



**Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2011

...TESTAT ■

**Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2011

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA		31.12.2011	31.12.2010
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.743,26	30.544,33
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.701.515,36		124.510.698,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.416.567,67		3.488.504,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97		8.949,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760.458,06		760.458,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.491,02		62.155,96
7. Anlagen im Bau	0,00		4.281,83
8. Bauvorbereitungskosten	185.319,47		127.486,47
9. Geleistete Anzahlungen	98.480,75		98.480,75
		<u>126.228.782,30</u>	<u>129.061.015,28</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>
		126.345.045,56	129.195.079,61
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.181.161,72		5.308.686,63
2. Andere Vorräte	33.393,76		27.226,43
		<u>5.214.555,48</u>	<u>5.335.913,06</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	169.743,83		178.946,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	101.474,10		147.941,24
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	642,60		1.660,06
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		21,42
5. Sonstige Vermögensgegenstände	623.063,34		123.789,60
		<u>894.923,87</u>	<u>452.359,14</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.708.637,36		3.518.685,31
2. Bausparguthaben	118.375,37		102.438,72
		<u>8.936.492,08</u>	<u>9.409.396,23</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	113.438,22		152.143,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.441,69		5.857,56
		<u>117.879,91</u>	<u>158.001,13</u>
SUMME AKTIVA		135.399.417,55	138.762.476,97

Bilanz zum 31. Dezember 2011

PASSIVA		31.12.2011	31.12.2010
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	69.476,75		64.164,80
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.647.686,88
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	391.181,95		391.181,95
		<u>16.229.918,55</u>	<u>16.705.145,26</u>
IV. Bilanzgewinn		47.807,54	-480.538,66
Eigenkapital		26.462.031,11	26.408.911,62
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen		397.858,48	550.864,87
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.771.698,36		101.901.689,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	576.209,00		682.769,00
3. Erhaltene Anzahlungen	7.027.482,74		5.767.955,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.485.827,90		1.283.824,10
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	146.172,33		1.459.938,53
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.855,86		640.875,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten	38.569,27		59.803,59
davon aus Steuern: 180,40 €			
(31.12.2010: 8.576,72 €)			
		<u>108.534.815,46</u>	<u>111.796.855,88</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		4.712,50	5.844,60
SUMME PASSIVA		<u><u>135.399.417,55</u></u>	<u><u>138.762.476,97</u></u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

		2011	2010
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.832.095,15		15.856.792,59
c) aus Betreuungstätigkeit	63.541,53		123.794,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		12.679,84
		<u>15.895.636,68</u>	<u>15.993.267,42</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-127.524,91	-417.976,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		749.792,37	455.390,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.364.667,69</u>	<u>6.043.084,25</u>
5. ROHERGEBNIS		10.153.236,45	9.987.597,77
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.362.758,23		1.447.352,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 3.964,92 € (2010: 3.964,92 €)	<u>225.478,78</u>	<u>1.588.237,01</u>	<u>246.671,41</u> <u>1.694.024,35</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.242.923,94	3.282.984,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		800.705,28	914.558,00
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,80	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge dav. aus Abzinsung: 0,00 € (2010: 4.000,00 €)		16.488,03	23.467,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 10.626,14 € (2010: 29.268,55 €) dav. an verbundene Unternehmen: 5.810,83 € (2010: 5.293,75 €)		4.234.262,94	4.344.734,64
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>303.616,11</u>	<u>-225.215,49</u>
13. Sonstige Steuern		<u>250.496,62</u>	<u>255.323,17</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG		53.119,49	-480.538,66
15. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		<u>-5.311,95</u>	<u>0,00</u>
16. BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		<u><u>47.807,54</u></u>	<u><u>-480.538,66</u></u>

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

ANHANG**des Jahresabschlusses 2011 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH****A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Die geänderten Vorschriften wurden erstmalig auf das Geschäftsjahr 2010 angewendet.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 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, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Diese erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche 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.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Die Technischen Anlagen und Maschinen und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 10 % bis 33 % linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 %, nominal 103,0 Tsd. €, an der zum 01. Januar 2007 erworbenen Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) mit Sitz in Hennigsdorf. Der Kaufpreis betrug 103,0 Tsd. €. Zum 31. Dezember 2011 betrug das Eigenkapital der HGS 168,9 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2011 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,3 Tsd. €.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.531,2 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 2.710,0 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstandes in Höhen voraussichtlich 60,0 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2011 insgesamt 5.181,2 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, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bis auf Ratenzahlungen kleineren Umfangs nicht.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	169.743,83 (178.946,82)	169.593,36 (178.082,04)	150,47 (864,78)
aus dem Verkauf von Grundstücken	101.474,10 (147.941,24)	101.474,10 (147.941,24)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	642,60 (1.660,06)	642,60 (1.660,06)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (21,42)	0,00 (21,42)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	623.063,34 (123.789,60)	586.778,64 (77.804,90)	36.284,70 (45.984,70)
Σ	894.923,87 (452.359,14)	858.488,70 (405.509,66)	36.435,17 (46.849,48)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Für geringfügige Beträge <410,- € wurden in 2011 keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2010 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2011 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.647,7		-480,6	12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	64,2		5,3	69,5
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
Gesamt	26.121,5	0,0	-475,3	25.646,2

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen 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:

	<u>Tsd. €</u>
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Veröffentlichung	67,8
Archivierung	
- Eventualansprüche der WEG „Am Waldrand“	305,9
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	<u>24,2</u>
	397,9

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

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

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Insgesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	98.771.698,36 (101.901.689,12)	3.162.665,71 (3.117.629,27)	12.428.700,90 (11.852.383,24)	83.180.331,75 (86.931.676,61)
gegenüber anderen Kreditgebern	576.209,00 (682.769,00)	256.560,00 (256.560,00)	319.649,00 (426.209,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	7.027.482,74 (5.767.955,68)	7.022.212,74 (5.766.405,68)	5.270,00 (1.550,00)	0,00 (0,00)

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	>5 Jahre €
aus Vermietung	1.485.827,90 (1.283.824,10)	1.485.827,90 (1.283.824,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	146.172,33 (1.459.938,53)	146.172,33 (1.459.938,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	488.855,86 (640.875,86)	462.392,47 (627.055,86)	26.463,39 (13.820,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	38.569,27 (59.803,59)	8.569,27 (59.803,59)	30.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Σ	108.534.815,46	12.544.400,42	12.810.083,29	83.180.331,75
Σ	(111.796.855,88)	(12.571.217,03)	(12.293.962,24)	(86.931.676,61)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 98.771,7 Tsd. € sind grundpfandrechtlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Die zum Jahresende in Anspruch genommene Kontokorrentlinie in Höhe von 29,1 Tsd. € ist mit einer Abtretung aus Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 - 35 besichert.

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

Zur Optimierung des Cash-Managements hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 19.06.2009 ein befristetes Darlehen gegenüber dem verbundenen Tochterunternehmen, der HGS, in Höhe von 150,0 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 15.12.2009 aufgenommen. Mit der 3. Vertragsergänzung vom 15.12.2011 wurde die mögliche Laufzeit auf den 15.12.2012 verlängert. Es erfolgte jedoch eine vertragsseitig zulässige vorzeitige Rückzahlung an die HGS per 03.04.2012.

Nicht in der Bilanz gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 39,9 € sind in den Verbindlichkeiten aus Betreuung enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

Latente Steuern

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

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke ohne Wohnbauten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	X	

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird bzw. da mit keinen Steuerzahlungen im Planungshorizont gerechnet wird.

C. Gewinn - und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2011 ist in Höhe von 224,0 Tsd. € eine auszahlungsreife Forderung aus einem Insolvenzverfahren enthalten. Weitere 190,0 Tsd. € betreffen Erstattungsansprüche nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) für entsprechende Dienstbarkeiten verschiedener Versorger.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 5,5 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 51,1 Tsd. € eine Vorfälligkeitsentschädigung für eine Sondertilgung im Zusammenhang mit einer Objektveräußerung zum 01.01.2012. Weitere 10,6 Tsd. € resultieren aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 29,3 Tsd. €).

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

D. Sonstige Angaben1. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten

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 31.12.2011 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 16,6 Tsd. €. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge und die Telefonanlage.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht angesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2011 betrug:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	15
- Technische Angestellte	3
- Hauswarte/Hausbesorger	7
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>29</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 3,8 Tsd. €.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

6. Organe

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. März 2011 wurde die Gesellschaft durch die folgenden beiden Geschäftsführer vertreten:

Herr Holger Schaffranke und
Frau Annemarie Falkenberg

Der Geschäftsführeranstellungsvertrag von Frau Annemarie Falkenberg endete zum 31.03.2011. Ab dem 01.04.2011 ist Herr Holger Schaffranke alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Thomas Günther (bis 22.09.2011)	Stellvertreter	Landtagsabgeordneter
Herr Matthias Kahl	Stellvertreter	Angestellter des Landkreises Oranienburg (ab 18.11.2011)
Herr Manfred Meißner		Diplom-Ingenieur/Rentner
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Guido König		Meister Heizung/Sanitär/ Selbständiger (bis 30.03.2011)
Herr Hans-Martin Blank		Verwaltungsangestellter (ab 30.03.2011)
Herr Jürgen Woelki		Wohnungswirtschaftler
Herr Lutz-Peter Schönrock		EU-Rentner (ab 22.09.2011)

Hennigsdorf, 04.05.2012

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH



Schaffranke
Geschäftsführer

Anlagentpiegel 2011

Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2011 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2010 €
181.573,17	0,00	0,00	181.573,17	151.028,84	17.801,07	0,00	168.829,91	12.743,26	30.544,33
181.573,17	0,00	0,00	181.573,17	151.028,84	17.801,07	0,00	168.829,91	12.743,26	30.544,33
179.611.045,29	479.464,74	266.457,49	179.824.052,54	55.100.347,23	3.123.338,59	101.148,64	58.122.537,18	121.701.515,36	124.510.698,06
4.656.009,12	0,00	0,00	4.656.009,12	1.167.504,94	71.936,51	0,00	1.239.441,45	3.416.567,67	3.488.504,18
8.949,97	0,00	0,00	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.949,97
760.458,06	0,00	0,00	760.458,06	0,00	0,00	0,00	0,00	760.458,06	760.458,06
4.060,37	0,00	0,00	4.060,37	4.060,37	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00
575.654,63	25.262,17	3.076,80	597.840,00	513.498,67	29.847,77	2.997,46	540.348,98	57.491,02	62.155,96
4.281,83	0,00	4.281,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.281,83
160.146,30	57.833,00	0,00	217.979,30	32.659,83	0,00	0,00	32.659,83	185.319,47	127.486,47
98.480,75	0,00	0,00	98.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	98.480,75	98.480,75
185.879.086,32	562.559,91	273.816,12	186.167.830,11	56.818.071,04	3.225.122,87	104.146,10	59.939.047,81	126.228.782,30	129.061.015,28
103.000,00	0,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	103.000,00
520,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
103.520,00	0,00	0,00	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	103.520,00
186.164.179,49	562.559,91	273.816,12	186.452.923,28	56.969.099,88	3.242.923,94	104.146,10	60.107.877,72	126.345.045,56	129.195.079,61

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,0 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ähnlich stark an wie im Jahr 2010 (+3,7%).

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch vor dem Hintergrund weiter stark steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate 2011 wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent gestiegen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 Prozent (West: 6,7 Prozent; Ost: 12,6 Prozent).

Die robuste Konjunktur dürfte sich auch 2012 fortsetzen. Allerdings wird sich das Wachstumstempo verringern. Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen dürfte infolge weiter steigender Energiepreise der verstärkte Aufwärtstrend 2012 anhalten.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte weiterhin von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Dabei ist ein andauernder Differenzierungsprozess zu beobachten, bei dem insbesondere Wohnungsunternehmen in Ballungszentren wachsende Wohnungsnachfrage und steigende Mieten registrieren konnten. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand.

Das Land Brandenburg verzeichnete 2011 eine kräftige konjunkturelle Belebung. Im ersten Halbjahr 2011 lag das Wirtschaftswachstum bei rund 2,2 Prozent. Auch für 2012 rechnet die Brandenburger Landesregierung mit einem robusten Wirtschaftswachstum.

Mit 2,0 Prozent hat sich die Teuerungsrate auch im Land Brandenburg 2011 im Vorjahresvergleich deutlich beschleunigt. Damit lag die Inflation im Land Brandenburg knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts.

Entsprechend der allgemein positiven wirtschaftlichen Entwicklung nahm auch die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2011 weiter ab. Im Dezember lag die Quote mit 10,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (11,1%).

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2011 eine Zunahme um 0,6 Prozent. Damit lagen diese hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg weiterhin deutlich zwei geteilt. 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 Teilen grundlegend anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus.

Für die Entwicklung der Stadt Hennigsdorf stellt der in 2011 erschienene 3. Demographiebericht für den Berichtszeitraum 2010 fest, dass die Stadt mit 25.909 Bürgern derzeit noch eine stabile Einwohnerzahl aufweist. Diese Entwicklung stützt sich zum einen auf

LAGEBERICHT DER HWB MBH

die fortgesetzten Wanderungsgewinne von 117 Personen in 2010 und zum anderen auf die seit mehr als 10 Jahren höchste Geburtenanzahl von 235 Kindern im Jahr 2010.

Aufgrund der grundsätzlichen demografischen Entwicklung wird der Wohnungsmarkt in den brandenburgischen Städten jedoch auch in den nächsten Jahren schwierig bleiben. Umso mehr gilt dies im Hinblick auf die dramatische Verschlechterung bei wichtigen städtebaulichen Zukunftsfragen: Harte Einschnitte bei der Städtebauförderung und anhaltend große Unsicherheit bei der Fortführung der Altschuldenhilfe.

Bei alldem sind die BBU-Mitgliedsunternehmen als moderne und solide geführte Unternehmen aber noch vergleichsweise gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben sie sich gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch, dass sie sich zunehmend auf die Anforderungen des demografischen Wandels einstellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragergruppe mit attraktiven Angeboten bedienen können.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2011 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand:			
	2011	2010	Abw.
Wohnungen	3.083	3.086	-3
Gewerbeeinheiten	49	50	-1
Einstellplätze	660	660	0
Garagen	59	63	-4
Sonstige	10	9	1
Summe:	3.861	3.868	-7

Durch Veränderungen im Anlagevermögen aus Grundstücksverkäufen, wie dem Bötzower Weg 3 mit 2 Wohnungen und 4 Wohnungen in der Forststraße 41 – 59 zzgl. 1 Wohnung aus Vorjahreskorrektur sowie der Übernahme von 4 Reihenhäusern in der Waldrandsiedlung wurde der Bestand leicht abgebaut. Des Weiteren wurde eine Wohneinheit in eine Gästewohnung und eine Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit umgewandelt.

Die sonstigen Einheiten umfassen unverändert 7 Hauswartbüros sowie 1 Büro in der Berliner Straße 24 für Vor-Ort-Sprechstunden und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft 4 Gästezimmer in der Rigaer Straße 30/30a sowie 1 Gästewohnung in der Rigaer Straße 5/5a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2011 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2011 Tsd. €	2010 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	10.817,8	10.553,0	264,8
andere Erlöse	9,0	10,5	-1,5
Erlöse aus Umlagen	5.245,7	5.564,8	-319,1
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.761,1</i>	<i>3.082,2</i>	<i>-321,1</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.484,6</i>	<i>2.482,7</i>	<i>1,9</i>
Erlösschmälerungen	-240,4	-271,5	31,1
Gesamt:	15.832,1	15.856,8	-24,7

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Die um 5,7 % verringerten Umsatzerlöse aus den Umlagen Heizung/Warmwasser konnten nahezu vollständig durch die Sollmietenerhöhung gegenüber dem Vorjahr und einer nochmaligen Reduzierung der Erlösschmälerungen aufgefangen werden. Die gesunkenen Umlageerlöse Heizung/Warmwasser resultieren im Wesentlichen aus verringerten Bezugskosten für die Fernwärme. Durch die Inbetriebnahme eines Biomasse-Heizkraftwerkes durch die Stadtwerke Hennigsdorf GmbH Ende 2009 und der damit verbundenen Arbeitspreisanpassungen ergaben sich deutlich positive Effekte für die in 2011 durchgeführte Abrechnung der Betriebskosten 2010.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil. Die Wohnungsnachfragen sind unverändert hoch. Allerdings führte der weiterhin geringe Leerstand dazu, dass nicht mehr in allen Nachfragefällen die passenden und nachgefragten Wohnungen an die Interessenten vermittelt werden konnten bzw. „Wartezeiten“ entstehen.

Bevorzugte Wohnlagen sind das Stadtgebiet, hier insbesondere das Cohnsche Viertel sowie verkehrsarme und ruhige Wohnquartiere, wie das Klingenberg-Viertel und die Aktivistensiedlung. Die Wohnungen in den 3 Hochhäusern werden wegen der Wohnungsgrößen und moderaten Mieten weiterhin überwiegend von Jugendlichen als „Einstieger-Wohnungen“ angemietet. Um zukünftig auch andere Interessentengruppen vermehrt anzusprechen wurde für die Hochhäuser im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Konzept zur Neuausrichtung erarbeitet. Dem folgend wird sich zwar eines der Hochhäuser weiterhin eher an den Bedürfnissen der Wohnungseinsteiger orientieren, ein weiteres Hochhaus jedoch mittelfristig auf eine „mitten im Leben stehende“ Mieterschaft bis hin zu Senioren mit entsprechenden Serviceangeboten hin angepasst werden.

Die nochmalige deutliche Steigerung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Maßnahmen:

- Wirksamkeit von 552 zum Jahresende 2010 versendeten Mieterhöhungen nach Mietspiegel/Vergleichsmiete
- weitere 143 in 2011 wirksam gewordene Mieterhöhungen nach Vergleichsmiete oder Mietspiegel
- Pachterhöhungsstaffel für Garagengrundstücke
- Vollausswirkung Modernisierungsmaßnahmen im Cohnschen Viertel
- Konditionsänderungen/konsequente Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen bei Neuvermietungen

Der daraus resultierende Zuwachs liegt bei **301,2 Tsd. €**.

Demgegenüber stehen Abgänge/Anpassungen in Höhe von **36,4 Tsd. €** durch:

- Verkäufe
- Privatisierung
- Konditionsänderungen

Es wurde insgesamt ein Zuwachs von **2,5 %** erreicht. Mit dieser Zuwachsrate liegt die Gesellschaft über dem prognostizierten Trend für den engeren Verflechtungsraum und hat trotz eines gezielten „Schrumpfungsprozesses“ Wachstum generiert.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der Gesellschaft liegt im Berichtszeitraum bei **4,90 €/m² WFL** und ist damit gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Verflechtungsraum: 4,80 €/m² BBU-Marktmonitor).

LAGEBERICHT DER HWB MBH

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt **326** Mietvertragskündigungen bearbeitet, **2** Kündigungen mehr als im Vorjahr. Der nominale Ausweis der Mietvertragskündigungen beträgt 364. Von diesem sind die 38 Vertragsbeendigungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Paul-Schreier-Platzes 1-4, des Objektes Bötzower Weg 3 mit 2 Wohnungen und 4 Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59 abzuziehen.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	-	22,4 %
demografische Auswirkungen (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	-	19,0 %

In **84** Fällen (25,8 %) konnte der Wegzug durch neue Angebote im Bestand verhindert werden.

Im Jahr 2011 konnten insgesamt **323** neue Verträge geschlossen werden. Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei **115** Verträgen (36%). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei **79** Verträgen.

Für das Jahr 2011 ergibt sich eine Fluktuationsrate, unter Einbeziehung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft, von **7,85 %** (Vorjahr: 7,74 %). Trotz dieser vergleichsweise geringeren Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird die Verringerung der Fluktuation bzw. eine verbesserte Kundenbindung weiter in den Fokus rücken müssen, da die Fluktuationskosten, insbesondere für notwendige Wohnungsaufarbeitungen teils erheblich sind.

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Im Bereich des Leerstandes kann die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 auf eine weiterhin positive, wenn auch leicht gestiegene Entwicklung zurückblicken. Per 31.12.2011 waren insgesamt **67** Wohnungen im Leerstand. Im Vorjahr waren zum Stichtag **54** Wohnungen im Leerstand. Insofern hat sich hier die Leerstandsquote geringfügig auf **2,2 %** erhöht. Mit diesem Ergebnis liegt die Gesellschaft auch weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Für **17** Wohnungen lagen bereits neue Vertragsabschlüsse vor.

Sehr gute Vermietungsergebnisse sind insbesondere im Cohnschen Viertel, der Aktivistensiedlung, im Bereich des Neubaus und in Nieder Neuendorf erzielt worden. Hier lag die Leerstandsquote zum Stichtag bei 0% bzw. nahezu 0 %. Mit Leerstandsquoten oberhalb von 3 % lagen die Vermietungsbereiche Hennigsdorf Nord und Hennigsdorf West sowie die Hochhäuser leicht über dem Unternehmensdurchschnitt.

Diese guten Vermietungsergebnisse sind auf die Beendigung der Instandsetzung einer Vielzahl von Wohnungen nach Mieterwechsel, die konsequente Nutzung der Vertriebssoftware mit einer zügigen Bearbeitung aller Wohnungsanfragen sowie weiteren Marketingaktivitäten, u. a. Google-Kampagnen, zurückzuführen.

Durch Leerstand Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges sind im Jahr 2011 Mietausfälle in Höhe von **236,2 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote gesamt lag am 31.12.2011 bei **2,22 %** und ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals zurückgegangen.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2011 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **169,7 Tsd. €** (Vorjahr 178,9 Tsd. €) ausgewiesen, davon zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeglichene Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mit einem Anteil von **55,9 Tsd. €**.

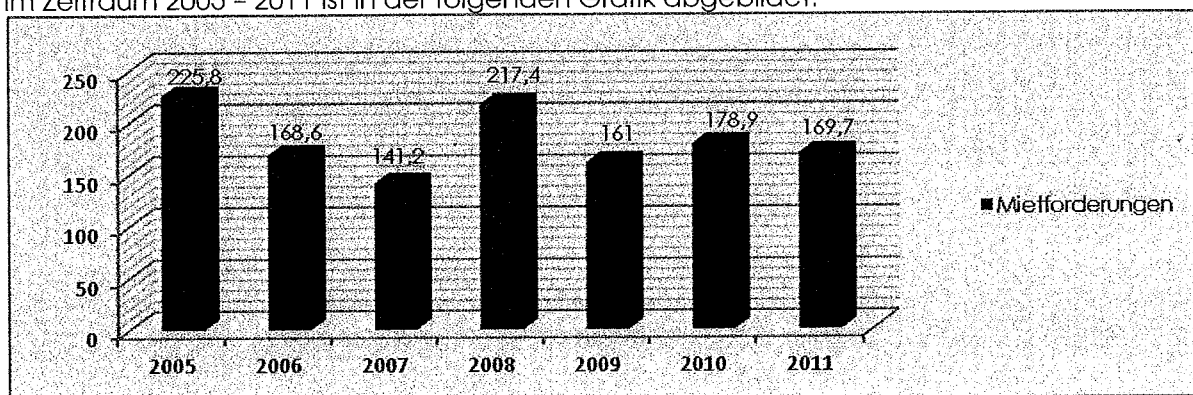
LAGEBERICHT DER HWB MBH

Gegenüber dem 31.12.2010 lagen die Forderungen um 9,2 Tsd. € niedriger. Der Forderungsabbau konnte durch die konsequente Verfolgung von Einzelsalden sowie den ständigen Austausch mit dem Landkreis zu offenen Nachforderungen in Einzelfällen erreicht werden. Zudem ergab die Betriebskostenabrechnung für 2010 überwiegend Guthaben, welche mit offenen Forderungen entsprechend verrechnet werden konnten.

Nicht zuletzt durch den Forderungsabbau konnten die Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen von 80,1 Tsd. € in 2010 auf 33,0 Tsd. € in 2011 reduziert werden. Die dennoch notwendigen Forderungsabschreibungen beruhen mehrheitlich auf uneinbringlichen Nachforderungen aus Heizkostenabrechnungen, die größtenteils auf unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten zurückzuführen sind. Insofern gewinnt hier die Nutzung von mieterbezogenen Energieberatungsansätzen an Bedeutung.

Darüber hinaus hat die Zahlungsunzuverlässigkeit, insbesondere bei jungen Mietern, zugenommen. Nach diesseitiger Einschätzung wird dies oftmals verursacht durch hohe monatliche Belastungen aus Konsumentenkrediten, Handyverträgen etc.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2005 – 2011 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Mit Beziehen von Transferleistungen wurden in 2011 insgesamt **99** (Vorjahr 77) Abtretungserklärungen zur direkten Mietzahlung des Amtes an die Gesellschaft vereinbart.

2.5 Verwaltung für Dritte

Ein wesentlicher Punkt der strukturellen Veränderungen des Unternehmens im Jahr 2011 betraf die Verwaltung für Dritte. Auf Grund wirtschaftlicher und steuerlicher Überlegungen, hier der Erhalt der erweiterten Kürzung, wurde die Verwaltungsbetreuung zum Halbjahr nahezu vollständig gegen einen Ablösebetrag abgegeben und durch eine ehemalige Mitarbeiterin übernommen.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Verwaltungsbetreuung	Einheiten	Beendigung
Eigentumswohnungen ohne Anteil HWB	478	30.06./31.07.11
Gewerbe	24	30.06./31.07.11
Sondereigentumsverwaltung	74	30.06.11
GKI	1	31.12.11
Stadt Hennigsdorf	17	31.12.11
Stadt Hennigsdorf	1	in Verwaltung 31.12.
private Eigentümer	10	31.01./30.06.11
Garagen/Stellplätze	32	30.06./31.07.11

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Im Jahr 2011 wurden insgesamt folgende Erlöse aus Verwaltungsbetreuung erwirtschaftet:

Erlöse	2011 Tsd. €	2010 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Fremdverwaltung	11,7	20,6	-8,9
WEG-Verwaltung	50,1	100,6	-50,5
Baubetreuung	0,0	0,0	0,0
sonstige Betreuung	1,7	2,6	-0,9
Gesamt	63,5	123,8	-60,3

Die Beendigung der Verwaltungsbetreuung der noch verbliebenden 1 Wohneinheit wird im Verlauf des Jahres 2012 erfolgen. Aus der Abwicklung der Sparte Fremdverwaltung resultieren keine Verluste. Es bestehen keine Risiken aus beendeten Verträgen. Aus der Beendigung der Vereinbarungen über die Nutzung der Verwaltungssoftware ergaben sich im Berichtsjahr Aufwandsminderungen durch Vertragsgutschriften.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit konzentrierte sich in 2011 auf bauvorbereitende Leistungen, hier insbesondere auf die geplanten Balkonnachrüstungen mit ergänzenden Innendämmmaßnahmen im Klingenbergviertel. Hier erfolgte eine Bauantragstellung für zunächst 2 Gebäude. Wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit aus denkmalrechtlicher Sicht erfolgte eine Änderung der Antragstellungen Anfang 2012. Die Baugenehmigungen wurden zwischenzeitlich am 26.03.2012 erteilt.

Gleichfalls wurden erste planerische Überlegungen zu einem möglichen Dachgeschossausbau sowie einem Ergänzungsneubauvorhaben am Objekt Forststraße 63/Fontanestraße 70-78/Feldstraße 27-27a erarbeitet, um die Machbarkeit von ergänzenden weitestgehend barrierefreien Wohnungsangeboten am Standort zu überprüfen.

3.2 Geplante Instandhaltung

In geplante Instandhaltungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Bestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2011 insgesamt 937,0 Tsd. € (Vorjahr 478,6 Tsd. €) investiert, davon 294,0 Tsd. € (Vorjahr 285,2 Tsd. €) für die Aufarbeitung von 57 Wohnungen bei Mieterwechsel. Enthalten sind in dieser Summe weiterhin 383,6 Tsd. € für energetische Sanierungsmaßnahmen am Objekt Forststraße 63/Fontanestraße 70-78/Feldstraße 27-27a. Hier erfolgte neben der kompletten Neuinstallation/Modernisierung der Wärmeverteilungsanlagen auch die nachträgliche Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke des Gebäudes. Insgesamt profitieren 53 Wohn- und Gewerbeeinheiten von diesen Maßnahmen.

Weitere Ausgaben sind für die nachfolgenden Maßnahmen angefallen:

- Renovierung von Treppenhäuser im Aktivistenviertel sowie der Kirchstraße 26-36
- Fensteranstricharbeiten u.a. in der Kirchstraße
- Renovierung und Umbau Ladeneinheit Klingenbergstr. 12 zur Begegnungsstätte

Ferner wurden für die vorgesehene Neuausrichtung der 3 Hochhäuser und die damit verbundenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konzeptionelle Leistungen erbracht sowie bei diversen Objekten das „techem smart system“ eingerichtet, als Voraussetzung für ein zukünftiges Energiemonitoring sowie weiterer Dienste für die Mieter.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2011 für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen Mittel in Höhe von 525,5 Tsd. € (Vorjahr 602,6 Tsd. €) verausgabt. 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, regelmäßig festzustellen.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 2.441 Reparaturaufträge abgearbeitet.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Kredite in Höhe von 300,0 Tsd. € zur Mitfinanzierung von Investitionsmaßnahmen, hier zur Rücknahme von Reihenhäusern „Am Waldrand“, aufgenommen. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen, so dass insgesamt 319,4 Tsd. € neue Kreditverbindlichkeiten eingegangen worden sind.

Für insgesamt 14 Darlehen nach ModInstR mit einer Restschuld von 19,8 Mio. € bei der ILB konnten in 2011 Konditionsanpassungen bzw. das „Einfrieren“ der Zinsstaffeln umgesetzt werden. Für 12 Darlehen mit einer Restschuld von 16,1 Mio. € wurde dabei ein Zins von 2,5% für 9 Jahre fixiert. Für weitere 2 Darlehen wurde ein Zinssatz von 2,0% festgeschrieben.

Der bestehende Darlehensvertrag in Höhe von 150,0 Tsd. € mit der Tochtergesellschaft, der HGS, wurde bis zum 15.12.2012 verlängert. Es erfolgte jedoch eine vertragsseitig zulässige vorzeitige Rückzahlung an die HGS per 03.04.2012.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen überwiegend bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg sowie der Deutschen Kreditbank und sind mit Ausnahme der Kredite für Altschulden, vollständig dinglich gesichert. Für die Altschulden besteht ein 3-seitiger Kreditvertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Die Zinsbindungsfristen für das Darlehensportfolio liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2011 durchschnittlich **4,18 % Zinsen** (Vorjahr 4,19 %) aufgewendet. Die durchschnittlichen Nominalzinssätze sind von den Bilanzstichtagen 2010 zu 2011 von 3,99 % auf 3,80 % gesunken, so dass die Vollausswirkung der Anpassungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2012 erwartet wird.

Als unbefristete Kreditlinie wurde der Gesellschaft von der Aareal Bank ein Volumen von 500.000,00 € eingeräumt. Diese Kreditlinie wurde im vergangenen Geschäftsjahr jedoch nur sporadisch in Anspruch genommen, per 31.12.2011 in Höhe von 29,1 Tsd. €.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen von Konsolidierungsmaßnahmen weitere strukturelle Personalveränderungen umgesetzt. Diese betrafen im Berichtsjahr überwiegend den kaufmännischen Bereich des Unternehmens.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Die Verteilung des Personals der Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2011 auf die Bereiche ergibt folgende Übersicht:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Geschäftsführer	1	2
Prokuristen	1	1
Kaufm. Angestellte	12	16
Technische Angestellte	3	4
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	7	7
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	28	34
Auszubildende	<u>1</u>	<u>2</u>
Gesamt:	29	36

Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	5	3
--	---	---

Die Verringerung des Personalbestandes um weitere 6 Mitarbeiter erfolgte in 4 Fällen auf dem Wege betriebsbedingter Kündigungen, mit Abfindungsregelungen nach § 1a Kündigungsschutzgesetz. In einem dieser Fälle konnte im Nachgang im Zuge der Aufgabe des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung eine Geschäftsübernahmelösung umgesetzt werden. Eine Stellenreduzierung betrifft die Nichtbesetzung einer 2. Geschäftsführerstelle. In einem weiteren Fall konnte eine einvernehmliche Altersübergangslösung gefunden werden.

Auf Grund der im Nachgang als nicht zielführend zu beurteilenden externen Controllingbetreuung am Jahresanfang 2011 wurde mit Wirkung vom 01.06.2011 die bis dahin vakante Controllerstelle neu besetzt, nicht zuletzt im Interesse der Festigung des internen Risikomanagements des Unternehmens.

6. Umweltschutz

Zu den wesentlichen Aktivitäten des Unternehmens im Bereich Umweltschutz gehören die energetisch wirksamen Maßnahmen im Gebäudebestand, welche auch in 2011 fortgesetzt worden sind. Neben den bereits dargestellten gebündelten Maßnahmen am Objekt Forststraße 63/Fontanestraße 70-78/Feldstraße 27-27a konzentrierten sich die Aktivitäten auf verschiedenste geringinvestive Maßnahmen, insbesondere zur Senkung des Heizenergieverbrauchs.

Der Fokus lag insbesondere auf dem Bereich der Steuerungs- und Regelungstechnik der heizungstechnischen Anlagen. Im Rahmen der Teilnahme am ALFA-Projekt des BBU wurden bereits in den Vorjahren entsprechende Ansätze entwickelt, welche nun schritt- und objektweise umgesetzt werden, u.a. durch Wiederherstellung des hydraulischen Abgleichs, Erneuerung von Pumpentechnik, Überprüfung von Messeinrichtungen. Der Ansatz der Fahrkurvenadaptierung an verschiedenen Objekten wurde fortgeführt.

An Bedeutung gewinnt darüber hinaus zunehmend das Verbrauchsverhalten der Mieter im Bereich Heizung/Warmwasser. Um die dafür notwendige Transparenz zu schaffen wurde in 2011 an der Einführung von Energiemonitoringansätzen, auf Basis der internetbasierten Portalansätze der Messdienstleister fechem bzw. ista, gearbeitet. Die Einführung ist für das II. Halbjahr 2012 vorgesehen.

Hervorzuheben ist weiterhin der erreichte Stand bei der für die Kunden der HWB bezogenen Fernwärme. Der regenerative Anteil der Erzeugung liegt hier bereits jetzt bei ca. 52%.

Im Bereich Hausstrom erfolgte zum 01.01.2012 die Umstellung auf 100% Strom aus Wasserkraft als umweltfreundliche Alternative gegenüber dem ansonsten üblichen Strommix aus Kohle, Kernkraft und nur geringen regenerativen Erzeugungsanteilen.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

7. Risikomanagement

Aufbauend auf der in 2010 durchgeführten Portfolioanalyse und den damit gewonnenen Erkenntnissen wurde das Risikomanagement im Unternehmen weiter vertieft.

Schwerpunkt war weiterhin der Finanzierungsbereich. Zur Entlastung von Aufwendungen und zur Stärkung der Liquidität steht das gesamte Kreditportfolio ständig auf dem Prüfstand, um Zinstiefphasen, wie derzeit vorliegend, für vorgezogene Prolongationen bzw. Umschuldungen zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos zu nutzen. Die systematische und laufende Analyse des Kreditportfolios des Unternehmens wird seit Mitte 2011 durch einen fest angestellten Controller wahrgenommen. In diesem Zusammenhang wird derzeit auch das bestehende Controllingmodul des ERP-Systems reaktiviert und dessen Nutzung erweitert. Bearbeitungsschwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie in diesem Jahr waren die Förderdarlehen bei der InvestitionsBank des Landes Brandenburg bei denen Zinsstaffelanpassungen zwischen 2010 und 2012 erfolgten bzw. deren Zinsbindungen bis 2014 enden. Die Darlehen betrafen die Förderrichtlinien aus 1991 und 1993 sowie Programme mit Zinsstaffeln. Hier wurde von den angebotenen Konditionsanpassungen Gebrauch gemacht. Da wo wirtschaftlich sinnvoll und möglich wurden teilweise auch Tilgungserhöhungen gegen Zinssenkungen vereinbart. Die Zinsbindungen diesbezüglich liegen bei 9 Jahren, so dass Zinssicherungs- und Prolongationsrisiken weiter deutlich reduziert werden konnten bzw. diesbezüglich bis 2020/2021 wesentlichen Umfangs nicht mehr bestehen.

Darüber hinaus wurden in 2012 bis zum Berichtsstichtag vorgezogene Prolongationen mit der Deutschen Kreditbank in einem Restschuldumfang zum bisherigen Zinsbindungsende in 2014 von 4.107 Tsd. € vereinbart. Die ab 2014/2015 damit gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung jährlich zu erwarteten Entlastungen liegen bei 23,8 Tsd. € im Zinsaufwand und ergeben darüber hinaus einen Liquiditätsvorteil von 23,7 Tsd. €.

Im weiteren Jahresverlauf wird die Überprüfung von Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse und der Berliner Volksbank hinsichtlich vorgezogener Prolongationen in die Bearbeitung genommen.

Angeregt durch das signalisierte Ankufsinteresse eines Hennigsdorfer Wohnungsanbieters und korrespondierend mit den Ergebnissen der Portfolioanalyse des Objektbestandes wurde in 2011 die Veräußerung des Objekts Paul-Schreier-Platz 1-4 bearbeitet. Gemäß der Portfolioanalyse stellen die dortigen vorhandenen 4-Raumwohnungen langfristig, bei der untersuchten und erwarteten demographischen Entwicklung, ein Risiko für das Unternehmen dar. Auf Grund des aktuellen Arrondierungsinteresses des Käufers wurde die Veräußerung dann zum 01.01.2012 vollzogen.

Zur Begrenzung der Risiken aus allgemeinen Kostensteigerungen wurde in 2011 durch ein externes Büro eine umfassende Analyse der Kostenpositionen erarbeitet. Die sich ergebenden Hinweise, insbesondere zum Bereich der IT-Kosten sowie den Raumkosten bei deutlich reduziertem Personalbestand wurden aufgegriffen und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. So wird die angemietete Bürofläche mit Wirkung vom 01.07.2012 um 189 m² reduziert.

Im Rahmen eines Frühwarnsystems zur rechtzeitigen Erkennung von Fehlentwicklungen und Gegensteuerungen werden folgende weitere Maßnahmen stringent umgesetzt:

- Langfristige Unternehmensplanungen, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben werden
- Monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- Monatliche detaillierte Auswertung betriebswirtschaftlicher Ergebnisse
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen des festgelegten Berichtswesens

LAGEBERICHT DER HWB MBH

-
- Quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2011 über Festgeldanlagen in Höhe von 1.268,4 Tsd. €, von denen 10,0 Tsd. € zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet sind. Darüber hinaus besteht die Einlage der Tochtergesellschaft HGS, über 103,0 Tsd. €, eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von 520,00 € sowie ein Bausparguthaben über 118,4 Tsd. €.

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

Von den am 01.01.2011 verbliebenen 9 Klageverfahren auf großen Schadenersatz konnten im Verlauf des Jahres 7 Fälle im Wege von Vergleichsverhandlungen gelöst werden. In 3 der vorgenannten Fälle erfolgt die Rückabwicklung erst in 2012. Die Rücknahmen erfolgten zu Werten im Rahmen der rückgestellten Beträge. Für die beiden per 31.12.2012 noch verbliebenen Klageverfahren wurden bis zum Berichtsstichtag ebenfalls Vergleiche abgeschlossen, so dass damit alle Klageverfahren auf großen Schadenersatz beendet sind.

Die in 2011 umgesetzten Rücknahmen erfolgten jeweils unter Einbeziehung einer Teilfinanzierung der ILB mit einer Laufzeit bis 2016.

Für das laufende Verfahren der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Gesellschaft auf Zahlung von 533,4 Tsd. € als Kostenvorschuss für die Behauptung verbleibender Mängelbereiche am Dach und strittiger Mängel an der Fassade (Windundichtigkeit) sind in 2011 bzw. Anfang 2012 Lösungen gefunden worden. Hinsichtlich einer Teilforderung in Höhe von 53,4 Tsd. € wurde am 13.09.2011 ein gerichtlicher Vergleich mit einer Ausgleichssumme in Höhe von 26,7 Tsd. € abgeschlossen.

In Bezug auf die Klärung der als Vorschuss bedienten Teilforderung in Höhe von 480,0 Tsd. € erfolgte in 2012 ebenfalls eine Lösung. Auf der Grundlage eines WEG-Beschlusses vom 20.03.2012 sind die Streitigkeiten, verbunden mit einer weiteren Ausgleichzahlung in Höhe von 45,0 Tsd. €, auf dem Vergleichswege beigelegt worden. Die weitere, aus den bestehenden Rückstellungen zu leistende Ausgleichzahlung steht ergänzend unter einem Rückzahlungsvorbehalt für den Fall, dass die WEG nicht die beabsichtigten Instandhaltungsmaßnahmen an den Objekten vornimmt. Mit dem Abschluss des Vergleiches sind für die HWB alle eventuellen Kostenrisiken aus der Vorschusszahlung aufgehoben und die angestrebten Instandhaltungsmaßnahmen zu Gunsten der Objekte vorangetrieben.

Hinsichtlich des von der WEG Anfang 2011 beantragten Beweisverfahrens zu behaupteten weiteren Mängeln am Dach konnte im Jahresverlauf kein Fortgang festgestellt werden und auch keine anderweitige Lösung erzielt werden. Für das Verfahren wurde seitens der Gesellschaft vorsorglich der Streit, auch dem mit der Nachbesserung beauftragten Dachdecker-Unternehmen, verkündet. Auf diese Weise werden etwaige Feststellungen aus dem Verfahren mit der WEG auch für den Auftragnehmer der Gesellschaft verbindlich, so dass sich hieraus zukünftig vielleicht noch ergebene Risiken haftungsrechtlich und bilanziell über die bestehende Gewährleistung abdecken lassen. Der vorläufige Streitwert des Verfahrens wird von den Antragstellern mit 25,0 Tsd. € angegeben.

Im Regressverfahren „Am Waldrand“ wurde durch den Insolvenzverwalter in 2011 ein Zwischenbericht vorgelegt und eine überdurchschnittliche Insolvenzquote in Höhe von ca. 25% avisiert. Das seitens der HWB formulierte Anliegen einer nach Insolvenzverordnung zulässigen Abschlagsverteilung wurde durch den Insolvenzverwalter mit Schreiben vom 25.08.2011 abgelehnt unter dem Hinweis auf eine noch 2011 mögliche Gesamtabrechnung. Dem folgend wurden per 31.12.2011 diesbezüglich Forderungen in 224,0 Tsd. € bilanziert.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Im Ergebnis der weiteren aktiven Bemühungen des Unternehmens in 2011 zur Beendigung der Rechtsstreitigkeiten ist festzustellen, dass die Risiken deutlich abgebaut worden sind. Dies betrifft sowohl die Einzelklageverfahren als auch die Streitigkeiten mit der WEG. Bei Gegenüberstellung der noch bestehenden Risiken und werthaltigen Forderungen sowie Gewährleistungen zum Vorgang „Am Waldrand“ bestehen für das Unternehmen keine wesentlichen wirtschaftlichen Risiken mehr.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2011 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2011 Tsd. €	2010 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,7	30,5	-17,8
Sachanlagen	126.228,8	129.061,0	-2.832,2
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	113,4	152,1	-38,7
Summe	126.458,4	129.347,1	-2.888,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	33,4	27,2	6,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	894,9	452,4	442,5
Flüssige Mittel	1.341,0	1.001,0	340,0
Bausparguthaben	118,4	102,4	16,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	5,9	-1,5
Summe	2.392,1	1.588,9	803,2
BILANZVOLUMEN	128.850,5	130.936,0	-2.085,5
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	26.462,0	26.409,0	53,0
Rückstellungen	21,8	21,8	0,0
Fremdkapital	98.894,5	101.946,2	-3.051,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,2	-0,2
Summe	125.378,3	128.377,2	-2.998,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	376,1	529,1	-153,0
Verbindlichkeiten	3.091,4	2.024,1	1.067,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	5,6	-0,9
Summe	3.472,2	2.558,8	913,4
BILANZVOLUMEN	128.850,5	130.936,0	-2.085,5

Per 31.12.2011 weist das Buchwerk weiterhin ein bilanzielles Ungleichgewicht von 1.080,1 Tsd. € aus. Als Sondereffekte bei dieser Stichtagsbetrachtung wirkten die unter der Position Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anzahlungen für die erst zum 01.01.2012 wirksam gewordene Veräußerung des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 sowie zweier Eigentumswohnungen.

Auf Grund der weiteren planmäßigen Entschuldungen einerseits und der für die kommenden Jahre geplanten Überschüsse andererseits wird sich dieses noch vorhandene Ungleichgewicht in den kommenden Jahren ausgleichen und die Eigenkapitalsituation schrittweise weiter verbessern.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

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

Eigenkapital	2011	2010	2009	2008	2007
- nominal	26.462.031 €	26.408.912 €	26.889.450 €	24.076.106 €	27.337.139 €
- Quote	20,54%	20,17%	20,01%	17,37%	18,10%

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2011	2011		2010
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	53,1		-480,5
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.242,9		3.283,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	38,7		41,5
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,0		-50,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	34,8		67,7
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-150,7		-231,4
Tilgungspotenzial	3.218,8	3.218,8	2.629,5
Veränderungen			
- im Umlaufvermögen einschl. ARAP	-485,1		32,3
- kurzfristige Passiva einschl. PRAP	916,5		-140,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.650,2		2.521,0
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.709,1	-2.709,1	-2.540,3
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		509,7	89,2
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	319,4		202,8
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-662,0		-411,2
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-0,2		-0,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.051,9		-2.749,0
Investitionstätigkeit			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-562,6		-508,8
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	320,3		740,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-242,3		231,5
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	356,0		3,5
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2011	1.459,4		1.103,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das Tilgungspotential lag im Jahr 2011 um 509,7 Tsd. € über dem für die planmäßigen Tilgungen notwendigen Betrag. Bei den stark angewachsenen kurzfristigen Passiva ist als Sondereffekt zu benennen, dass hier Mittel aus der zum 01.01.2012 wirksam gewordenen Veräußerung des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 enthalten sind. Ebenfalls diesbezüglich ist unter der Position Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten eine Sondertilgung eingeflossen.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2011 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2011	2010	Abw.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	15.832,1	15.856,8	-24,7
aus Betreuungstätigkeit	63,5	123,8	-60,3
Bestandsveränderungen	-127,5	-418,0	290,5
übrige Erträge	749,8	468,1	281,7
Gesamtleistung	16.517,9	16.030,7	487,2
Betriebskosten und Grundsteuern	5.066,6	5.163,2	-96,6
Instandhaltungsaufwendungen	1.462,5	1.081,3	381,2
Personalaufwendungen	1.588,2	1.694,0	-105,8
Abschreibungen	3.242,9	3.283,0	-40,1
Zinsaufwendungen	4.234,3	4.344,7	-110,4
Übrige Aufwendungen	886,8	968,5	-81,7
Summe:	16.481,3	16.534,7	-53,4
Betriebsergebnis	36,6	-504,0	540,6
Finanzergebnis	16,5	23,5	-7,0
Ergebnis vor Steuern	53,1	-480,5	533,6
Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	53,1	-480,5	533,6

Auf Grund der höheren Gesamtleistung einerseits und den leicht gesunkenen Aufwendungen andererseits konnte das Betriebsergebnis und damit das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Das Finanzergebnis lag trotz gestiegener Liquidität auf Grund der allgemeinen Kapitalmarktsituation leicht unter dem Vorjahreswert.

Die gesunkenen Hausbewirtschaftungserlöse resultierten aus den um 319,1 Tsd. € niedriger ausgefallenen Umsätzen aus Umlagen. Dem gegenüber konnten um 264,8 Tsd. € höhere Sollmieten erzielt werden, bei nochmals gesunkenen Erlösschmälerungen. Die halbierten Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit beruhen auf der zum Halbjahr 2011 erfolgten Abgabe des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung. Damit verbunden sind jedoch auch adäquate Reduzierungen auf der Aufwandsseite. Wegen der begrenzten Ertragskraft dieses Bereiches ergibt sich für die kommenden Geschäftsjahre kein negativer Ergebniseinfluss diesbezüglich.

Die übrigen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr auf Grund von Einmaleffekten aus Forderungsstellungen im Regressverfahren „Am Waldrand“ sowie Anspruchstellungen für Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz bei 3 Leitungsträgern deutlich gestiegen. Mehrerlöse aus Anlagenverkäufen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 155,0 Tsd. € erzielt werden.

Aufwandseitig waren überwiegend Reduzierungen zu verzeichnen. Bei den Personalaufwendungen und den übrigen Aufwendungen wurden die Effekte der eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen erkennbar. Bei den Zinsaufwendungen wirkten sich sowohl die planmäßigen Tilgungen, bei nur begrenzter Neukreditaufnahme, als auch erste Ergebnisse der begonnenen Maßnahmen zur Zinssicherung und Zinssenkung u.a. bei den Darlehen der ILB positiv aus. Mit dem Ziel der nachhaltigen Ertragssicherung bei den bewirtschafteten Beständen wurden die Instandhaltungsaufwendungen deutlich gegenüber den Vorjahren ausgeweitet.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der vorgenommenen Ausrichtung des Unternehmens auf das Kerngeschäftsfeld der Vermietung und nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes wird eine weitere Risikominimierung einhergehen. Durch die Konzentration auf die Kernkompetenzen sind nachhaltige Ertragssteigerungen erwartbar. Die Risiken aus dem Kapitaldienstbereich konnten durch die eingeleiteten Maßnahmen in wesentlichen Teilen minimiert werden, nicht zuletzt durch die größtenteils langen Zinsbindungen auf niedrigem Niveau bis 2020ff, d.h. teilweise bereits nahe dem Zeitpunkt der vollständigen Darlehenstilgung.

Risiken bestehen für die Gesellschaft weiterhin im Bereich der allgemeinen Kostensteigerungen. Hier gilt es weitere sinnvolle Optimierungen zu finden und die Wirtschaftsplanvorgaben umzusetzen. In den Blickpunkt rücken hierbei zunehmend die Fluktuationskosten, insbesondere die nicht unerheblichen Kosten von Wohnungsinstandsetzungen aber auch der mit Wohnungswechseln verbundene Verwaltungsaufwand. Chancen zur Begrenzung ergeben sich hierbei sowohl durch direkt kostenwirksame Maßnahmen wie einen verstärkten Preiswettbewerb als auch indirekt durch eine höhere Kundenbindung. Als Chance im Rahmen der Fluktuationsentwicklung wird auch die konsequente Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen eingeschätzt.

Beachtung geschenkt werden muss weiterhin dem Bereich der Energieeffizienz. Trotz der erzielten Verbesserungen im Bereich der Fernwärmekosten durch die weitestgehende Entkopplung vom Heizölpreis ist langfristig von weiterhin steigenden Preisen auszugehen. Damit indirekt verbunden sind mögliche Reduzierungen zukünftiger Steigerungspotenziale bei den Nettokaltmieten. Chancen diesem langfristigen Risikobereich entgegenzuwirken bieten mögliche Verbrauchssenkungen unter Einbeziehung der Mieter. Vom Unternehmen werden diesbezüglich u.a. folgende Maßnahmen verfolgt:

- geringinvestive haustechnische Maßnahmen insbesondere im Bereich der Steuerungs- und Regelungstechnik
- Einführung von Energiemonitoringsystemen auch für Mieter
- Einführung und Unterstützung von Energieberatungsangeboten

Darüber hinaus haben im Zuge weiterer Veränderungen des Wohnungsmarktes folgende Punkte in den nächsten Jahren Priorität:

- dem demografischen Wandel angepasste Angebote für Senioren einschl. kleinteiligem Barrierenabbau bei den Gebäudezugängen, in den Wohnungen insbesondere den Bädern
- Nachrüstung von Balkonanlagen, mit Quartiersschwerpunkt Klingenbergviertel
- Erhöhung der Kundenbindung und damit Senkung der Fluktuationskosten durch verbesserte Servicedienstleistungen und Mieterkommunikation sowie die Stärkung mieterschaftlichen Engagements
- zielgruppenorientierte Angebotsschaffung um Zuwanderungsgewinne für die HWB nutzbar zu machen

Zur Vermeidung des prognostizierten Leerstandes bis 2020 im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung wird die Gesellschaft versuchen, die entstehenden Lücken durch Neukunden auch außerhalb Hennigsdorfs, insbesondere aus Berlin und dem Umland zu schließen.

Mit dem fortgeschrittenen Vergleichsstand zum Vorgang „Am Waldrand“ haben sich auch hier die Risiken für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft nochmals deutlich verringert. Für die Umsetzung der per 01.01.2012 noch offenen 5 Rückabwicklungsfälle und die daraus ggf. resultierenden Vermögensverluste und Anwalts- und Gerichtskosten bestehen

LAGEBERICHT DER HWB MBH

ausreichende Rückstellungen in einer Höhe von insgesamt 305,9 Tsd. €. Den Vorgaben des Wirtschaftsplanes folgend gilt es nunmehr u.a. die Vermarktungschancen für die Veräußerung der rückgenommenen Reihenhausobjekte zu nutzen.

Zusammenfassend sind derzeit mit Ausnahme der Prognosen zur demografischen Entwicklung keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Im Ergebnis der vollzogenen Konzentration der Geschäftstätigkeiten auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände, der Umsetzung von umfangreichen Konsolidierungsmaßnahmen und dem Abbau vorhandener Risiken ist von einer stabilen voraussichtlichen Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Das derzeitige Marktumfeld mit weiterhin möglichen Mietsteigerungen, dem begrenztem Leerstand und einem günstigen Finanzierungsumfeld stützen diese Entwicklung.

Zur Untersetzung der nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft werden jedoch die grundsätzlichen Unternehmensziele weiter zu verfolgen sein. Im Wesentlichen sind dies:

- weitere Senkung des Kapitaldienstes durch die Nutzung von Prolongationsinstrumenten ggf. auch die Umschuldung von Darlehen (aktueller durchschnittlicher Nominalzins 3,80 %)
- Kontinuierlicher Abbau des Verschuldungsgrades durch angestrebten weitestgehenden Verzicht auf neue Darlehensaufnahmen
- Sicherung des geplanten Leerstandniveaus und damit der Erlösschmälerungen durch Begrenzung der Fluktuation bzw. verbesserte Kundenbindung sowie durch gezielte Marketing- und Vertriebsaktivitäten, auch durch ergänzende zielgruppenorientierte Angebote und Maßnahmen zur Gewinnung von Neukunden
- sukzessive weitere Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung
- laufende Kostenoptimierungen, insbesondere beim sonstigen betrieblichen Aufwand

Nach der Unternehmensplanung wird sich der Netto-Cash Flow verbessern und ein stabiles Niveau halten. Freie Mittel werden in den kommenden Jahren vorrangig für Maßnahmen im Bestand, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und der Investition, genutzt werden. Im Interesse der Zukunftsfähigkeit der Angebote und Bestände des Unternehmens werden sich die Maßnahmen auch an den Anforderungen einer weiteren energetischen Verbesserung, den Fragen des demographischen Wandels und dem Einsatz neuer Technologien zur Unterstützung der Unternehmensziele orientieren.

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

Kennziffern	2012	2013	2014	2015	2016
Mietentwicklung (Wohnen)	0,20%	0,50%	1,50%	1,10%	0,90%
Erlösschmälerungsquote	3,39%	3,85%	4,42%	4,95%	5,41%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m²)	9,69	7,26	8,07	8,38	8,11

Basierend auf den Erkenntnissen einer in 2011 fertiggestellten Mietpotenzialanalyse werden hinsichtlich der Mietentwicklung noch vorhandene Erhöhungspotenziale in den kommenden Jahren sukzessive weiter ausgeschöpft, jeweils unter Beachtung der konkreten mietrechtlichen und sonstigen Gegebenheiten.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

In den Planansätzen für Mietausfälle durch Leerstand wurden wichtige Einflussgrößen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung der Stadt Hennigsdorf, wie

- Prognose der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in den Stadtgebieten
- Ermittlung des Leerstandsrisikos durch die Wohnungsgrößen, die Wohnqualität
- aktuelle Erkenntnisse aus dem jährlichen Demographiebericht und Wanderungsanalysen etc.

berücksichtigt und kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.

Hennigsdorf, 04.05.2012



Schäffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 4. Mai 2012 den folgenden uneingeschränkten 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 2011 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 des gesetzlichen Vertreters 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 des gesetzlichen Vertreters 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.

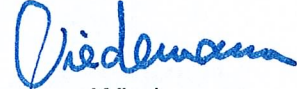
Berlin, den 4. Mai 2012



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Zimdars
Wirtschaftsprüfer


ppa. Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

