** durch:

- Verkäufe
- Konditionsänderungen
- Rückübertragung
- Sonstiges

Bereinigt um die Mietabgänge durch Verkäufe/Rückübertragung/Sonstiges entspricht der Mietzuwachs einer Entwicklung < 1,0 %. Mit dieser Zuwachsrate liegt die Gesellschaft annähernd im prognostizierten Trend für den engeren Verflechtungsraum.

Zur Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft sieht die Planung der Gesellschaft eine Ausschöpfung des teilweise noch vorhandenen Mieterhöhungspotentials, beginnend ab 2010, vor. Von Januar – April wurden bereits 720 Erhöhungserklärungen versandt. Die Mietanpassungen werden trotz der wirtschaftlichen Gesamtlage von den Mietern angenommen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gesellschaft im Berichtszeitraum liegt bei **4,63 €/m²** WFL und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (Verflechtungsraum: 4,66 €/m²).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

Jede Vertragsbeendigung stellt für die Wohnungsunternehmen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor durch zeitweilige Mietausfälle, Instandsetzungs- und Betriebskosten für die Leerwohnungen sowie Kosten für die Neugewinnung von Kunden dar (Fluktuationskosten). Wanderungsanalysen weisen darauf hin, dass der überwiegende Teil der Umzüge innerhalb der Stadt bzw. ins nahe Umland erfolgt.

Bei den Wanderungsursachen dominieren wohnungsbezogene und persönliche Gründe.

Bis zum 31.12.2009 wurden insgesamt **333** Mietvertragskündigungen bearbeitet. Das waren 32 weniger als im vergangenen Jahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren:

Einzug bei Lebenspartnern oder Angehörigen	→	22,5 %
Wohnungsgröße stimmte nicht mehr mit der Familiengröße überein	→	16,2 %
Auswirkungen des demografischen Wandels/Sterbefälle	→	9,86 %

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

Zu den in 2009 **361** neu abgeschlossenen Verträgen ist folgende Aussage zu treffen:

- 110 Umzüge innerhalb der Gesellschaft
- 106 Wechsel des bisherigen Vermieters in Hennigsdorf
- 43 Zuzüge aus dem Umland
- 54 Zuzüge aus anderen Regionen Brandenburgs
- 27 Zuzüge aus Berlin
- 21 Zuzüge aus anderen Bundesländern

Die Umzüge innerhalb der Gesellschaft liegen in 2009 bei 30,4 %. Diese waren überwiegend aus wirtschaftlichen und familiären Veränderungen notwendig, so dass durch neue Angebote von preislich günstigeren bzw. kleineren Wohnungen ein Wegzug verhindert werden konnte.

Die Zuzüge aus dem Umland, Berlin und anderen Bundesländern sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursachen für den Wohnungswechsel waren private bzw. berufliche Gründe.

Das Ziel der Gesellschaft ist, künftig mit geeigneten Maßnahmen Fluktuationsrisiken frühzeitig zu erkennen, um somit eine langfristige Mieterbindung zu erreichen.

Für das Jahr 2009 ergibt sich eine Fluktuationsrate, unter Einbeziehung der Umzüge innerhalb der HWB, von 10,77 % (Vorjahr: 11,76 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Die Vermietungssituation hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert. Durch die Zunahme von Vertragsabschlüssen, insbesondere im II. Halbjahr 2009, konnte der Leerstand von **108** Wohnungen am 31.12.2008 auf **72** Wohnungen zum 31.12.2009 verringert werden. Für **16** Wohnungen lagen bereits weitere Vertragsabschlüsse mit Vermietungsbeginn Januar/Februar 2010 vor.

Die Quote beträgt **2,33 %**. Mit diesem Ergebnis liegt die Gesellschaft auch weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Gute Vermietungsergebnisse wurden im Quartier Nord erreicht. Hier hat sich der Leerstand im II. Halbjahr um 58 % abgebaut. Am 31.12.2009 waren dort 27 Wohnungen nicht vermietet.

Mit eine Ursache für den Vermietungsschub im II. Halbjahr ist die Beendigung der Instandsetzung einer Vielzahl von Wohnungen nach Mieterwechsel. Insgesamt waren es 105 Wohnungen, die in 2009 instandgesetzt worden sind, da die Wohnungen nach Auszug z. T. in einem abgewohnten Zustand hinterlassen werden bzw. der zeitgemäße Standard fehlt.

Des Weiteren ist ab September 2009 eine weitere Software im Einsatz, die eine noch zügigere Bearbeitung aller Wohnungsanfragen mit sofortiger Versendung eines Exposees ermöglicht.

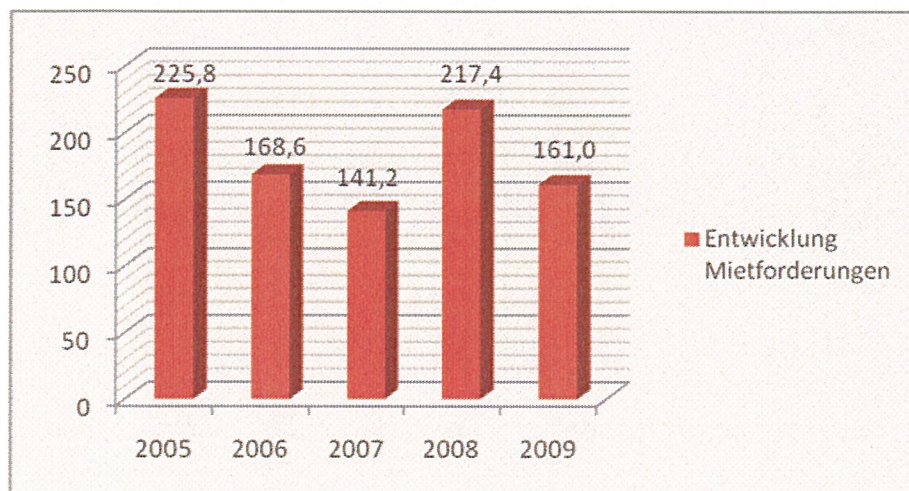
Mit diesem Leerstand sind Mietausfälle in Höhe von **434,5 Tsd. €** verbunden. Die gesamte Erlösschmälerungsquote, einschließlich Mietminderungen, für alle Wohnungen betrug am 31.12.2008 **4,24 %** und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2009 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **161,0 Tsd. €** ausgewiesen, davon nicht ausgeglichene Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2007/2008 mit einem Anteil von **65,0 Tsd. €**.

Am 31.12.2008 lagen die Mietforderungen bei insgesamt **217,4 Tsd. €**, so dass sich durch Ratenzahlungen, anteilige Forderungsübernahmen durch den LK OHV sowie Kontinuität in den monatlichen Zahlungen diese gegenüber dem Vorjahr um **56,4 Tsd. €** abgebaut haben.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung im Zeitraum 2005 – 2009 ergibt folgende Darstellung:



Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Situation weiterhin stabil ist. Mit Beziehen von Transferleistungen wurden in 2009 114 Vereinbarungen zur direkten Mietzahlung des Amtes an die Gesellschaft vereinbart.

2.5 Verwaltung für Dritte

Das Unternehmen verwaltet zum 31. 12. 2009 folgenden Fremdbestand:

Verwaltungsbetreuung	Einheiten
Eigentumswohnungen ohne Anteil HWB	473
Gewerbe	30
Sondereigentumsverwaltung	70
GKI	1
Stadt Hennigsdorf	18
private Eigentümer	9
Garagen/Stellplätze	27
Summe:	628

Die Umsatzerlöse aus Betreuung sind gegenüber dem Vorjahr durch vertraglich vereinbarte Hauswartleistungen für das Klubhaus gestiegen.

Erlöse	2009 Tsd. €	2008 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Fremdverwaltung	20,5	19,6	0,9
WEG-Verwaltung	103,0	101,8	1,2
Baubetreuung	0,0	0,0	0,0
sonstige Betreuung	16,2	0,0	16,2
Gesamt	139,7	121,4	18,3

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

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

Im Mittelpunkt der Investitionstätigkeit des Wirtschaftsjahres 2009 stand die Umsetzung von folgenden energetischen Maßnahmen im Cohnschen Viertel:

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

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

Im Rahmen eines Forschungsprojektes wurde unter Beteiligung von bis zu 50 Mietern u.a. untersucht, wie sich die Transparenz gegenüber den Mietern im Bereich Energiemanagement/Energieverbrauch verbessern lässt. Gearbeitet wird hierbei an Lösungen, die es dem Mieter ermöglichen, Informationen über das eigene Energieverbrauchsverhalten mittels eines „Energiecockpits“ via TV-Gerät abzurufen. Das Projekt wird 2010 über ein Internetportal zum Energiemonitoring fortgesetzt.

3.2 Geplante Instandhaltung

In geplante Instandhaltungsmaßnahmen zu Gunsten des Bestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2009 insgesamt 837,0 Tsd. € investiert, davon 597,4 Tsd. € für die Aufarbeitung von Wohnungen bei Mieterwechsel. Weitere Ausgaben sind für die nachfolgenden Maßnahmen angefallen:

- Renovierung diverser Treppenhäuser in den Quartieren
- Überarbeitung von Fensteranlagen sowie die Veränderung von Heizkörpern im Aktivistenviertel
- Dämmung der Kellerdecken in 2 Objekten in der Feldstraße
- Behindertengerechter Umbau bzw. Wohnanpassungsmaßnahmen, insbesondere Bäder
- Innendämmung in einzelnen Wohnungen im Cohnschen Viertel mit Calciumsilikatplatten zur Erreichung einer höheren Speicherwärme der Wandoberflächen, um Feuchtigkeitsablagerungen und Schimmelbildungen zu vermeiden
- Inhaltlicher Schwerpunkt waren im Jahr 2009 die Wohnungsaufarbeitungen nach Mieterwechsel. Je nach Zustand der Wohnungen wurden neben der malermäßigen Instandsetzung häufig auch Fußbodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten sowie der Austausch von Innentüren und Sanitärobjekten erforderlich. Räumlicher Schwerpunkt war das Quartier Nord. In einigen Quartieren waren verstärkte Defizite beim Heizungs- und Lüftungsverhalten der Mieter festzustellen.

Die vorgenannten Maßnahmenswerpunkte werden zum Teil in 2010 fortgesetzt.

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt waren in 2009 für die laufenden Instandhaltungsaufwendungen Ausgaben in Höhe von 521,5 Tsd. € zu verzeichnen.

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

Neben der Vergabe der Aufträge an Fachfirmen wurde ein nicht unerheblicher Anteil von Kleinaufträgen an den eigenen Regiebetrieb vergeben. Der Regiebetrieb umfasst derzeit 1 Mitarbeiter für Sanitärarbeiten, 1 Mitarbeiter für Elektroarbeiten und 2 Mitarbeiter für Malerarbeiten. Insgesamt waren es 2.712 Aufträge, die von den eigenen Mitarbeitern im Jahr 2009 realisiert wurden.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Kredite in Höhe von 1.464,2 Tsd. € aufgenommen. Dieses Volumen teilt sich wie folgt auf:

Investitionstätigkeit	1.276,1 Tsd. €
Aufwendungsdarlehen	38,1 Tsd. €
HGS	150,0 Tsd. €

Für die energetischen Maßnahmen und Balkonnachrüstungen im Cohnschen Viertel mit einem Kostenvolumen per 31.12.2009 von insgesamt 1.547,4 Tsd. € hat sich die Investitionsbank des Landes Brandenburg sowie die KfW mit einem Anteil von 85 % beteiligt.

Dafür wurden Baudarlehen mit zinsfreiem Anlauf bei der ILB und einem Zinssatz von 4,35 % bei der KfW aufgenommen.

Die Darlehensaufnahme bei der Tochtergesellschaft erfolgte zur flexibleren Steuerung der Liquidität. Dieses Darlehen ist bis zum Dezember 2010 befristet.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen überwiegend bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg sowie der Deutschen Kreditbank und sind vollständig dinglich gesichert. Die Zinsbindungsfristen liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2009 durchschnittlich 4,16 % Zinsen aufgewendet.

Als unbefristete Kreditlinie wurde der Gesellschaft von der Aareal Bank ein Volumen von 500.000,00 € eingeräumt, das nicht durchgängig in Anspruch genommen worden ist.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2009 sind gegenüber dem Vorjahr Veränderungen im Personalbestand eingetreten.

Der Personalbestand ist von 40 Mitarbeitern im Vorjahr auf 37 zurückgegangen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 06.03.2009 wurde die bisherige Prokuristin zum zweiten Geschäftsführer bestellt.

Die im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel frei gewordene Stelle des Controllers wurde in 2009 nicht neu besetzt.

Die beiden Hauswarte, die in 2008 eine Qualifikation aufgenommen hatten, haben diese in 2009 erfolgreich beendet, so dass die Verträge für die Vertretungen im September 2009 beendet wurden.

Detailliert ergibt sich für den Personalbestand der Gesellschaft zum 31.12.2009 folgende Übersicht:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Geschäftsführer	2	1
Prokuristen	1	2
Kaufm. Angestellte	16	17
Technische Angestellte	4	4
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	9	12
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	36	40
Auszubildende	<u>1</u>	<u>3</u>
Gesamt:	37	43
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	2	4

In ihrem langfristigen Personalentwicklungskonzept plant die Gesellschaft, zwei aus Altergründen frei werdende Stellen nicht neu zu besetzen. Darüber hinaus werden zum 30.06.2010 zwei betriebsbedingte Kündigungen im Hauswartbereich umgesetzt.

Damit wird sich der Personalbestand bis Anfang 2011 um weitere 4 Mitarbeiter abbauen. Dies entspricht der strategischen Planung der Gesellschaft zur Verringerung der Personalkosten.

6. Umweltschutz

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

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

Darüber hinaus wurde an bisher 11 Bestandsgebäuden der HWB eine Fahrkurvenadaptierung für die Heizungsanlagen eingeführt. Die eingesetzte „adapterm“-Technik der Techem AG bietet die Möglichkeit, ca. 6-10 % Heizenergie einzusparen und damit ebenfalls die CO₂-Emissionen zu vermindern.

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

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

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

7. Risikomanagement

Seit Jahren setzt die Gesellschaft zur Führung des Unternehmens bewährte Instrumente im Rahmen eines Frühwarnsystems zur Abwendung von Risiken ein. Dazu gehören:

- Langfristige und detaillierte Finanz- und Erfolgspläne, die jährlich angepasst und fortgeschrieben werden
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen des festgelegten Berichtswesens
- Quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter
- Monatliche detaillierte Auswertung betriebswirtschaftlicher Ergebnisse
- Jährliche Prüfung der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Bestände unter Nutzung des Controlling-Moduls

Somit ist es möglich, Abweichungen zwischen dem Soll-/Istzustand frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegensteuerungen zu veranlassen.

Zur Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten und damit zur Entschuldung der Gesellschaft steht das gesamte Kreditportfolio ständig auf dem Prüfstand, so dass Zinstiefphasen für Umschuldungen bzw. vorzeitige Prolongationen genutzt werden.

Deutliche Entlastungen in den Zinsaufwendungen und die Verbesserung des Ergebnisses Zinsaufwendungen/Istmieten wurden durch die Umwandlung des Gesellschafterdarlehens in Eigenkapital erreicht.

Durch die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen 2009 wurde Liquidität generiert, die für die Entschuldung der Gesellschaft eingesetzt wurde und darüber hinaus für die Risikovorsorge „Am Waldrand“ vorgesehen ist.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. 12. 2009 über Festgeldanlagen in Höhe von 950,8 Tsd. €, die Einlage der Tochtergesellschaft, HGS, über 103,0 Tsd. € und eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von 520,00 €. Des Weiteren bestehen Bausparguthaben über 86,7 Tsd. €.

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

Die Gesellschaft hat den im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Am Waldrand“ anhängigen Rechtsstreitigkeiten Rechnung zu tragen und hierfür erhebliche Rückstellungen gebildet. Die ausgewiesenen Rückstellungen folgen einer worst-case-Betrachtung aus den gegen die Gesellschaft geführten Verfahren, soweit diese zum Zeitpunkt der Bewertung im Ergebnis noch offen sind.

Hierbei führen 10 Eigentümer vor dem LG Neuruppin ein Verfahren auf Durchsetzung des „großen Schadenersatzes“. Für den Verfahrensausgang kommt es maßgeblich darauf an, ob die von der Gesellschaft im Jahr 2007 durchgeführte Nachbesserung am Dach und an der Fassade erfolgreich und fristgerecht war. Das LG Neuruppin hat zur Untersuchung dieser Frage in 9 der 10 Verfahren ein Beweisverfahren eingeleitet und beispielhaft an einem Haus die Untersuchung der Maßnahmen an der Fassade veranlasst. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Ausführungsplanung der HWB als auch die tatsächlich durchgeführte Sanierung den geschuldeten Erfolg herbeigeführt hat.

Da es aufgrund der aktuellen Verfahrensentwicklung trotzdem noch nicht möglich ist, eine belastbare Einschätzung zur Dauer und zum Ergebnis dieser gerichtlichen Auseinandersetzungen abzugeben, können die diesbezüglich gebildeten Rückstellungen noch nicht aufgelöst werden.

Für weitere 2 Verfahren aus der Zeit vor der Nachbesserung liegen die Ergebnisse mittlerweile vor. Aufgrund der aktuellen Nachfrage zeigt sich, dass diese Objekte hinsichtlich Vermietung aber auch im Hinblick auf einen Verkauf trotz der schwebenden Rechtsstreitigkeiten weiter marktfähig sind. Die Gesellschaft beabsichtigt, für ein Objekt noch im I. Halbjahr 2010 einen Mietkaufvertrag abzuschließen, der dieses Rücknahmerrisiko deutlich vermindert.

Weiterhin hatte die Gesellschaft bezüglich einer Klage der WEG auf Zahlung von 533.400,00 € als Kostenvorschuss eine Teilforderung von 480,0 Tsd. € zivilprozessual anerkannt und in 2009 gezahlt. Dennoch ist auch dieses Verfahren im Lichte des o.g. Gutachtens zum Erfolg der Nachbesserung sowie dem Gutachten widersprechender Einschätzungen der WEG im Ergebnis offen.

Die Gesellschaft hat sich unter Wahrung möglicher Rückgriffsansprüche gegenüber der Generalunternehmerin von Beginn an bemüht, einvernehmliche Lösungen mit der Wohnungseigentümergeinschaft zu suchen. Da sich die Generalauftragnehmerin derartigen Bemühungen jedoch konsequent entzog, mussten hierfür die Ergebnisse mehrerer Selbständiger Beweisverfahren abgewartet werden. Die offenen und nicht durch Bürgschaft o. ä. gedeckten Schadenspositionen aus den Ausgleichszahlungen sowie aus der Nachbesserung wurden zudem per Klage gegenüber der Generalunternehmerin geltend gemacht. Trotz deren Insolvenz konnten in Folge einer Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter die Ansprüche gegen die noch aktiven Subunternehmer und Baubetreuer zumindest teilweise erfolgreich weiterverfolgt werden. Die hier noch weiter möglichen Einnahmen wurden vorsorglich nicht in die Bilanz oder Planung aufgenommen.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2009 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2009 Tsd. €	2008 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	132.374,6	137.367,4	-4.992,8
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	193,7	225,0	-31,3
Summe	132.671,8	137.695,9	-5.024,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	255,1	28,1	227,0
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	333,6	374,1	-40,5
Flüssige Mittel	1.013,3	461,5	551,8
Bausparguthaben	86,7	71,1	15,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9,1	1,8	7,3
Summe	1.697,8	936,6	761,2
BILANZVOLUMEN	134.369,6	138.632,5	-4.262,9
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	26.758,0	24.076,1	2.681,9
Rückstellungen	72,6	214,8	-142,2
Fremdkapital	104.695,0	109.861,3	-5.166,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	753,3	-752,8
Summe	131.526,1	134.905,5	-3.379,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	761,4	1.319,2	-557,8
Verbindlichkeiten	2.075,7	2.399,8	-324,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6,4	8,0	-1,6
Summe	2.843,5	3.727,0	-883,5
BILANZVOLUMEN	134.369,6	138.632,5	-4.262,9

Durch Grundstücksverkäufe und Tilgungen/Sondertilgungen hat sich das bilanzielle Ungleichgewicht zwischen Vermögen und Kapital gegenüber dem Vorjahr verbessert. Die noch vorhandene Differenz in Höhe von 1.145,7 Tsd. € wird nach der vorliegenden Planung im Geschäftsjahr 2010 ausgeglichen sein.

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

Eigenkapital	2009	2008	2007	2006	2005
- nominal	26.758.016 €	24.076.106 €	27.337.139 €	27.301.425 €	27.829.063 €
- Quote	19,91%	17,37%	18,10%	19,05%	18,99%

Durch die Umwandlung des Gesellschafterdarlehens in Eigenkapital ist eine deutliche Verbesserung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft gegenüber den Vorjahren eingetreten. Ziel der Gesellschaft ist es, in den nächsten Jahren durch operative Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen und zur Verbesserung des Cash-Flows positive Jahresergebnisse zu erreichen, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Eigenkapitalsituation weiter verbessern wird.

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2009	2009		2008
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-693,1		-1.261,0
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.264,7		3.266,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	43,8		42,7
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-34,2		-121,9
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-271,8		-68,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	17,3		485,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	51,4		-222,5
Tilgungspotenzial	2.378,1	2.378,1	2.121,4
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	-251,0		-78,5
-kurzfristiger Passiva	-843,5		-140,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.283,6		1.902,4
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.401,9	-2.401,9	-2.328,5
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		-23,8	
Umwandlung Gesellschafterdarlehen/Erhöhung Eigenkapital	±3.375,0		0,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.314,2		2.192,9
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-703,7		0,0
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-481,0		-85,8
Zugang Geldbeschaffungskosten	-12,5		-20,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.284,9		-221,4
Investitionstätigkeit			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-2.055,0		-2.283,5
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	3.623,7		526,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.568,7		-1.757,2
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	567,4		-96,2
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2009	1.100,0		532,6

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2009 ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2009	2008	Abw.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	14.960,4	14.667,5	292,9
aus Betreuungstätigkeit	139,7	121,4	18,3
Bestandsveränderungen	564,8	533,1	31,7
Übrige Erträge	702,4	753,1	-50,7
Gesamtleistung	16.367,3	16.075,1	292,2
Betriebskosten und Grundsteuern	5.567,8	5.032,1	535,7
Instandhaltungsaufwendungen	1.358,5	1.310,6	47,9
Personalaufwendungen	1.570,3	1.685,3	-115,0
Abschreibungen	3.264,7	3.266,6	-1,9
Zinsaufwendungen	4.408,1	4.572,3	-164,2
Übrige Aufwendungen	935,4	1.489,5	-554,1
Summe:	17.104,8	17.356,4	-251,6
Betriebsergebnis	-737,5	-1.281,3	543,8
Finanzergebnis	44,4	20,3	24,1
Ergebnis vor Steuern	-693,1	-1.261,0	567,9
Steuern	0	0	0,0
Jahresergebnis	-693,1	-1.261,0	567,9

Einfluss auf die übrigen Aufwendungen im Vorjahr hatte die Bildung weiterer Rückstellungen für den Waldrand.

V. Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Gesellschaft

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

Mit der InvestitionsBank des Landes wurden bereits in 2009 Verhandlungen für in 2010 anstehende Prolongationen aufgenommen. Für den überwiegenden Teil der Kredite enden die Zinsbindungen in den Jahren 2013 – 2015, so dass für diese kurzfristig keine Fristverlängerungen anstehen.

Mit der Deutschen Kreditbank wurden in 2009 zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos Vorprolongationen im Umfang von 12.000,0 Tsd. € abgeschlossen.

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

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

Auswirkungen auf die monatlichen Mieteinnahmen im Zusammenhang mit zunehmender

Arbeitslosigkeit, durch Stellenabbau in einigen Branchen, sind derzeit nicht spürbar. Die Gesellschaft hat bislang einen monatlich unveränderten stabilen Liquiditätszufluss aus Mieten.

VI. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im Zusammenhang mit der Zahlung der Verbindlichkeiten aus dem HSG-Vertrag in 2005 sowie aus dem Rechtsstreit mit den Eigentümern „Am Waldrand“ sind die finanziellen Belastungen der Gesellschaft in den vergangenen Jahren beträchtlich gestiegen. Mit diesen Zahlungen waren Geldabflüsse aus eigener Liquidität von mehr als 11.000,0 Tsd. € verbunden, die die Wirtschaftskraft der Gesellschaft belastet haben. Um diese Situation zu verändern hat die Gesellschaft in einem langfristigen Unternehmenskonzept eine Reihe von Einzelmaßnahmen aufgenommen, die kurzfristig umzusetzen sind.

Neben dem Verkauf von nicht betriebsnotwendigem Vermögen wurde eine zielgerichtete Prüfung des Gesamtportfolios im Rahmen einer erweiterten Portfolioanalyse beauftragt, mit dem Ziel, ggf. durch Bestandsverkauf von nicht strukturellen Objekten Tilgungspotential zu generieren, um somit die Kreditbelastung des Unternehmens zu reduzieren und die Verschuldung abzubauen.

Die Kernkompetenz – die Vermietung von Wohnraum – sowie die Verwaltungsbetreuung des Unternehmens sind weiterhin auf qualitativ hohem Niveau zu halten und weiter zu optimieren.

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

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

Künftige Schwerpunkte der Gesellschaft liegen in folgenden Bereichen:

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

Die Gesellschaft wird auch künftig mit ihren unterschiedlichen Wohnungsangeboten und Mietpreisen die gestiegenen Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen umfassend erfüllen. Diese Bedingungen sind gute Voraussetzungen, um auch künftig marktfähig zu bleiben.

Nach vorliegenden Prognosen wird Hennigsdorf im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel in den nächsten 10 Jahren einen Einwohnerverlust von 12 bis 13 % haben. Die Haushalte werden sich um 10 % verringern. In absoluten Zahlen ausgedrückt wird Hennigsdorf bis 2020 1.500 Haushalte verlieren.

Die Gesellschaft muss dabei versuchen, den sich bis 2020 abzeichnenden Leerstand durch Neumieter von außerhalb zu füllen.

Gegenwärtig sind mit Ausnahme der derzeit nicht vorhersehbaren Entwicklungen „Am Waldrand“ keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die

Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können. Die dafür gebildeten Rückstellungen werden als ausreichend gesehen. Das eventuelle Rücknahmerisiko wird als gestaltbar eingeschätzt.

VII. Voraussichtliche Entwicklung

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

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

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

- Prozessoptimierung in den Kostenbereichen
- Abbau des Verschuldungsgrades durch Verzicht auf neue Darlehensaufnahmen
- Senkung des Kapitaldienstes durch Umschuldungen bei bevorstehenden Prolongationen
- Einhaltung des geplanten Mietausfalls von 3,5 % durch Verkürzung der Leerstandszeiten bei Mieterwechsel
- Senkung der Personalkosten durch Stellenabbau im Zusammenhang mit altersbedingten Personalabgängen
- Verhandlungen mit der ILB zu Anpassungen von Zinsstaffeln

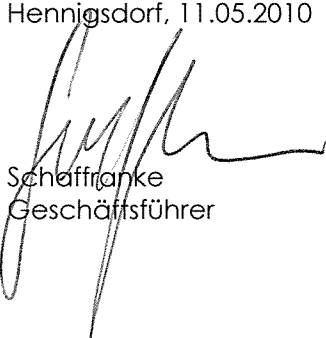
Nach der Unternehmensplanung wird sich die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren verbessern und ein langsamer Aufbau des Netto-Cash Flow erwartet, der für die Bildung von weiteren Rücklagen vorgesehen ist.

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

Kennziffern	2010	2011	2012	2013	2014
Mietentwicklung	2,30%	2,96%	0,00%	0,00%	1,55%
Erlösschmälerungsquote	3,45%	3,45%	3,95%	3,95%	3,95%
Instandhaltungskosten (€/m²)	6,89	6,68	6,64	6,81	6,84

Die geplante Mietentwicklung in den Jahren 2010/2011 resultiert aus den Vollausswirkungen der Investitionen zur Energieeffizienz (Cohnsches Viertel) sowie Mietanhebungen zur Ausschöpfung des vorhandenen Erhöhungspotentials (Mietspiegel, Vergleichsmiete). Ab 2010 verfügt Hennigsdorf wieder über einen Mietspiegel. Da die geplanten Ansätze für die Mietentwicklung aktuell z. T. unter den Mietspiegelquoten liegen, ist die daraus erwartete Umsatzentwicklung marktorientiert und nachhaltig.

Hennigsdorf, 11.05.2010


Schäffranke
Geschäftsführer


Falkenberg
Geschäftsführerin



Aufzugsnachrüstung Fontanesiedlung und Kirchstraße



Nachträgliche energetische Sanierung und Balkonnachrüstung Cohnsches Viertel



Nachträgliche energetische Sanierung und Balkonnachrüstung Cohnsches Viertel

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

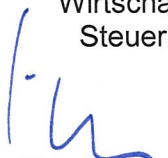
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

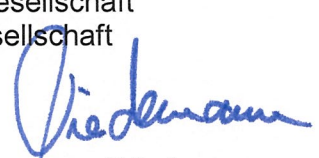
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen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

Berlin, 8. Juni 2010

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Zimdars
Wirtschaftsprüfer


ppa. Wiedemann
Wirtschaftsprüferin