

**Hennigsdorfer Wohnungs-  
baugesellschaft mbH,  
Hennigsdorf**

Testat  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA		31.12.2012	31.12.2011
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.564,04	12.743,26
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.737.536,62		121.701.515,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.360.370,69		3.416.567,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97		8.949,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	741.150,40		760.458,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.247,02		57.491,02
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	106.268,10		185.319,47
9. Geleistete Anzahlungen	98.480,75		98.480,75
		<u>122.109.003,55</u>	<u>126.228.782,30</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		520,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00		0,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		<b>122.219.087,59</b>	<b>126.345.045,56</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		5.554.718,53	5.181.161,72
2. Andere Vorräte		40.812,88	33.393,76
		<u>5.595.531,41</u>	<u>5.214.555,48</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	168.842,43		169.743,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	23.046,72		101.474,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		642,60
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	570.793,45		623.063,34
		<u>762.682,60</u>	<u>894.923,87</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.454.854,68	2.708.637,36
2. Bausparguthaben		134.488,01	118.375,37
		<u>8.947.556,70</u>	<u>8.936.492,08</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	77.449,37		113.438,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.473,71		4.441,69
		<u>90.923,08</u>	<u>117.879,91</u>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b><u>131.257.567,37</u></b>	<b><u>135.399.417,55</u></b>

06.05.13 helph



Bilanz zum 31. Dezember 2012

PASSIVA		31.12.2012	31.12.2011
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	86.895,72		69.476,75
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.167.148,22
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	391.181,95		391.181,95
		<u>16.247.337,52</u>	<u>16.229.918,55</u>
IV. Bilanzgewinn		156.770,76	47.807,54
		<u>156.770,76</u>	<u>47.807,54</u>
Eigenkapital		26.588.413,30	26.462.031,11
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	344.111,42		397.858,48
		<u>344.111,42</u>	<u>397.858,48</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.866.320,91		98.771.698,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	319.649,00		576.209,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.772.125,92		7.027.482,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.637.745,42		1.485.827,90
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	105.838,16		146.172,33
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582.363,34		488.855,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.065,49 € (31.12.2011: 180,40 €)	37.157,40		38.569,27
		<u>104.321.200,15</u>	<u>108.534.815,46</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.842,50	4.712,50
<b>SUMME PASSIVA</b>		<u><u>131.257.567,37</u></u>	<u><u>135.399.417,55</u></u>

06.05.13 



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

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

		2012	2011
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.688.609,32		15.832.095,15
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		63.541,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		<u>15.688.609,32</u>	<u>15.895.636,68</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		373.556,81	-127.524,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		731.414,17	749.792,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.116.774,62	6.364.667,69
5. ROHERGEBNIS		9.676.805,68	10.153.236,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.157.234,58		1.362.758,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	214.032,05		225.478,78
dav. für Altersversorgung: 3.964,92 € (2011: 3.964,92 €)		<u>1.371.266,63</u>	<u>1.588.237,01</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.268.865,10	3.242.923,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		757.420,92	800.705,28
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,80	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge dav. aus Abzinsung: 0,00 € (2011: 0,00 €)		22.685,85	16.488,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 805,03 € (2011: 10.626,14 €)		3.924.194,19	4.234.262,94
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>377.765,49</u>	<u>303.616,11</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Sonstige Steuern		251.383,30	250.496,62
15. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG		<u>126.382,19</u>	<u>53.119,49</u>
16. Gewinn-/Verlustvortrag		47.807,54	0,00
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-17.418,97	-5.311,95
18. BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		<u>156.770,76</u>	<u>47.807,54</u>

06.05.13  

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

---

**ANHANG****des Jahresabschlusses 2012 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.

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.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn – und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

**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 2012 betrug das Eigenkapital der HGS 165,8 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2012 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 3,1 Tsd. €.

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgte die Umgliederung eines Postens in Höhe von 0,5 Tsd. € von den Sonstigen Ausleihungen in Andere Finanzanlagen.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.529,5 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.086,7 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 61,5 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2011 insgesamt 5.554,7 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	168.842,43 (169.743,83)	168.737,17 (169.593,36)	105,26 (150,47)
aus dem Verkauf von Grundstücken	23.046,72 (101.474,10)	23.046,72 (101.474,10)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (642,60)	0,00 (642,60)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	570.793,45 (623.063,34)	541.708,75 (586.778,64)	29.084,70 (36.284,70)
<b>Σ</b>	<b>762.682,60</b> <b>(894.823,87)</b>	<b>733.492,64</b> <b>(858.488,70)</b>	<b>29.189,96</b> <b>(36.435,17)</b>

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 2012 keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2011 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBiG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2012 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	69,5		17,4	86,9
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
<b>Gesamt</b>	<b>25.646,2</b>	<b>0,0</b>	<b>17,4</b>	<b>25.663,6</b>

## 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 Archivierung	68,8
- Eventualanprüche der WEG „Am Waldrand“	84,9
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	70,3
- ausstehende Rechnungen aus Betriebskosten	<u>120,1</u>
	<b>344,1</b>

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):

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1-5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
gegenüber Kreditinstituten	95.866.320,91 (98.771.698,36)	3.257.955,24 (3.162.665,71)	12.829.077,52 (12.428.700,90)	79.779.288,15 (83.180.331,75)
gegenüber anderen Kreditgebern	319.649,00 (576.209,00)	106.560,00 (256.560,00)	213.089,00 (319.649,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	5.772.125,92 (7.027.482,74)	5.772.125,92 (7.022.212,74)	0,00 (5.270,00)	0,00 (0,00)

## ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1-5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
aus Vermietung	1.637.745,42 (1.485.827,90)	1.637.745,42 (1.485.827,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	105.838,16 (146.172,33)	105.838,16 (146.172,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	582.363,34 (488.855,86)	573.531,52 (462.392,47)	8.831,82 (26.463,39)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	37.157,40 (38.569,27)	7.157,40 (8.569,27)	30.000,00 (30.000,00)	0,00 (0,00)
	<b>Σ 104.321.200,15</b>	<b>11.460.913,66</b>	<b>13.080.998,34</b>	<b>79.779.288,15</b>
	<b>Σ (108.534.815,46)</b>	<b>(12.544.400,42)</b>	<b>(12.810.083,29)</b>	<b>(83.180.331,75)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 95.866,3 Tsd. € sind grundpfandrechtlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Eine Inanspruchnahme der mit einer Abtretung aus Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 - 35 besicherten Kontokorrentlinie erfolgte zum Stichtag 31.12.2012 nicht.

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

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

#### 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:

## ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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. damit keinen Steuerzahlungen im Planungshorizont gerechnet wird.

### C. Gewinn – und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 39,7 Tsd. € periodenfremde Aufwendungen aus Wohngeldabrechnungen aus 2011 enthalten.

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 6,5 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,8 Tsd. € die Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 10,6 Tsd. €). Weitere 0,2 Tsd. € resultieren aus Zinsen einer Vorsteuerberichtigung § 15a UStG.

### D. Sonstige Angaben

1. 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 31.12.2012 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 40,0 Tsd. €. Gegenstand der Leasingverträge sind Fahrzeuge.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

## ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

4. Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2012 betrug:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	13
- Technische Angestellte	3
- Hauswarte/Hausbesorger	7
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>27</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 5,6 Tsd. €.

6. Organe

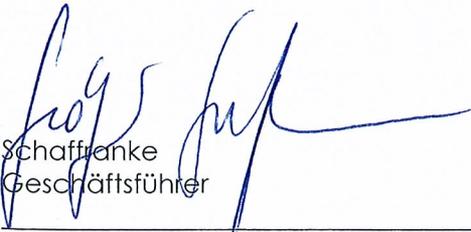
Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2012 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf
Herr Matthias Kahl	Stellvertreter	Angestellter des Landkreises Oranienburg
Herr Manfred Meißner		Diplom-Ingenieur/Rentner
Herr Hagen Degner		Diplom-Ingenieur
Herr Hans-Martin Blank		Verwaltungsangestellter
Herr Jürgen Woelki		Wohnungswirtschaftler
Herr Lutz-Peter Schönrock		EU-Rentner

Hennigsdorf, 06.05.2013

Hennigsdorfer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

  
Schaffranke  
Geschäftsführer

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2012 €	Beichtigung nach § 36 DMBilG €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + in €	Umbuchungen in €	Zuschreibungen €	Stand 31.12.2012 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Beichtigung nach § 36 DMBilG €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2012 €	Buchwert 31.12.2012 €	Buchwert 31.12.2011 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	181.573,17	0,00	3.123,75	7.151,23	0,00	0,00	0,00	177.545,69	166.829,91	0,00	7.151,23	6.564,04	12.743,26
	<b>181.573,17</b>	<b>0,00</b>	<b>3.123,75</b>	<b>7.151,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>177.545,69</b>	<b>166.829,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.151,23</b>	<b>6.564,04</b>	<b>12.743,26</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.824.052,54	0,00	879.989,39	2.864.805,83	32.250,00	0,00	177.871.466,10	58.122.537,18	0,00	0,00	1.077.053,37	117.737.536,62	121.701.515,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.656.009,12	0,00	15.739,53	0,00	0,00	0,00	4.671.748,65	1.239.441,45	0,00	0,00	71.936,51	3.360.370,69	3.416.567,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.949,97
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	760.458,06	0,00	1.007,24	20.314,90	0,00	0,00	741.150,40	0,00	0,00	0,00	0,00	741.150,40	760.458,06
Technische Anlagen und Maschinen	4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.060,37	4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	597.840,00	0,00	24.178,91	96.099,50	0,00	0,00	525.919,41	540.348,98	0,00	0,00	24.808,06	56.247,02	57.491,02
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauaufbereitungskosten	217.979,30	0,00	29.690,52	2.140,00	32.250,00	0,00	213.279,82	32.659,83	0,00	0,00	74.351,89	106.268,10	185.319,47
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	98.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	98.480,75	98.480,75
	<b>186.167.830,11</b>	<b>0,00</b>	<b>950.605,59</b>	<b>2.983.340,23</b>	<b>32.250,00</b>	<b>32.250,00</b>	<b>184.135.075,47</b>	<b>59.939.047,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.172.538,02</b>	<b>122.109.003,55</b>	<b>126.228.782,30</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	103.000,00
Sonstige Ausleihungen	520,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00
	<b>103.520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.520,00</b>	<b>103.520,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>186.452.923,28</b>	<b>0,00</b>	<b>953.729,34</b>	<b>2.990.511,46</b>	<b>32.770,00</b>	<b>32.770,00</b>	<b>184.416.141,16</b>	<b>60.107.877,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.179.689,25</b>	<b>122.219.087,59</b>	<b>126.345.045,56</b>



LAGEBERICHT  
DER  
HENNIGSDORFER  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2012

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

## INHALTSVERZEICHNIS

## Seite

I.	Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	3
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	3
2.	Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung.....	4
	2.1 Vermietung – Mietentwicklung.....	5
	2.2 Fluktuation – Kundenbindung.....	5
	2.3 Leerstand – Erlösschmälerung.....	6
	2.4 Entwicklung der Mietforderungen.....	6
	2.5 Verwaltung für Dritte.....	7
3.	Laufende Investitionen.....	7
	3.1 Bautätigkeit.....	7
	3.2 Geplante Instandhaltung.....	8
	3.3 Laufende Instandhaltung.....	8
4.	Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte.....	9
5.	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich.....	9
6.	Umweltschutz und sonstige Maßnahmen.....	10
7.	Risikomanagement.....	11
8.	Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge.....	13
	Rückstellung für „Am Waldrand“	
II.	Vermögenslage.....	13
III.	Finanzlage.....	14
IV.	Ertragslage.....	15
V.	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung.....	16
VI.	Voraussichtliche Entwicklung.....	18

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

---

## I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt weniger stark ausgefallen ist (3,0% 2011, 4,2% 2010), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2012 lag mit 2,0 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2,3 Prozent). Die Jahresteuerrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung im Energiesektor geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,8 Prozent (West: 5,8%; Ost: 10,3%) und damit 0,3 Prozentpunkte weniger als im vergangenen Jahr.

Für 2013 wird mit einer im weltweiten Vergleich weiterhin kräftigen Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 Prozent prognostiziert, 2014 wird sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als zwei Prozent erwartet. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen könnten die weiter steigenden Energiepreise 2013 für eine höhere Steigerungsrate sorgen.

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

Das Land Brandenburg verzeichnete 2012 eine vergleichsweise schwache konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2012 wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um rund 0,3 Prozent. Mit 2,0 Prozent lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2012 genau auf Bundesniveau. Trotz der eher schwachen Wirtschaftsentwicklung nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2012 weiter ab. Mit 10,2 Prozent lag die Quote um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,7%). Grundlage dieses Rückgangs ist vor allem die demografische Entwicklung.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2012 eine Zunahme um 0,7 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung hinter der allgemeinen Inflation zurück.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus. Ursache dieser Abnahme ist in erster Linie der demografische Faktor. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig.

Für die Entwicklung der Stadt Hennigsdorf stellt der in 2012 erschienene 4. Demographiebericht für den Berichtszeitraum 2011 fest, dass die Stadt mit 25.988 Bürgern (Vorjahr 25.909) derzeit noch eine stabile Einwohnerzahl aufweist. Diese Entwicklung stützt sich zum einen auf die fortgesetzten Wanderungsgewinne von 190 Personen in 2011 und zum anderen auf die erfreuliche Geburtenanzahl von 221 Kindern im Jahr 2011.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Aufgrund der grundsätzlichen demografischen Entwicklung wird der Wohnungsmarkt in den brandenburgischen Städten jedoch auch in den nächsten Jahren schwierig bleiben.

## 2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2012 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

<b>eigener Bestand</b>			
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Abw.</b>
Wohnungen	3.027	3.083	-56
Gewerbeeinheiten	49	49	0
Einstellplätze	558	660	-102
Garagen	78	59	19
Sonstige	12	10	2
	<b>3.724</b>	<b>3.861</b>	<b>-137</b>

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes resultiert aus der Veräußerung des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 mit 32 WE und der Privatisierung weiterer 29 WE in der Forststraße 41 – 59. Diesen Abgängen steht der Zugang von 5 Reihenhäusern „Am Waldrand“ gegenüber.

Hinsichtlich der bewirtschafteten Stellplätze wurde die Darstellung gegenüber dem Vorjahr geändert. Für 99 direkt an die Wohnungsmietverträge gebundene Einstellplätze erfolgte kein gesonderter Ausweis mehr. Darüber hinaus hat sich die Zahl der Einstellplätze durch Abgang im Zusammenhang mit den Wohnungsprivatisierungen in der Forststraße 41 – 59 um 3 Stellplätze verringert.

Der Ausweis der eigenen Garagen umfasst in 2012 zusätzliche, von der HWB übernommene Eigentumsgaragen in den, ansonsten der Verpachtung unterliegenden, Garagenkomplexen.

Die sonstigen Einheiten umfassen 6 Hauswartbüros und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft 1 Gästewohnung in der Rigaer Straße 5/5a sowie 4 Gästezimmer in der Rigaer Straße 30/30a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2012 wie folgt dar:

<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>2012 Tsd. €</b>	<b>2011 Tsd. €</b>	<b>Abweichung Tsd. €</b>
Sollmieten	10.750,1	10.817,8	-67,7
andere Erlöse	9,9	9,0	0,9
Erlöse aus Umlagen	5.225,5	5.245,7	-20,2
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.676,7</i>	<i>2.761,1</i>	<i>-84,4</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.548,8</i>	<i>2.484,6</i>	<i>64,2</i>
Erlösschmälerungen	-296,9	-240,4	-56,5
<b>Gesamt:</b>	<b>15.688,6</b>	<b>15.832,1</b>	<b>-143,5</b>

Die Veränderung der Sollmieten im Vorjahresvergleich um **-67,7 Tsd. €** resultiert vollständig aus den in 2012 wirksam gewordenen Bestandsabgängen Paul-Schreier-Platz 1-4 und der Privatisierung der Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59, mit Sollmietenreduzierungen in Höhe von **-194,1 Tsd. €**. Die Sollmieten der fortgeführten Bestände wiesen hingegen Sollmietensteigerungen in Höhe von **123,7 Tsd. €** auf. Die unter dem Vorjahr liegenden Umlagenerlöse aus Heizung und Warmwasser betreffen das Abrechnungsjahr 2011, welches witterungsbedingt unterdurchschnittliche Verbräuche aufwies. Dieser Effekt wurde allerdings

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

insgesamt abgeschwächt durch gegenläufig wirkende Preiserhöhungen im Jahr 2011 u.a. für Fernwärme. Die gestiegenen Erlösschmälerungen korrespondieren mit dem im Jahresverlauf leicht erhöhten, wenngleich weiterhin niedrigen, Leerstand.

## 2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin stabil. Die Wohnungsnachfragen sind unverändert hoch. Der geringe Leerstand führt jedoch dazu, dass in bestimmten Nachfragesegmenten wie etwa bei kleinen Wohnungen in Seniorenobjekten mitunter keine passenden Wohnungsangebote unterbreitet werden können bzw. längere „Wartezeiten“ von den Kunden in Kauf genommen werden müssen.

Bevorzugte Quartiere sind weiterhin insbesondere das zentrumsnahe Cohnsche Viertel, das Klingenberg-Viertel sowie die Aktivistensiedlung, mit jeweils sehr geringen Wohnungsleerständen. Gemäß des Revitalisierungskonzeptes für die 3 Hochhäuser wurde in 2012 damit begonnen, diesen Prozess am Objekt Fr.-Engels-Straße 2 umzusetzen. Erfreulich ist dabei aus Vermietungssicht insbesondere die Akzeptanz des Konzeptes des Appartementwohnens und die wohnungswirtschaftlich damit einhergehenden höheren Neuvertragsmieten. Neben dem Ansatz für eine „mitten im Leben stehende“ Mieterschaft bis hin zu Senioren in der Fr.-Engels-Straße 2 wird in 2013 dieser Change Management Ansatz mit einer Orientierung auf eine jüngere Mieterschaft und Wohnungseinsteiger für ein weiteres Hochhaus folgen.

Der absolute Sollmietenrückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen dem Verkauf und damit Abgang des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 per 01.01.2012 und den im Verlauf des Jahres abschliessenden Privatisierungen von Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59 geschuldet. Der Sollmietenrückgang daraus lag bei **194,1 Tsd. €**. Mit dem Verkauf der letzten Wohnungen fand damit der 1995 begonnene Prozeß der Mieterprivatisierung seinen ausgesprochen erfolgreichen Abschluss.

Dem gegenüber standen Sollmietensteigerungen auf Grund von Mieterhöhungen nach Mietspiegel bzw. Vergleichsmieten in Höhe von **46,8 Tsd. €** sowie Mietensteigerungen bei Neuvermietungen in Höhe von **70,8 Tsd. €**.

Ohne die Effekte durch die planmäßigen Bestandsabgänge lag der Sollmietenzuwachs bei den fortgeführten Objekten in 2012 insgesamt bei knapp **1,0 %** und entsprach damit absolut den Wirtschaftsplanvorgaben.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete lag im Berichtszeitraum bei **4,94 €/m<sup>2</sup> WFL** (Berliner Umland: 4,99 €/m<sup>2</sup>; Brandenburg insgesamt: 4,52 €/m<sup>2</sup> lt. BBU-Marktmonitor per 31.12.2011).

## 2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2012 wurden insgesamt **341** Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, **14** mehr als im Vorjahr. Von den Vertragsbeendigungen standen jedoch 25 Fälle im Zusammenhang mit Veräußerungsfällen von Eigentumswohnungen in der Forststraße 41-59.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	23,5 % (VJ 22,4 %)
demografische Gründe (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	17,9 % (VJ 19,0 %)

In **68** Fällen (Vorjahr: 84) konnte der Wegzug des Kunden durch ein alternatives Wohnungsangebot im Bestand der HWB verhindert werden.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2012 bei **299** (Vorjahr: 323 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei **94** Verträgen (Vorjahr: 115 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber allerdings bei **110** Verträgen (Vorjahr: 79 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **8,17 %** (Vorjahr: 7,85 %). Die damit verbundenen Fluktuationskosten lagen entsprechend dem in 2012 eingeführten Kalkulationsansatz bei insgesamt 367,8 Tsd. €. Hauptaufwandsfaktor waren dabei die umfänglichen Wohnungsinstandsetzungen im Zusammenhang mit Vertragsbeendigungen. Um der wiederum gestiegenen Fluktuation entgegen zu wirken, gewinnt die Kundenbindung weiter an Bedeutung. In 2012 wurde deshalb die Einführung eines formalisierten Beschwerdemanagements begonnen und Kundenbefragungen nach Vertragskündigung als erster Schritt eines Kundenrückgewinnungsprozesses durchgeführt, der bereits im Einführungsjahr sehr gute Erfolge zeitigt.

### 2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2012 waren insgesamt **66** Wohnungen (Vorjahr: 67 Wohnungen) im Leerstand. Für **10** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Stichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **2,2 %**. Die Quote liegt damit auch weiterhin unterhalb des Durchschnitts vergleichbarer Wohnungsunternehmen im Umland von Berlin (lt. BBU 3,0% für 2011).

Sehr niedrige Leerstandsquoten von unter 1 % waren in den Bereichen Marwitzer Straße, dem Klingenbergviertel und dem Cohnschen Viertel zu verzeichnen. Im Aktivistenviertel sowie im Bereich Neubau lag der Leerstand zum Stichtag bei 0 WE. Die höchste Leerstandsquote war im Vermietungsbereich Hennigsdorf West mit 3,84 % zu verzeichnen.

Die Nutzung der eingeführten onlinebasierten Vertriebssoftware zur raschen Bearbeitung aller Wohnungsanfragen sowie verschiedenste Marketingaktivitäten haben diese Entwicklung unterstützt, ebenso wie die grundhafte Instandsetzung von 67 Wohnungen nach Mieterwechseln.

Durch Leerstand Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges sind im Jahr 2012 dennoch Mietausfälle in Höhe von **282,0 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote gesamt lag am 31.12.2012 absolut in der Planvorgabe des Wirtschaftplanes, mit **2,8 %** aber über Vorjahresniveau. Hier wurde für den Folgezeitraum der Hebel angesetzt.

### 2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2012 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **168,8 Tsd. €** (Vorjahr: 169,7 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen **31,6 Tsd. €** auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2012 in Höhe von **29,8 Tsd. €** vorgenommen werden.

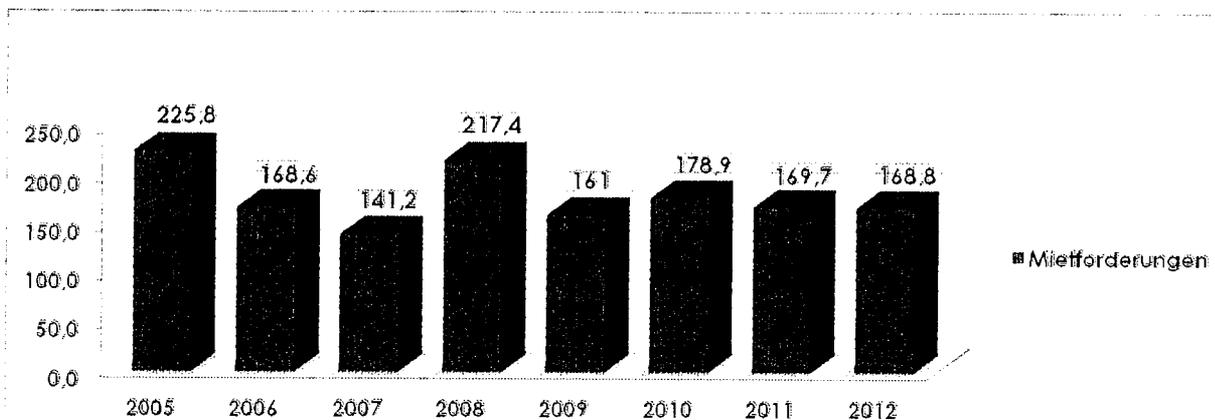
Die Höhe der Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen lag auf Grund überwiegender Guthabenauszahlungen unter dem Vorjahreswert. Die deutlich reduzierte Nachforderungshöhe aus Umlagen wurde darüber hinaus durch eine sehr kurzfristige Bearbeitung von Widersprüchen und eine konsequente Verfolgung der offenen Forderungen sichergestellt. Notwendig gewordene Forderungsabschreibungen aus dem Bereich der Betriebskostennachforderungen resultieren mehrheitlich aus den Heizkostenabrechnungen. Diese ergaben sich oftmals aus unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten. Nicht zuletzt auf diesem Grunde werden die Bemühungen des Unternehmens zur Einbringung von Energiemonitoring- und Energieberatungsansätzen gerade in sozial schwachen Haushalten

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

auch in den Folgejahren fortgeführt werden müssen. Die Neukonstitution der Zusammenarbeit von Betriebskostenmanagement und Forderungsmanagement in 2011 zählt sich zunehmend aus.

Nachhaltige Zahlungsprobleme, gerade auch bei jungen Mietern, waren leider auch im vergangenen Jahr zu verzeichnen und werden zukünftig als ein Schwerpunkt der Beratungs- und Empowermentansätze gesehen. Es mussten im Berichtsjahr 49 Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnte. Darüber mussten hinaus im abgelaufenen Geschäftsjahr 13 Räumungsklagen, mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen, angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftinzüge wegen fehlender Kontendeckung lag mit 271 Fällen auf konstant hohem Niveau.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2005 – 2012 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Mit Beziehen von Transferleistungen einschl. Asyl wurden in 2012 insgesamt **82** (Vorjahr: 99) Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Mietzahlung des Landkreises an die Gesellschaft vereinbart. Die intensive Zusammenarbeit mit dem Landkreis bis hin zum Fallmanagement wirkt sich stabilisierend für die Zielgruppe und die Forderungen aus, ist aber mit einem hohen Aufwand verbunden.

## 2.5 Verwaltung für Dritte

Der Unternehmenszielstellung folgt dem Grundsatz der Konzentration auf die eigenen Bestände. Demzufolge sind die Geschäftsaktivitäten im Bereich der Verwaltung für Dritte im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig beendet worden.

## 3. Laufende Investitionen

### 3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in 2012 umfasste im Wesentlichen die planmäßigen Balkonnachrüstungen und geringinvasiver Innendämmmaßnahmen an 2 Objekten im Klingenbergviertel. Inklusive erforderlicher Nebenkosten hatten die Maßnahmen einen Umfang von 286,7 T€.

Um die Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel kontinuierlich umsetzen zu können, wurden im Berichtsjahr für alle weiteren dafür vorgesehenen Gebäude Bauanträge gestellt

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

und größtenteils zum Berichtsstichtag genehmigt. Für ein Objekt liegt auf Grund denkmalrechtlicher Bedenken derzeit noch keine Genehmigung vor.

Ferner erfolgten in 2012 Vorplanungen für den Bereich der 3 Hochhäuser, welche in den kommenden Jahren sukzessive umgestaltet werden sollen. Die Planungsaktivitäten bezogen sich dabei auf die Herstellung barrierefreier rückwärtiger Ausgänge an den Objekten Fr.-Engels-Str. 2 und Stauffenbergstr. 13 sowie den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen an allen 3 Objekten. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurden darüber hinaus Konzeptüberlegungen für den gesamten, öffentlichen Freianlagenbereich entwickelt.

### 3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen der geplanten Instandhaltung, soweit möglich auch im Wege einer erweiterten Instandhaltung, insgesamt 1.157,0 Tsd. € (Vorjahr 937,0 Tsd. €) verausgabt, davon 312,6 Tsd. € (Vorjahr 294,0 Tsd. €) für die umfangreiche Aufarbeitung von 67 Wohnungen bei Mieterwechsel.

145,5 Tsd. € entfielen auf das Objekt Fr.-Engels-Str. 2, im Rahmen der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der Hochhäuser.

Weitere Ausgaben beziehen sich auf die nachfolgenden Maßnahmen:

- Fassadenrenovierung an der Fontanestraße 81-89
- Renovierung von Treppenhäusern u.a. in der August-Burg-Str. und der Marwitzer Straße
- Erneuerung Freianlagen Reinickendorfer Str. 1-7 und 2-12
- Dämmarbeiten Dachgeschossbereich an 4 Objekten in der Feldstraße
- Renovierung und Umbau Arztpraxis Nauener Str. 29/31
- Fensteranstricharbeiten an diversen Objekten

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen eines gemeinschaftlichen Projektes mit der Fa. sto die Herstellung einer Musterwohnung bzw. nachträglichen Innendämmungen mit neuartigen, hochtechnologischen Dämmstoffen in einzelnen Wohnungen des Klingenbergviertels im Rahmen eines wissenschaftlich begleiteten Modellprojektes.

In 10 Wohnungen erfolgten jeweils unter Beteiligung der Mieter Badumbauten von der Badewanne zur Dusche gemäß dem „1.000 EUR-Programm“ der HWB zur Wohnraumanpassung. Damit gewinnt dieser Projektansatz zur Kundenbindung und altersgerechten Anpassung von Wohnungen an Fahrt.

### 3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2012 für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen Mittel in Höhe von 532,9 Tsd. € (Vorjahr 525,5 Tsd. €) verausgabt, ohne Personalkosten Regiemitarbeiter. 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. Hier wird in den Folgejahren eine schrittweise planmäßige Erneuerung erfolgen. An einzelnen älteren Aufzugsanlagen waren teilweise kostenträchtige Reparaturen z.B. der Steuerungstechnik erforderlich.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 2.308 Reparaturaufträge (Vorjahr: 2.279) abgearbeitet. Daraus resultiert eine erfolgreiche Optimierung des Instandhaltungsmanagements und der Kosten, die in den nächsten Jahren fortzusetzen ist.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

---

#### 4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Die Kreditaufnahmen in 2012 beschränkten sich auf 317,0 Tsd. €. Davon entfielen 300,0 Tsd. € auf Mitfinanzierung von Investitionsmaßnahmen, hier zur Rücknahme von Reihenhäusern „Am Waldrand“. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein bestehendes Aufwendungsdarlehen in Höhe von 17,0 Tsd. €.

Im Berichtszeitraum sind für insgesamt 14 Darlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg Konditionsanpassungen vereinbart worden. Diese bezogen sich auf ein Restschuldvolumen von 13,6 Mio. €. Die neu vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 2,00% und 3,41%. Im Ergebnis der vorgenannten Vereinbarungen ergibt sich bei Vollauswirkung eine Kapitaldienstentlastung von 175,7 Tsd. €/a. Da, wo wirtschaftlich sinnvoll und möglich, wurden teilweise auch Tilgungserhöhungen gegen Zinssenkungen vereinbart.

Sondertilgungen im Bereich der ILB-Darlehen erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr darüber hinaus auch im Zuge der Privatisierung der Eigentumswohnungen des Objektes Forststraße 41-59, insgesamt in Höhe von 367,7 T€.

Darüber hinaus wurden in 2012 vorgezogene Prolongationen zu 3 Darlehen bei der Deutschen Kreditbank mit einem Restschuldumfang von 4,5 Mio. € vereinbart. Die jährlich daraus zu erwarteten Kapitaldienstentlastungen liegen in der Spitze bei 23,7 Tsd. €/a.

Für 4 in der Zinsbindung in 2013 auslaufende Darlehen bei der Berliner Volksbank konnten ebenfalls neue Konditionen vereinbart werden. Es handelte sich hierbei um Darlehen mit einem Restschuldumfang von insgesamt 2,6 Mio. €. Auch hieraus ergeben sich Kapitaldienstentlastungen von bis zu 35,8 Tsd. €/a.

Der bestehende Darlehensvertrag mit der Tochtergesellschaft, der HGS, wurde beendet. Das Darlehen wurde in voller Höhe von 150,0 Tsd. € im Jahresverlauf zurück gezahlt.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen weiterhin 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, der erfolgreich mit günstigen Zinsen prolongiert wurde.

Die Zinsbindungsfristen für das Darlehensportfolio liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2012 durchschnittlich **4,04 % Zinsen** (Vorjahr: 4,18 %) aufgewendet. Die durchschnittlichen Nominalzinssätze lagen zum Bilanzstichtag 2012 bei 3,89 %. Die durchschnittlichen Kapitalkosten wurden so nochmals optimiert und ergeben zusammen mit dem geringen Zinssicherungsrisiko bis 2020 eine hervorragende Grundlage für die zukünftige Unternehmensfinanzierung.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine unbefristete Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 500 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr nur sehr vereinzelt in Anspruch genommen worden ist.

#### 5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl sind nach Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen der Vorjahre im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen unverändert geblieben.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Die Verteilung des Personals der Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2012 auf die Bereiche ergibt folgende Übersicht:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufm. Angestellte	12	12
Technische Angestellte	3	3
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	7	7
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	<b>28</b>	<b>28</b>
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>30</b>	<b>29</b>
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	3	5

Beginnend ab dem 01.08.2012 wurde ein weiteres Ausbildungsverhältnis abgeschlossen. Die HWB bildet damit weiterhin konstant aus. Ziel ist es, zukünftig durchschnittlich 2 Auszubildende, vorrangig im Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ vorzuhalten. Die stichtagsbezogen verringerte Anzahl der Aushilfen und geringfügig Beschäftigten betrifft den Bereich der Grünanlagenpflege.

Im Zuge der personalbedingten Flächenverringerungen der Geschäftsstelle erfolgte in Abstimmung mit dem Betriebsrat eine Neuorganisation der Raumnutzung einschl. eines multifunktional nutzbaren Aufenthaltsraumes und einer kleinen Teeküche im Erdgeschoss. Daraus resultieren wesentliche Raumkosteneinsparungen an denen die Belegschaft kooperativ mitwirkte.

## 6. Umweltschutz und sonstige Maßnahmen

Den grundsätzlichen Unternehmenszielstellungen folgend, wurden auch in 2012 verschiedenste Maßnahmen im Bereich des Umweltschutzes durchgeführt bzw. begleitet. Schwerpunkt war hierbei wiederum das Themenfeld der effizienten Heizungsenergienutzung und die Fortführung der Aktivitäten des ALFA-Projektes des BBU und der energetischen Optimierung ganzer Quartiere unter Einbeziehung der Nutzer.

Des Weiteren wurde an der weiteren Umsetzung von Energiemonitoringansätzen gearbeitet. So wurden im IV. Quartal für 180 Wohneinheiten des Aktivistenviertels in Zusammenarbeit mit dem Messdienstleister ista die technischen Voraussetzungen für ein nutzerbezogenes Energiemonitoring der Mieter geschaffen.

Ebenfalls im letzten Quartal des Geschäftsjahres wurden in der Fr.-Engels-Straße 2 im Wege eines Pilotprojektes in allen 110 Wohnungen präsenzgesteuerte Einzelraumregelungen installiert. Projektpartner ist hierbei die Fa. Kieback & Peter mit dem Produkt „en:key“, basierend auf der sogenannten „enocean“-Technologie. Im Austausch einer Vorgängergeneration erfolgte am Objekt Rigaer Str. 5a ebenfalls eine Installation der vorgenannten Einzelraumregelungstechnik.

Zeitgleich erfolgte am Objekt Fr.-Engels-Str. 2 eine komplette Erneuerung der Hausanschlussstation durch die hierfür verantwortlich zeichnenden Stadtwerke Hennigsdorf GmbH.

Die Heizenergieversorgung der Liegenschaften der HWB erfolgte auch weiterhin zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme. Nicht zuletzt durch die Regelinbetriebnahme eines Bioerdgas-Blockheizkraftwerkes Mitte 2012 liegt der regenerative Anteil an der Fernwärme bei nunmehr ca. 50 %. Der daraus resultierende

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

Primärenergiekoeffizient liegt bei 0,06. Keine Stadt in der Ballungsregion hat damit die Energiewende bereits so konsequent vollzogen.

Im Bereich Hausstrom erfolgte die Versorgung weiterhin zu 100% aus Wasserkraft als umweltfreundliche Alternative zu einem Strommix aus Kohle, Kernkraft und nur geringen regenerativen Erzeugungsanteilen. Die Mieter haben die geringe Verteuerung von 1,- €/Jahr für die vollständig regenerative Versorgung angenommen.

Die Erfüllung der Vorgaben der neuen TrinkwasserVO wurden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der zuständigen Behörde in wesentlichen Teilen bereits 2012 umgesetzt, entsprechende bauliche Veränderungen vorgenommen. Wesentliche Beanstandungen ergaben die durchgeführten Probenentnahmen bisher nicht.

Unbeschadet noch nicht verbindlicher landesrechtlicher Vorgaben wurde damit begonnen, einzelne Liegenschaften mit bidirektionalen Rauchwarnmeldern der neusten Generation auszustatten, um den Brandschutz der Objekte weiter qualitativ zu verbessern. Als erste Objekte wurden in 2012 die Hochhäuser Fr.-Engels-Str. 2, Fr.-Engels-Str. 4 und Stauffenbergstr. 13 mit diesen funkvernetzten Rauchwarnmeldern ausgerüstet.

## 7. Risikomanagement

Besonderes Augenmerk liegt weiterhin auf dem Risikomanagement für den Finanzierungsbereich. Das gesamte Kreditportfolio steht dabei ständig auf dem Prüfstand, um Niedrigzinsphasen für vorgezogene Prolongationen, ggf. auch Umschuldungen zu nutzen und zukünftige Zinsänderungsrisika einzugrenzen.

Bearbeitungsschwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die 14 Förderdarlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit bisherigen Zinsbindungsausläufen zwischen 2013 und 2015. Unter Sicherung historisch niedriger Zinsen wurden zur Risikobegrenzung wiederum langfristige Zinsbindungen vereinbart. Diese laufen neu bis 2022/2024, in 2 Fällen bis 2029, so dass hier keinerlei Zinsänderungs- oder Prolongationsrisiken mehr bestehen.

Die im Zuge der vorgezogenen Prolongationen in 2012 angepassten 4 Darlehen bei der Deutschen Kreditbank AG haben eine neue Zinsbindung bis 2024. Für die 3 mit der Berliner Volksbank bestehenden Darlehen wurden im Rahmen vorgezogenen Prolongationen ebenfalls langfristige Zinsbindungen bis zum Jahre 2023 vereinbart.

Anfang 2013 wurden bereits weitere Vereinbarungen zu Konditionssicherungen hinsichtlich verschiedener ILB-Darlehen getroffen. Verhandlungen über vorgezogene Prolongationen zu bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse bestehenden Darlehen sind in Vorbereitung.

Im Ergebnis und auf Grund des Umfangs der in den Vorjahren begonnenen und bereits umgesetzten Zinssicherungs- und Prolongationsmaßnahmen bestehen aus derzeitiger Sicht diesbezüglich keine signifikanten Finanzierungsrisiken mehr.

Der Schuldenabbau wird gemäß der bestehenden langfristigen Wirtschaftsplanung kontinuierlich fortgesetzt. Zukünftige weitere Sondertilgungsmöglichkeiten werden dabei im Einzelfall und in Abwägung der Finanzierung von notwendigen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen zu prüfen sein. Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit und Entwicklung der Bestände steht dabei im Vordergrund. Kreditneuaufnahmen sind nach der aktuellen Wirtschaftsplanung nur begrenzt und im Einzelfall vorgesehen, u.a. für die Neuausrichtung der Hochhäuser und verbundenen mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer der Objekte.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

In den Fokus gerückt ist die regelmäßige Überprüfung der Bewertungen des Anlagevermögens zur Sicherung eines sachgerechten Wertausweises und ggf. der Herausarbeitung von Handlungsbedarf bei einzelnen Objekten.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche wird durch einen fest angestellten Controller gewährleistet. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen hierfür weitere Software- und Auswertungswerkzeuge zur Verfügung. Die Ergänzung durch standardisierte Programme zur Planung und dem laufenden Monatscontrolling sind vorgesehen.

Mögliche langfristige Portfoliorisiken der Objekte wurden im Rahmen einer detaillierten und extern begleiteten Portfolioanalyse bereits im Jahr 2010 erfasst, deren grundsätzliche Aussagen aus Sicht des Managements weiterhin Bestand haben. Mit Blick auf das durch die prognostizierte demographische Entwicklung herausgearbeitete langfristig höhere Leerstandrisiko bei großen Wohnungen erfolgte mit dem in zum 01.01.2012 realisierten Verkauf des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 eine einzelne vorgezogene Portfoliobereinigung. Bedarfe für weitere Portfoliobereinigungen des Bestandes werden derzeit nicht eingeschätzt. Weitere Maßnahmen zur Anpassung und Neuausrichtung von Objekten am Wohnungsmarkt, wie z.B. bei den Hochhäusern, stehen dem nicht entgegen.

Hinsichtlich der Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken wurden im Zuge der in 2010/2011 begonnenen Konsolidierung die notwendigen Schritte eingeleitet, einschl. einer deutlichen Personalreduzierung sowie verbunden mit räumlichen Anpassungen und Kostenentlastungen für den Betrieb der Geschäftsstelle in 2012.

Im Bereich der Bewirtschaftung der Bestände waren in 2012 neben dem laufenden Betriebskostenmanagement die Fluktuationskosten Gegenstand regelmäßiger Auswertung und Analyse. Zur Sicherung der Neu-/Wiedervermietungsrentabilität wurde ein entsprechendes hausinternes Auswertungstool pro Einzelwohnung eingeführt.

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
- Quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von 981,0 Tsd. €. Insgesamt 760,0 Tsd. € entfielen davon auf Festgeldanlagen, einschl. 10,0 Tsd. € welche zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet sind. Die bestehende Kontokorrentlinie in Höhe von 500,0 Tsd. € wurde per 31.12.2012 nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen weiter die Einlage der Tochtergesellschaft HGS, über 103,0 Tsd. €, eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von 520,00 € sowie ein Bausparguthaben über 134,5 Tsd. €.

Möglichen Risiken im Bereich Personal, Stichwort Fachkräftemangel, wird im Unternehmen gezielt durch kontinuierliche Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter entgegengewirkt. Dabei werden sowohl einzelne externe Weiterbildungsangebote gefördert als auch breite hausinterne Schulungen genutzt. Die HWB ist weiterhin Ausbildungsbetrieb, derzeit mit 2 Auszubildenden.

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

In Bezug auf das Risikomanagement der organisatorischen Prozesse und der IT sind aktuell die SEPA-Umstellung und die Einführung der E-Bilanz von Bedeutung. Beide Prozesse werden fachlich extern begleitet, um hier mögliche Risiken ausschließen zu können. Ein ausführlicher Ablaufplan ist durch die eingerichtete Arbeitsgruppe unter Führung des ppa. verbindlich festgelegt.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die per 01.01.2012 noch offenen Rückabwicklungen aus den Verfahren auf großen Schadensersatz vollzogen. Die Rücknahmen erfolgten sämtlich zu Werten im Rahmen der rückgestellten Beträge. Von den 5 in 2012 umgesetzten Rücknahmen erfolgte in 4 Fällen eine Teilfinanzierung der ILB mit einer Laufzeit bis 2016.

Im 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) ist für den noch verbliebenen streitbefangenen Kostenvorschussteil in Höhe von 480,0 Tsd. € am 27.04.2012 ein gerichtlicher Vergleich abgeschlossen worden. Mit Zahlung einer weiteren Ausgleichsumme in Höhe von 45,0 Tsd. € sind damit alle diesbezüglichen wechselseitigen Ansprüche aufgehoben und der Streit beendet 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 wurden für die HWB alle eventuellen Kostenrisiken aus der Vorschusszahlung aufgehoben. Die angestrebten Instandhaltungsmaßnahmen zu Gunsten der Objekte wurden im IV. Quartal 2012 begonnen.

Hinsichtlich des von der WEG Anfang 2011 angestrebten Beweisverfahrens zu behaupteten weiteren Mängeln am Dach erfolgte am 04.05.2012 ein Beweisbeschluss und hiernach im August ein Gutachtertermin vor Ort. Weitergehenden Verfahrensfortschritt gab es bis zum Berichtstichtag nicht. Zur Fristenwahrung und Sicherung von eventuellen Ansprüchen gegenüber den Bauüberwachern der Dachnachbesserungsarbeiten erfolgten mit Datum vom 14.08.2012 vorsorglich Streitverkündungen diesbezüglich. Auf diese Weise werden etwaige Feststellungen aus dem Verfahren mit der WEG auch für diese Auftragnehmer, neben dem mit der Nachbesserung beauftragten Dachdecker-Unternehmen, 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 im April 2012 ein weiterer Zwischenbericht vorgelegt und die Vorlage der Schlussunterlagen noch im Jahresverlauf als wahrscheinlich eingeschätzt. Dies erfolgte nicht. Weitere Bemühungen der HWB um eine zulässige Abschlagverteilung oder Terminierung waren nicht erfolgreich. Per 31.12.2012 sind weiterhin Forderungen in Höhe von 224,0 Tsd. € bilanziert.

Trotz der dargelegten zeitlichen Verzögerungen in zwei Verfahrensbereichen bleibt festzuhalten, dass die Risiken zum Vorgang „Am Waldrand“ in 2012 weiter deutlich abgebaut worden sind und bei Gegenüberstellung der noch bestehenden Risiken und werthaltigen Forderungen sowie Gewährleistungen für das Unternehmen keine wesentlichen wirtschaftlichen Risiken mehr bestehen.

## II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2012 wie folgt dar:

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

<b>BILANZPOSITIONEN</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Verändg.</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,6	12,7	-6,1
Sachanlagen	122.109,0	126.228,8	-4.119,8
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	77,4	113,4	-36,0
<b>Summe</b>	<b>122.296,5</b>	<b>126.458,4</b>	<b>-4.161,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Übriges Vorratsvermögen	40,8	33,4	7,4
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	762,7	894,9	-132,2
Flüssige Mittel	981,0	1.341,0	-360,0
Bausparguthaben	134,5	118,4	16,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13,5	4,4	9,1
<b>Summe</b>	<b>1.932,5</b>	<b>2.392,1</b>	<b>-459,6</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>124.229,0</b>	<b>128.850,5</b>	<b>-4.621,5</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Eigenkapital	26.588,4	26.462,0	126,4
Rückstellungen	21,8	21,8	0,0
Fremdkapital	95.571,9	98.468,3	-2.896,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>122.182,1</b>	<b>124.952,1</b>	<b>-2.770,0</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>			
Andere Rückstellungen	322,3	376,1	-53,8
Verbindlichkeiten	1.720,8	3.517,6	-1.796,8
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3,8	4,7	-0,9
<b>Summe</b>	<b>2.046,9</b>	<b>3.898,4</b>	<b>-1.851,5</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>124.229,0</b>	<b>128.850,5</b>	<b>-4.621,5</b>

Das im Vorjahr ausgewiesene bilanzielle Ungleichgewicht konnte im Jahresverlauf nahezu ausgeglichen werden und lag zum Stichtag bei lediglich 114,4 Tsd. €.

Die Eigenkapitalquote stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig auf 21,40 % (Vorjahr 20,54 %). Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

<b>Eigenkapital</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
- nominal	26.588.413 €	26.462.031 €	26.408.912 €	26.778.450 €	24.076.106 €
- Quote	21,40%	20,54%	20,17%	20,01%	17,37%

### III. Finanzlage

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

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2012	2012		2011
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	126,4		53,1
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.268,9		3.242,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	36,0		38,7
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,0		0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	42,0		34,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen de	-564,9		-150,7
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>2.908,4</b>	<b>2.908,4</b>	<b>3.218,9</b>
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	69,9		-485,1
-kurzfristiger Passiva	-1.847,7		809,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.130,6</b>		<b>3.543,6</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.795,7	-2.795,7	-2.602,5
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>112,7</b>	<b>616,4</b>
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	317,0		319,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-417,7		-662,0
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungspo	0,0		-0,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.896,4</b>		<b>-2.945,3</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-953,7		-562,6
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensged	2.375,6		320,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>1.421,9</b>		<b>-242,3</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-343,9</b>		<b>356,0</b>
<b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2012</b>	<b>1.115,5</b>		<b>1.459,4</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in 2012 war stark beeinflusst vom Sondereffekt des Abbaus kurzfristiger Passiva, hier insbesondere der Verbindlichkeiten zum Veräußerungsvorgang Paul-Schreier-Platz 1-4. Das Tilgungspotential lag jedoch auch in 2012 über dem für die planmäßigen Tilgungen notwendigen Betrag. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag auf Vorjahresniveau und belegt den planmäßigen weiteren Schuldenabbau. Die Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten resultiert mit 367,7 Tsd. € aus den Sondertilgungen im Rahmen der Privatisierungen der Eigentumswohnungen in der Forststraße 41 – 59. Der positive Cashflow aus Investitionstätigkeit war ebenfalls erheblich beeinflusst durch die Effekte der Privatisierung der Eigentumswohnungen und der Veräußerung des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4. Darüber hinaus lagen die Investitionen in 2012 deutlich über dem Vorjahreswert.

Der Finanzmittelbestand hat sich auf Grund vorgenannter Einflüsse gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht verringert, lag jedoch im Bereich der Wirtschaftsplanvorgabe. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach. Skonti wurden in 2012 verstärkt vereinbart und genutzt.

#### IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Abw.</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	15.688,6	15.832,1	-143,5
aus Betreuungstätigkeit	0,0	63,5	-63,5
Bestandsveränderungen	373,6	-127,5	501,1
übrige Erträge	731,4	749,8	-18,4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.793,6</b>	<b>16.517,9</b>	<b>275,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	5.613,6	5.066,6	547,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.689,9	1.462,5	227,4
Personalaufwendungen	1.371,3	1.588,2	-216,9
Abschreibungen	3.268,9	3.242,9	26,0
Zinsaufwendungen	3.923,2	4.234,3	-311,1
Übrige Aufwendungen	822,0	886,8	-64,8
<b>Summe:</b>	<b>16.688,9</b>	<b>16.481,3</b>	<b>207,6</b>
Betriebsergebnis	104,7	36,6	68,1
Finanzergebnis	21,7	16,5	5,2
Ergebnis vor Steuern	126,4	53,1	73,3
Steuern	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>126,4</b>	<b>53,1</b>	<b>73,3</b>

Die Steigerung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr wurde im Wesentlichen durch das Betriebsergebnis getragen. Die durch Objektabgänge zwangsläufig niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und der Wegfall der Erlöse aus der Betreuungstätigkeit sind durch Bestandsveränderungen mehr als ausgeglichen worden. Die übrigen Erträge lagen auf Vorjahresniveau. Es entfielen hierbei ca. 77 % auf Mehrerlöse aus Anlagenverkäufen im Zusammenhang mit den planmäßig durchgeführten Objektveräußerungen/Privatisierungen.

Der insgesamt gestiegenen Gesamtleistungen wirkten erhöhte Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten, insbesondere bei Heizung und Warmwasser sowie der um 15 % höhere und planmäßige Mitteleinsatz bei der Instandhaltung entgegen. Im Ergebnis der Konsolidierungsmaßnahmen lagen die Personalaufwendungen 14 % unter dem Vorjahreswert. Die Reduzierung der Zinsaufwendungen ist nicht unwesentlich den bereits in 2011 begonnenen Zinssenkungs- und Zinssicherungsmaßnahmen wie etwa vorgezogenen Darlehensprolongationen sowie den erheblichen Sondertilgungen zuzurechnen.

Das Finanzergebnis konnte trotz des im Anlagebereich schwierigen Zinsumfeldes leicht verbessert werden.

## V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken im Kapitaldienstbereich konnten durch die eingeleiteten Maßnahmen in wesentlichen Teilen minimiert werden, nicht zuletzt durch die großenteils langen Zinsbindungen auf niedrigem Niveau bis 2021ff, d.h. teilweise bereits nahe dem Zeitpunkt der vollständigen Darlehenstilgung. Für 2013 stehen weitere Darlehen zur Sicherung einer Zinsbindung auf dem derzeit weiterhin niedrigen Zinsniveau an bzw. sind zum Berichtsstichtag bereits umgesetzt. Die Voraussetzungen dafür sind durch das gute Rating der HWB bei den Banken, das wesentlich verbesserte Rating bei der Deutschen Bundesbank und die

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

---

Notenbankfähigkeit außerordentlich gut, wie das zuletzt im März 2013 durchgeführte "Bankenfrühstück" und die vorliegenden Finanzierungszusagen zeigen.

Mit Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend Chancen, insbesondere in Bezug auf moderate zukünftige Mietensteigerungen, die am Markt die letzten Jahre mit unter 1% unter dem Potential des Standortes blieben. Auf Grund der mietrechtlichen Gegebenheiten des noch bis 2015 für Hennigsdorf geltenden Mietspiegels sind für Teile der Wohnungsbestände keine flächendeckenden Steigerungen zu erwarten bzw. geplant. An Bedeutung gewinnen werden daher in den nächsten Jahren die Neuvertragsmieten bzw. die Nutzung von Neuvermietungspotenzialen und die Steigerung der Miete nach Modernisierung. Im Berichtsjahr wurde der grösste Teil der Umsatzentwicklung bereits aus der Neuvermietung gewonnen. Der vorliegende Marktbericht des BBU für 2012 bestätigt mit Neuvertragsmieten um 5,20 € pro Quadratmeter diesen Trend für den Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten. Hennigsdorf stärkt hier besonders seine Funktion als Mittelzentrum, was Zuzug und Nachfrage stärkt.

Vor dem Hintergrund einer geringen Leerstandsquote einerseits und den Wanderungsgewinnen für die Stadt Hennigsdorf andererseits wird seitens der Gesellschaft davon ausgegangen, dass die bislang prognostizierten demographischen Effekte tendenziell eher später eintreten werden, zumindest für den von der HWB bedienten Wohnungsmarkt. Dies wurde in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung ist durch die unternehmensinternen Controllinginstrumente und den jährlichen und extern erarbeiteten Demographiebericht der Stadt Hennigsdorf, sowie die monatsweisen Auswertungen der Zuzüge anhand der Neuvermietung und die quartalsweise Auswertung der Wanderungsbewegung und der Befragung von Zuzüglern durch die Stadt gewährleistet.

Der an einzelnen Objekten oder in einzelnen Quartieren festzustellenden erhöhten Fluktuation und den damit verbundenen Kosten wird in den kommenden Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden, um die bestehenden Risiken erhöhter Fluktuation durch die Nutzung von Chancen auszugleichen. Vor diesem Hintergrund ist auch beabsichtigt, in den Jahren 2013 bis 2017 den im Zentrumsbereich gelegenen Hochhäusern (330 WE) mit einem Change-Management-Ansatz eine langfristige wirtschaftliche Perspektive zu ermöglichen. Auch die für das Klingenbergviertel sukzessive Nachrüstung von Balkonanlagen soll nicht zuletzt auch die über dem Unternehmensdurchschnitt liegende Fluktuation verringern. Chancen bieten darüber hinaus die vom Unternehmen seit Jahren durchgeführten Wohnraumanpassungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Barrierefreiheit. Das „1.000-Programm“ zum Badumbau für Senioren soll deshalb auch in den Folgejahren fortgeführt werden.

Kostensteigerungsrisiken bestehen in allgemeinerwirtschaftlichem Umfang. Insbesondere die Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind davon betroffen. Hier gilt es für das Unternehmen regelmäßig einen entsprechenden Preiswettbewerb sicher zu stellen. Da in den nächsten Jahren keine großen Einzelmaßnahmen geplant sind, begrenzt sich das diesbezügliche Risiko jedoch auf den Umfang der laufenden und der geplanten Instandhaltung.

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:

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

- geringinvestive haustechnische Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Steuerungs- und Regelungstechnik im primären und sekundären Anlagenbereich, verstärkte Maßnahmen im Warmwasserbereich
- Einführung von Energiemonitoringsystemen für Fernüberwachung und Mieter
- Einführung und Unterstützung von Energieberatungsangeboten und Empowermentstrategien bei sozial schwachen Haushalten und Asylbewerbern

Der Vorgang „Am Waldrand“ stellt nicht zuletzt auf Grund der in 2012 erzielten Beendigung des Hauptstreitsachverhaltes mit der WEG und der Rückabwicklung der letzten 5 Streiffälle um großen Schadenersatz mit Einzeleigentümern nach Einschätzung der Gesellschaft kein signifikantes Risiko mehr dar. Den Vorgaben des Wirtschaftsplanes folgend gilt es nunmehr u.a. die Vermarktungschancen für die Veräußerung der rückgenommenen Reihenhausobjekte zu nutzen. Zum Berichtstichtag konnten bereits zwei Mietkaufverträge abgeschlossen und ein weiterer Kaufvertrag vorbereitet werden. Durch Zunahme der Marktnachfrage und die in 2013 durch die Gesellschaft als Miteigentümer initiierten Erneuerungen der Fassaden durch langlebige Holzwerkstoffe zu erwartende Wertsteigerung geht das Unternehmen von einem 20 % über dem Buchwert liegendem Verkauf aus. Die Rückführung des endfälligen Darlehens wäre so schon mit 4 Verkäufen erzielt, die quasi schon in den Büchern stehen.

Zusammenfassend dargestellt 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

Vor dem Hintergrund deutlich reduzierter Geschäftsrisiken und der Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände ist von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Das derzeitige Wohnungsmarktumfeld mit Mietsteigerungsmöglichkeiten, einem erwartbar niedrigen Wohnungsleerstand sowie und einem derzeit weiterhin günstigen Finanzierungsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen.

Voraussetzung für die Sicherung der geplanten positiven Jahresergebnisse und einer stabilen Liquiditätslage in den Folgejahren ist jedoch die konsequente Weiterverfolgung der grundsätzlichen Unternehmensziele, u.a.:

- weitere Senkung des Zinsaufwandes durch die Nutzung von Prolongationsinstrumenten ggf. auch die Umschuldung von Darlehen (aktueller durchschnittlicher Nominalzins 3,89 %)
- weitere Verringerung des Verschuldungsgrades durch planmäßige Tilgungen und nur begrenzte Darlehensneuaufnahmen
- Sicherung des geplanten Leerstandniveaus und damit der Erlösschmälerungen u.a. durch gezielte Marketing- und Vertriebsaktivitäten, auch ergänzende zielgruppenorientierte Angebote und Maßnahmen zur Gewinnung von Neukunden
- Senkung der Fluktuation und der damit verbundenen Kosten u.a. durch verbesserte Kundenbindungsmaßnahmen und Kundenbindungsprozesse
- laufende Kostenoptimierungen, sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei den Betriebskosten zur Sicherung/Schaffung von Mietererhöhungspotenzialen
- sukzessive weitere Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung

Freie Mittel werden in den kommenden Jahren vorrangig für Maßnahmen im Bestand, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und der geplanten Investitionen genutzt. Umfänglichste geplante Einzelmaßnahmen der kommenden Jahre ist die Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie Stauffenbergstr. 13) und die Umgestaltung des

## LAGEBERICHT DER HWB MBH

dortigen Umfeldes. Um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände der HWB zu gewährleisten, werden darüber hinaus weiterhin Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Objekte und zur Anpassung an den demographischen Wandel umgesetzt. Dort, wo wirtschaftlich und sinnvoll werden auch neue Technologien z.B. bei der Steuerungs- und Regelungstechnik, im Bereich der Kommunikation zum Einsatz kommen.

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

<b>Kennziffern</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Mietentwicklung (Wohnen)	0,48%	0,66%	0,85%	0,67%	0,73%
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)	2,70%	3,10%	3,50%	3,90%	4,30%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m <sup>2</sup> )	11,33	10,92	10,98	11,70	10,33

Die geplante Mietentwicklung orientiert sich an den jeweils konkreten mietrechtlichen Gegebenheiten der Objekte und umfasst darüber hinaus deutliche Neuvermietungseinflüsse und in geringem Umfang auch Modernisierungseffekte z.B. auf Grund Balkonnachrüstungen.

Die Erlösschmälerungsquote Leerstand basiert weiterhin auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hennigsdorf. In die Betrachtung der Leerstandrisiken sind die konkreten Bestandsvoraussetzungen der HWB (u.a. Wohnungsgrößen, Wohnqualität und Zielgruppeneignung) eingeflossen. Aktuelle Erkenntnisse aus den jährlichen Demographieberichten, Wanderungsanalysen und regionalen Wohnungsmarktuntersuchungen fließen in die laufenden Analysen ein. Entsprechende Entwicklungen werden in der jährlichen Wirtschaftsplanung berücksichtigt, jeweils kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.

Hennigsdorf, 06.05.2013



Holger Schaffranke  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 6. Mai 2013 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 2012 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 6. Mai 2013



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Ohme  
Wirtschaftsprüfer

  
Fietzek  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

#### vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. Mängelbeseitigung

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

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

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

#### 9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

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

(3) Ausschußfristen

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

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

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

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

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

## 14. Vergütung

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

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

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

## 16. Anzuwendendes Recht

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