

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Maßgeblich ist das gebundene
Testat in Papierform

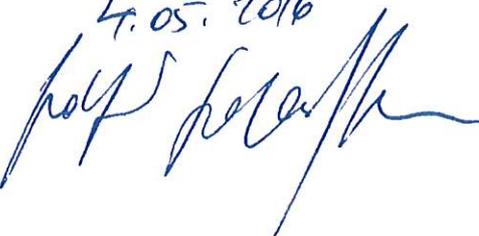
**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2015

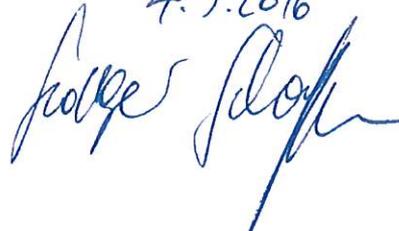
AKTIVA		31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.734,98	12.446,61
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.513.701,77		113.332.285,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.161.910,66		3.230.101,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80		8.949,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	743.921,46		753.946,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.550,13		51.686,00
6. Anlagen im Bau	0,00		121.205,20
7. Bauvorbereitungskosten	384.303,42		134.499,21
		<u>114.895.720,24</u>	<u>117.632.674,28</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00		520,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		115.016.975,22	117.748.640,89
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.558.710,81	5.609.275,54
2. Andere Vorräte		38.801,70	42.728,99
		<u>5.597.512,51</u>	<u>5.652.004,53</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	92.606,63		150.110,78
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	16.611,44		21.814,54
3. Sonstige Vermögensgegenstände	236.834,46		380.338,25
		<u>346.052,53</u>	<u>552.263,57</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.151.481,94	2.564.156,60
2. Bausparguthaben		183.902,01	167.249,35
		<u>9.278.948,99</u>	<u>8.935.674,05</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	20.317,24		36.271,69
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.545,37		36.577,88
		<u>64.862,61</u>	<u>72.849,57</u>
SUMME AKTIVA		<u>124.360.786,82</u>	<u>126.757.164,51</u>

4.05.2016


Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA		31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
<u>III. Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	181.034,48		110.153,50
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>16.341.476,28</u>	<u>16.270.595,30</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>637.928,82</u>	<u>79.819,62</u>
		637.928,82	79.819,62
Eigenkapital		27.163.710,12	26.534.719,94
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen	342.755,36		239.406,24
		<u>342.755,36</u>	<u>239.406,24</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.002.805,64		91.074.451,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		106.529,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.265.807,93		6.289.711,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.031.491,73		1.867.596,91
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.115,09		106.091,65
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	443.442,42		465.538,54
7. Sonstige Verbindlichkeiten	417,63		71.016,89
davon aus Steuern: 0,00 € (31.12.2014: 5.927,79 €)			
		<u>96.850.080,44</u>	<u>99.980.935,83</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		4.240,90	2.102,50
SUMME PASSIVA		<u><u>124.360.786,82</u></u>	<u><u>126.757.164,51</u></u>

4.5.2016


Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.173.967,05	16.476.274,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-50.564,73	-303.688,89
3. Sonstige betriebliche Erträge	866.319,13	388.531,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>7.285.389,65</u>	<u>7.504.903,46</u>
5. ROHERGEBNIS	9.704.331,80	9.056.213,82
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.243.014,26	1.293.429,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 4.204,92 € (2014: 3.984,92 €)	<u>226.875,70</u>	<u>229.167,01</u>
	1.469.889,96	1.522.596,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.329.228,62	3.208.341,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	748.812,42	696.126,56
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.522,20	7.390,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 600,00 € (2014: 600,00 €)	3.272.047,95	3.522.008,85
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	<u>892.890,65</u>	<u>114.547,51</u>
13. Sonstige Steuern	<u>263.900,47</u>	<u>244.047,94</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	628.990,18	-129.500,43
15. Gewinnvortrag	79.819,62	209.320,05
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-70.880,98	0,00
17. BILANZGEWINN	<u><u>637.928,82</u></u>	<u><u>79.819,62</u></u>

4.05.2016



ANHANG

des Jahresabschlusses 2015 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 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. erhöht durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten und vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Diese erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer der 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.

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.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten keine Zuschreibungen im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen.

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 Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) mit Sitz in Hennigsdorf. Zum 31. Dezember 2015 betrug das Eigenkapital der HGS 136,8 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2015 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 4,5 Tsd. €.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.615,9 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.049,3 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 106,5 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2015 insgesamt 5.558,7 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.

Es wurden die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Unternehmen zuzurechnenden Beträge der Instandhaltungsrücklage der Eigentumswohnungen aktiviert.

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

Forderungen	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	92.606,63 (150.110,78)	92.578,32 (150.092,74)	28,31 (18,04)
aus dem Verkauf von Grundstücken	16.611,44 (21.814,54)	16.611,44 (21.814,54)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	236.834,46 (380.338,25)	229.349,76 (365.653,55)	7.484,70 (14.684,70)
	346.052,53 (552.263,57)	338.539,52 (537.560,83)	7.513,01 (14.702,74)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2014 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBilG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2015 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	110,2		70,9	181,1
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	391,2			391,2
Gesamt	25.686,9	0,0	70,9	25.757,8

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:

	Stand 31.12.2014	Zugänge	Abgänge	erfolgswirk- same Aufwendungen	Stand 31.12.2015
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47,0	47,5	44,1	2,9	47,5
Rst. für Aufbewahrungskosten	22,7	0,9			23,6
Rst. für ungewisse Verb. „Am Waldrand“	32,3		19,9		12,4
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	41,0	128,1	41,0		128,1
Rst. für Leasingrückgabe	0,0	8,2			8,2
Rst. für Personalaufwand	96,4	123,0	75,7	20,7	123,0
Gesamt	239,4	307,7	180,7	23,6	342,8

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

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

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	88.002.805,64 (91.074.451,21)	3.173.963,62 (3.499.322,93)	14.122.576,31 (13.872.177,74)	70.706.265,71 (73.702.950,54)
gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (106.529,00)	0,00 (106.529,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	6.265.807,93 (6.289.711,63)	6.265.807,93 (6.289.711,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.031.491,73 (1.867.596,91)	2.031.491,73 (1.867.596,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.115,09 (106.091,65)	106.115,09 (106.091,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	443.442,42 (465.538,54)	424.057,42 (451.140,46)	19.385,00 (14.398,08)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	417,63 (71.016,89)	417,63 (71.016,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 96.850.080,44	12.001.853,42	14.141.961,31	70.706.265,71
	Σ (99.980.935,83)	(12.391.409,47)	(13.886.575,82)	(73.702.950,54)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 84.550,0 Tsd. € grundpfandrechtlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten.

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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:

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

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

C. Gewinn – und Verlustrechnung

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 9,5 Tsd. €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,6 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,6 Tsd. €).

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 31.12.2015 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 18,0 Tsd. €. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die Leasingrückgabe eines PKW's in Höhe von 8,2 Tsd. € gebildet. Gegenstand der Leasingverträge sind Fahrzeuge.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2015 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokurist)	13
- Technische Angestellte	4
- Hauswarte/Hausbesorger	10
- Regiehandwerker	<u>3</u>
	<u>30</u>
- Auszubildende	1

5. Gesamtbezüge:

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

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betragen 5,3 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Andreas Schulz	Vorsitzender	Bürgermeister	
Herr Jürgen Woelki	Stellvertreter	Wohnungswirtschaftler	
Herr Manfred Meißner		Rentner	
Herr Thomas Kiesow		Angestellter	(bis 26.06.2015)
Herr Uwe Fischer		Rentner	(ab 17.09.2015)
Herr Frank Schönfeld		Postbote	
Herr Hagen Degner		Prüfingenieur	
Herr Bastian Klebauschke		Angestellter	

Hennigsdorf, 04.05.2016

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Schaffranke
Geschäftsführer

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Nach- aktivierung in €	Stand 31.12.2015 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Abreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2014 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werfen	190.189,44	15.390,39	17.943,53	0,00	0,00	0,00	187.636,30	177.742,83	10.102,02	17.943,53	169.901,32	17.734,98	12.446,61
	190.189,44	15.390,39	17.943,53	0,00	0,00	0,00	187.636,30	177.742,83	10.102,02	17.943,53	169.901,32	17.734,98	12.446,61
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.426.882,75	513.305,53	568.100,75	145.299,99	0,00	0,00	179.517.387,52	66.094.597,27	3.163.762,79	254.674,31	69.003.685,75	110.513.701,77	113.332.285,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.678.424,27	1.178,51	558.173,93	0,00	0,00	28,00	4.121.456,85	1.448.322,42	68.408,68	557.184,91	959.546,19	3.161.910,66	3.230.101,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	0,00	8.617,17	0,00	8.617,17	332,80	8.949,97
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	753.946,57	0,00	0,00	10.025,11	0,00	0,00	743.921,46	0,00	0,00	0,00	0,00	743.921,46	753.946,57
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	4.060,37	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.545,41	74.028,46	47.344,25	0,00	0,00	0,00	570.229,62	491.859,41	34.164,33	47.344,25	478.679,49	91.550,13	51.686,00
Anlagen im Bau	121.205,20	0,00	0,00	121.205,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.205,20
Bauvorbereitungskosten	260.722,51	308.047,52	0,00	0,00	14.069,68	0,00	554.700,35	126.223,30	44.173,63	0,00	170.396,93	384.303,42	134.499,21
	185.797.737,05	896.560,02	1.173.618,93	145.299,99	145.299,99	28,00	185.520.706,14	68.165.062,77	3.319.126,60	859.203,47	70.624.985,90	114.895.720,24	117.632.674,28
III. Finanzanlagen													
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
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	103.520,00
Anlagevermögen insgesamt	186.091.446,49	911.950,41	1.191.542,46	145.299,99	145.299,99	28,00	185.811.862,46	68.342.805,60	3.329.228,62	877.147,00	70.794.687,22	115.016.975,22	117.748.640,89



LAGEBERICHT
DER
HENNIGSDORFER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

HENNIGSDORF, IM MAI 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

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

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent. Die Inflationsrate lag mit nur noch 0,3 Prozent nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent.

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreisbremsen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2015 um 1,5 Prozent. Mit einem Anstieg um nur 0,1 Prozent ist die Inflationsrate 2015 auch im Land Brandenburg im Jahresvergleich weiter deutlich gesunken. Eine wesentliche Ursache für die weitere Abschwächung waren die rückläufigen Energiepreise (-7,1 %). Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2015 weiter auf 8,7 Prozent (2014: 9,4 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2015 eine Zunahme um durchschnittlich 0,4 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung nur leicht oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Für die Stadt Hennigsdorf stellt der Demographiebericht 2015 per 31.12.2014 eine gegenüber dem Vorjahr um 128 Bürger angewachsene Einwohnerzahl fest. Maßgeblich hierfür waren der positive Wanderungssaldo von 248 Personen und eine mit 224 Kindern erfreuliche Geburtenanzahl. Allerdings stellt die demographische Entwicklung auch die Stadt Hennigsdorf zukünftig vor weitere Herausforderungen. Mehr als ein Viertel der Bevölkerung ist inzwischen über 65 Jahre alt.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2015	2014	Abw.
Wohnungen	3.022	3.023	-1
Gewerbeeinheiten	47	49	-2
Einstellplätze	540	538	2
Garagen	67	57	10
Sonstige	11	11	0
	3.687	3.678	9

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus dem Abgang von 3 Reihenhäusern der Waldrandsiedlung und dem Zugang von 2 Wohnungen, welche bisher gewerblich genutzt und vermietet waren. Dementsprechend verringerte sich auch der Bestand an Gewerbeeinheiten.

Die Bestandserhöhung bei den Einstellplätzen resultiert aus der Umnutzung einer Müllstellplatzfläche sowie einer Bestandskorrektur.

Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Garagenanzahl basiert auf der Nachaktivierung von in Vorjahren übernommenen Garagen.

Die sonstigen Einheiten umfassen 6 Hauswart-/Conciergebüros und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft 4 Gästezimmer in der Rigaer Straße 30/30a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2015 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2015 Tsd. €	2014 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	10.971,9	10.895,8	76,1
andere Erlöse	15,1	12,0	3,1
Erlöse aus Umlagen	5.554,3	5.874,4	-320,1
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>2.978,4</i>	<i>3.345,3</i>	<i>-366,9</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.575,9</i>	<i>2.529,1</i>	<i>46,8</i>
Erlösschmälerungen	-367,3	-305,9	-61,4
Gesamt:	16.174,0	16.476,3	-302,3

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich um **-302,3 Tsd. €** resultiert im Wesentlichen aus den Umlageerlösen im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014. Die unter dem Vorjahr liegenden Umlageerlöse aus Heizung und Warmwasser betreffen das Abrechnungsjahr 2015/Verbrauchsjahr 2014, welches witterungsbedingt niedrige Verbräuche und gesunkene Preise aufwies. Die Sollmieten für den Bestand weisen eine Sollmietensteigerung in Höhe von **76,1 Tsd. €** auf.

Die gestiegenen Erlösschmälerungen sind im Wesentlichen auf den projektbedingten Leerstand im Bereich der Hochhäuser zurückzuführen.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Ausgehend von den Bestandszahlen lag die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres unverändert bei 97% (Vorjahr 97%) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2015 betrug 5.128,82 m² (Vorjahr: 5.139,27 m²). Darin enthalten ist die Fläche des projektbedingten Leerstandes im Bereich der Hochhäuser mit 1.163,67 m².

Ursächlich für die Stagnation des Leerstandes auf diesem Niveau ist der projektbedingte Leerstand im Zuge des Change-Management-Prozesses im Rahmen der Umgestaltung der Hochhäuser, wodurch erhöhte projektbedingte temporäre Leerstände zu verzeichnen waren.

Von den Mietinteressenten unverändert bevorzugte Quartiere sind das zentrumsnahe Cohnsche Viertel, das Klingenbergviertel sowie die Aktivistensiedlung mit jeweils sehr geringen Wohnungsleerständen.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **0,7 %** leicht über der Wirtschaftsplanvorgabe von 0,6%.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete lag im Berichtszeitraum bei **5,05 €/m² WFL** (Werte lt. Marktmonitor per 31.12.2014: Hennigsdorf insgesamt: 5,06 €/m²; Berliner Umland: 5,11 €/m²; Brandenburg insgesamt: 4,69 €/m²).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

In 2015 wurden insgesamt **274** Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, 7 weniger als im Vorjahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

Umzüge wegen familiärer Veränderungen	31,8% (VJ 29,5%)
demografische Gründe (Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen)	29,6% (VJ 23,8%)

In **85** Fällen (Vorjahr: 77) konnte der Wegzug des Kunden aus dem HWB-Bestand durch ein alternatives Wohnungsangebot verhindert werden.

Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2015 bei **295** (Vorjahr: 234 Verträge). Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland und Berlin lag bei 93 Verträgen (Vorjahr: 59 Verträge). Die Abwanderung ins Umland und Berlin lag demgegenüber bei 59 Verträgen (Vorjahr: 43 Verträge).

Auf Jahressicht ergibt sich unter Abgrenzung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft somit eine Fluktuationsquote von **6,29 %** (Vorjahr: 6,75 %). Die damit verbundenen Fluktuationskosten lagen entsprechend dem internen Kalkulationsansatz bei insgesamt 575,3 Tsd. € (Vorjahr: 277,3 Tsd. €). Hauptaufwandsfaktor waren dabei die Wohnungsinstandsetzungen im Zusammenhang mit den Vertragsbeendigungen.

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2015 waren insgesamt **107** Wohnungen (Vorjahr: 106 Wohnungen) im Leerstand. Für **38** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Stichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine weiterhin niedrige und stabile Leerstandsquote von **3,54%**.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2015 Mietausfälle in Höhe von **364,7 Tsd. €** entstanden. Die Erlösschmälerungsquote lag bei 3,32% insgesamt, abzüglich der projektbedingten Erlösschmälerung von 0,37% per 31.12.2015 mit **2,95%** unter der Wirtschaftsplanvorgabe von 3,16%, jedoch leicht über dem Vorjahresniveau von 2,88%.

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

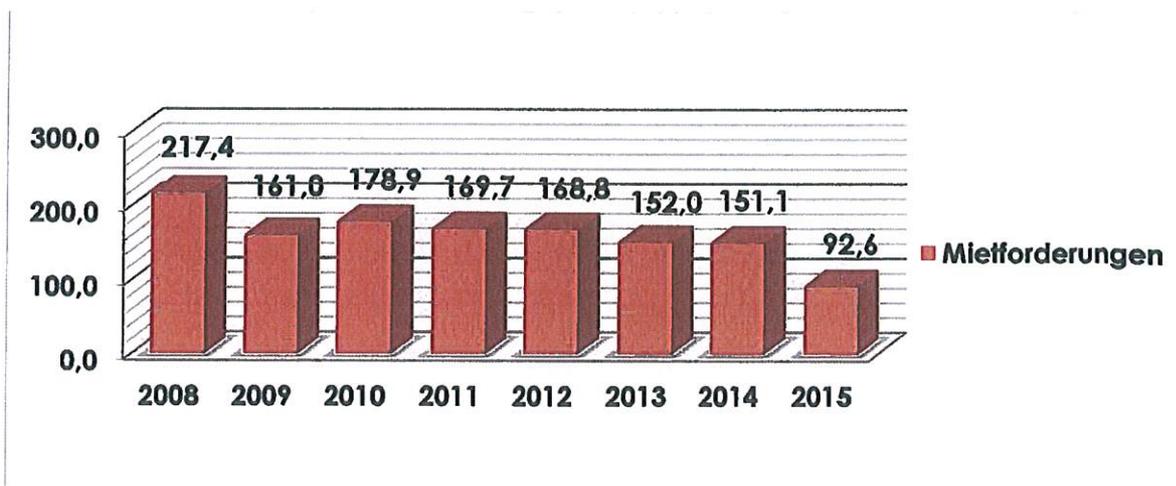
Zum 31.12.2015 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **92,6 Tsd. €** (Vorjahr: 150,1 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen 4,9 Tsd. € (Vorjahr: 14,4 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Der Forderungsabbau resultiert neben der konsequenten Forderungsverfolgung im Wesentlichen aus den Verrechnungen mit den Guthaben aus dem Abrechnungsergebnis der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014.

Es mussten im Berichtsjahr 23 Kündigungen (Vorjahr: 35 WE) wegen Zahlungsverzug ausgesprochen werden, wenngleich der größte Teil durch unverzügliche Zahlungen bzw. verbindliche Zahlungsvereinbarung wieder geheilt werden konnten. Letztlich mussten 9 Kündigungen (Vorjahr: 15 WE) vollzogen werden. Des Weiteren mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr 12 Räumungsklagen (Vorjahr: 7) mit entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen angestrengt werden. Die Zahl der zurückgebuchten Lastschriftinzüge wegen fehlender Kontendeckung lag mit 198 Fällen um 20% niedriger als im Vorjahr.

Mit Beziehern von Transferleistungen einschl. Asyl wurden in 2015 insgesamt 68 (Vorjahr: 58) Abtretungserklärungen zur direkten laufenden Mietzahlung des Landkreises an die Gesellschaft vereinbart.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2008 – 2015 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2015 in Höhe von **52,5 Tsd. €** (Vorjahr: 36,8 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Im Rahmen der Bautätigkeit wurden weitere 27 Balkone an 2 Objekten im Klingenbergviertel nachgerüstet und ergänzenden Innendämmmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt wurden dafür Mittel in Höhe von 295,9 Tsd. € aufgewendet. Mit dem 2015er Bauabschnitt ist die Balkonnachrüstung in diesem Quartier zunächst abgeschlossen.

Baulich zum Abschluss gebracht wurde im Berichtsjahr die gemeinsam mit der Stadt Hennigsdorf durchgeführte barrierefreie Umgestaltung der Freianlagen im Zentrumsbereich der 3 Hochhäuser. Fertiggestellt wurden ferner die barrierefreien rückwärtigen Ausgänge an der Stauffenbergstr. 13 und der Fr.-Engels-Str. 2, in einem Umfang von 25,0 Tsd. €.

Wesentliche Maßnahme nach KAG war die Erneuerung der Fahrbahn und der Nebenanlagen der Straße „An der Wildbahn“ im II. Halbjahr 2015, deren Abrechnung jedoch erst in 2016 erfolgt. Seitens der Stadt abgerechnet worden sind hingegen die KAG-Maßnahme Forststraße in einem Umfang von 26,9 Tsd. € und die KAG-Maßnahme Nebenanlagen Fr.-Engels-Str. in Höhe von 18,2 Tsd. €.

Bauvorbereitend wurde das Ergänzungsneubauprojekt „HIMBEERBLOCK+“ vorangetrieben. Neben der Genehmigungsplanung standen die Ausführungsplanungen und die Vergabevorbereitungen im Mittelpunkt. Die Beschlussfassung des Aufsichtsrates zur baulichen Umsetzung erfolgte im Dezember.

Konzeptionell wurde darüber hinaus der Gebäudekomplex Rigaer Str. 30/30a in die Bearbeitung genommen, um die dortigen Themen Seniorenwohnen, Gesundheit und Quartier weiterzuentwickeln und die Zukunftsfähigkeit des Objektes zu sichern. Geprüft werden dabei auch Ansätze, welche sich durch das aktuelle Pflegestärkungsgesetz z.B. im Hinblick auf die Bereiche Tagespflege und Wohngruppen ergeben.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **1.447,9 Tsd. €** (Vorjahr: 1.643,9 Tsd. €) verausgabt.

Davon entfielen auf die Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Hochhäuser 610,8 Tsd. €. Die Ausgaben verteilten sich auf die einzelnen Objekte wie folgt:

- 205,2 Tsd. € Stauffenbergstraße 13
- 134,5 Tsd. € Fr.-Engels-Str. 2
- 271,1 Tsd. € Fr.-Engels-Str. 4

Die Ausgaben betrafen die Instandsetzung von Wohnungen sowie verschiedene Arbeiten an Gebäude und Gebäudetechnik.

Weitere 513,0 Tsd. € wurden für Wohnungsinstandsetzungen in diversen Objekten und Quartieren im Rahmen von Mieterwechseln verausgabt.

Folgende Maßnahmen waren darüber hinaus Ausgaben- und Arbeitsschwerpunkte der geplanten Instandhaltung:

- Fassadenarbeiten/Fassadenreinigung Tucholskystr. 1-1c/Hertzstr. 2-6 (59,9 Tsd. €)
- Erneuerung Dach-/Oberflächenentwässerung Hradeker Str. 10-16, Rigaer Str. 20-28, Reinickendorfer Str. 1-7 (48,5 Tsd. €)
- Erneuerung Isolierverglasungen Quartier Nord (35,3 Tsd. €)
- Dacherneuerung Rigaer Str. 30/30a (32,4 Tsd. €)
- Erneuerung Balkonbohlen Aktivistensiedlung (18,7 Tsd. €)
- Erneuerung Heckenpflanzungen Cohnsches Viertel (15,5 Tsd. €)
- Erneuerung Briefkastenanlagen Quartier Nord (10,2 Tsd. €)

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden in 2015 für die laufende Instandhaltung Mittel in Höhe von **623,3 Tsd. €** (Vorjahr: 568,5 Tsd. €) verausgabt, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. Auf die Gewerke Sanitär/Heizung entfielen dabei 174,8 Tsd. €. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von 59,5 Tsd. €, denen entsprechende Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Durch den Regiebetrieb (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) wurden insgesamt 2.186 Reparaturaufträge abgearbeitet.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Die zur Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahmen an den Hochhäusern aufgenommenen Darlehen bei der DKB und ILB wurden entsprechend dem geplanten Projektfortschritt i.H.v. 529,3 Tsd. € vereinnahmt. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen i.H.v. 7,5 Tsd. €, so dass insgesamt **536,8 Tsd. €** neue Darlehensverbindlichkeiten entstanden sind.

Sondertilgungen erfolgten in Höhe von **230,0 Tsd. €** und betrafen ein Darlehen im Zusammenhang mit dem Vorgang „Am Waldrand“ sowie die jährliche Sondertilgung zu einem Darlehen Forststr./Waldrandsiedlung.

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.

Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2015 durchschnittlich **3,58% Zinsen** (Vorjahr: 3,72%) aufgewendet. Die durchschnittlichen Kapitalkosten wurden so nochmals optimiert und ergeben zusammen mit dem geringen Zinssicherungsrisiko bis 2025 eine solide Grundlage für die zukünftige Unternehmensfinanzierung.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine unbefristete Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 500,0 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr nur marginal im Rahmen der Termingelddisposition in Anspruch genommen wurde.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte	13	12
Technische Angestellte	4	5
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	9	8
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>3</u>
	32	30
Auszubildende	<u>1</u>	<u>2</u>
Gesamt:	33	32
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	2	2

Die Personalveränderung zum Berichtsstichtag im kaufmännischen Bereich resultiert aus einer Personalnachfolgeregelung und der damit verbundenen zeitlichen Beschäftigungs-Überschneidung zur Absicherung einer angemessenen Einarbeitung. Im Bereich Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung wurde planmäßig ein 2. Concierge zur Bewältigung des Change Management Prozesses in den 3 Hochhäusern eingestellt. Ferner erfolgte im Berichtsjahr die Besetzung einer länger vakanten Malerstelle im Regiebetrieb. Mit Blick auf die längerfristige Personalentwicklung und die Sicherung des Fachkräftebedarfs wurde die Erstausbildung fortgesetzt.

Zur Abdeckung temporären Personalbedarfes wurde auch in 2015 ein Mitarbeiter einer Zeitarbeitsfirma vertraglich gebunden sowie ein Mitarbeiter saisonal im Grünanlagenbereich beschäftigt.

Je nach Erfordernis und Möglichkeit wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und wahrgenommen, überwiegend im Wege fachspezifischer Einzelseminare externer Anbieter. Genutzt wurden zudem verschiedene Online-Schulungsangebote.

Auch im abgelaufenen Jahr wurden unter externer fachlicher Begleitung verschiedene Maßnahmen im Bereich Gesundheitsprävention und Arbeitsschutz umgesetzt. Die Aktivitäten reichten von der Bereitstellung verbesserter Ausstattungen (ergonomische Bürostuhlung, größere Monitore etc.) über Mitarbeiterunterweisungen bis hin zu Impf- und Untersuchungsangeboten.

6. Umweltschutz, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Verbräuche von Heizenergie und Warmwasser als wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung der Liegenschaften der HWB erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen. Die Kooperation mit den Stadtwerken Hennigsdorf wurde auch in 2015 im Rahmen einer regelmäßigen Arbeitsgruppe, mit dem Fokus auf die energetische Effizienzsicherung im Tagesgeschäft, fortgesetzt.

Hinsichtlich des Ergänzungsneubauprojektes „HIMBEERBLOCK+“ wurde zur Wärmeversorgung der beiden Neubauten und zur Ablösung der Ölheizung des Bestandsgebäudes eine nachhaltige Lösung gesucht und gefunden. Die Versorgung wird zukünftig mittels solarthermisch unterstützter Fernwärme erfolgen. Zusammen mit der geplanten Ausführung der Gebäudehülle wird die derzeitige ENEC-Vorgabe für die beiden Ergänzungsneubauten deutlich unterschritten und das Niveau eines KfW-Effizienzhaus 70 erreicht.

Die Bemühungen zur sukzessiven Umstellung der Beleuchtungstechnik auf LED-Technik wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt.

Das vom Ordnungsgeber für das Unternehmen geforderte Energieaudit nach DIN EN 16247-1 wurde im Berichtsjahr durchgeführt. Die Ergebnisse werden in zukünftige Entscheidungen, insbesondere Investitionsentscheidungen einfließen.

Die verbrauchsabhängige Müllabrechnung mittels Müllschleusen als ein Baustein zur Förderung der Wertstofftrennung und der Restmüllvermeidung wurde an geeigneten Beständen fortgeführt und eine weitere Müllschleuse im Berichtsjahr in Betrieb genommen.

Im Rahmen ihres sozialen Engagements setzt sich die Gesellschaft auch weiterhin für die Stärkung des Ehrenamtes ein und unterstützt deshalb u.a. ortsansässige Seniorenvereine, wie die Volkssolidarität, welche im Berichtsjahr ihr 70-jähriges Jubiläum feiern konnte.

Die Sport- und Jugendarbeit wurde insbesondere durch die regelmäßige Förderung der Arbeit des FC 98 Hennigsdorf unterstützt. Ebenso fortgesetzt gefördert wurden die Arbeit der Musikschule, die Projektaktivität der PuR sowie die Aktivitäten weiterer Akteure anlässlich verschiedenster Events in der Stadt Hennigsdorf.

Auch die Mitarbeiter der HWB stehen den wachsenden Herausforderungen zur Wohnraumversorgung von den Asylsuchenden und Flüchtlingen sowie deren Integration gegenüber. In Fortsetzung der bisherigen Arbeit wurden in 2015 weitere 13 Wohnungen an Asylbewerber vermietet und damit 22 Personen die Möglichkeit gegeben aus der Gemeinschaftsunterkunft in eine reguläre Wohnung umzuziehen.

7. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gesellschaft zielt darauf ab, rechtzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und zu vermeiden, um somit die Solvenz und den Bestand des Unternehmens dauerhaft zu sichern. Im Fokus des Risikomanagements liegt weiterhin der Finanzierungsbereich. Das gesamte Kreditportfolio steht dabei ständig auf dem Prüfstand, um Niedrigzinsphasen für vorgezogene Prolongationen, ggf. auch Umschuldungen zu nutzen und zukünftige Zinsänderungsrisiken einzugrenzen. Die Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft verteilen sich auf vier Kreditinstitute. Die Zinsänderungsrisiken sind begrenzt. Bei mehr als 60 % der aufgenommenen Darlehen beträgt die Laufzeit mehr als fünf Jahre. Perspektivisch wird der Kurs zur weiteren Entschuldung durch hohe planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen, Umschuldungen und rechtzeitige Sicherung von günstigen Anschlussfinanzierungen fortgesetzt.

Im Rahmen der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen wurden im I. Quartal 2016 Förderdarlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit einem Volumen von 13,8 Mio. € mit einem Zinssatz von 1,72% p.a. umgeschuldet. Zudem wurde ein investitionsbedingtes Endfälligkeitsdarlehen zum 31.03.2016 mit einem Restbetrag von 300 T€ bis zum 31.12.2018, zu einem derzeit gültigen variablen Zinssatz von 0,58% p.a. verlängert. Dies erfolgte in Analogie zur auslaufenden Privatisierungsplanung „Am Waldrand“ und der damit verbundenen Sondertilgungen. Insgesamt entsteht der Gesellschaft hieraus eine Kapitaldienstentlastung für das Jahr 2016 i.H.v. 420 T€ und in den Folgejahren i.H.v. von 120 T€.

Um das extrem niedrige Zinsniveau zu nutzen, wurden die anstehenden Prolongationen für die Jahre 2016, 2017 und teilweise 2018 bei der DKB mit einer Restschuld von 3,6 Mio. € bereits im Jahr 2015 durchgeführt. Hier konnten bei einer Laufzeit von jeweils 10 Jahren Zinssätze zwischen 1,5% und 2,19% gesichert werden. Ferner ist hier eine weitere Kapitaldienstentlastung nach Vollausswirkung von 78 T€ p.a. entstanden.

Weitere Prolongationen mit einem Volumen von 5,3 Mio. € stehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse und der DKB für das Jahr 2018 an. Angesichts der weiterhin niedrigen Zinsphase wurde bei entsprechender Marktbeobachtung von einer Prolongation mit Forwardaufschlägen zunächst abgesehen. Vielmehr wird derzeit die Umschuldung weiterer Förderdarlehen in einem Volumen von 9,6 Mio. € bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg sowie darüber hinausgehender Zinssicherungsvereinbarungen für Baudarlehen i.H.v. 0,9 Mio. € geprüft.

Weiteres Ziel der Prolongationen ist es, Beleihungsfreiräume zu schaffen, welche der Finanzierungen notwendiger zukünftiger Investitionsmaßnahmen dienen können und sollen. Der Schuldenabbau erfolgt ganz überwiegend im Wege der laufenden und permanent anwachsenden Tilgungssummen. Die langfristige Finanzplanung der HWB geht davon aus, dass die Restschulden von **88,0 Mio. €** per 31.12.2015 zum Ende des Planungshorizonts in 2025 auf **56,8 Mio. €** abgebaut sein werden.

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

Die regelmäßige Überprüfung der Bewertungen des Anlagevermögens erfolgt im Rahmen eines erweiterten Impairment-Tests im Rahmen des internen Kontrollsystems Anlagevermögen. Bei der Überprüfung zum Ende 2015 wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche erfolgt intern durch einen fest angestellten Controller. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen somit verschiedenste Software- und Auswertungswerkzeuge für ein qualifiziertes Risikomanagement zur Verfügung.

Das Bestandsportfolio des Unternehmens wurde vor einigen Jahren hinsichtlich möglicher langfristiger Portfoliorisiken extern im Rahmen einer detaillierten Portfolioanalyse extern untersucht. Notwendige Portfoliobereinigungen erfolgten bereits. Die grundsätzlichen Einschätzungen haben aus Sicht des Managements weiterhin Bestand. Bedarfe für weitere Portfoliobereinigungen des Bestandes bestehen derzeit nicht. Notwendige Maßnahmen zur Anpassung und Neuausrichtung von Objekten am Wohnungsmarkt, wie z.B. bei den Hochhäusern oder der Rigaer Str. 30/30a, wurden begonnen.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken wurden, soweit einschätzbar und wesentlich, im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2016ff in Ansatz gebracht. Vorgegebene Budgets werden hinsichtlich ihrer Einhaltung auch unterjährig überwacht.

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

- 10-Jahres-Unternehmensplanungen, welche jährlich angepasst und fortgeschrieben werden, methodisch größtenteils nach dem Bottom-up-Prinzip
- monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- monatliche Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse in turnusgemäßen Dienstberatungen
- regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtswesens zum Beteiligungscontrolling der Stadt Hennigsdorf
- quartalsweise Kennziffernabrechnung gegenüber Gesellschafter und Aufsichtsrat
- regelmäßige Teilnahme an Benchmarkverfahren und Marktanalysen des Verbandes

Der regelmäßige wohnungswirtschaftlicher Austausch sowohl regional als auch überregional, in verschiedensten Arbeitskreisen und Gremien führt zur Sensibilisierung gegenüber ggf. risikobehafteten Entwicklungen in der Branche.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **1.343,4 Tsd. €**. Insgesamt 1.118,3 Tsd. € entfielen davon auf Festgeldanlagen, einschl. 10,3 Tsd. € welche zu Sicherungszwecken für eine Finanzierung verpfändet sind. Die bestehende Kontokorrentlinie in Höhe von **500,0 Tsd. €** wurde per 31.12.2015 nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht ein Bausparguthaben über 183,9 Tsd. €. Zur Steuerung der Liquidität und der Geldanlage des Unternehmens werden monatliche Vorscheurechnungen durchgeführt.

Möglichen Risiken in Bezug auf einen Fachkräftemangel wird durch verstärkte Fokussierung auf die Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterqualifizierung entgegengewirkt. U.a. geschieht dies durch bedarfsorientierte Arbeitszeitmodelle durch welche das Unternehmen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördert bzw. auf die besonderen Belange Rücksicht nimmt. Auch weiterhin setzt die HWB auf Erstausbildung und beschäftigt derzeit 1 Auszubildenden.

In Bezug auf das Risikomanagement im Bereich IT werden wesentliche Aufgaben weiterhin extern wahrgenommen bzw. sind ausgelagert. So erfolgt die Nutzung des ERP-Systems im ASP-Betrieb. Es bestehen verschiedene Betreuungs- und Wartungsverträge für den Bereich IT. Nicht zuletzt mit Blick auf die IT-Sicherheit erfolgte in 2015 eine Umstellung von Bürohard- und software auf neue Systeme. Mit Blick auf die Zunahme mobiler Kommunikationstechniken und die vielfältigen Geschäftsbeziehungen zu Kunden und Dienstleistern gewinnen auch aus Sicht des Unternehmens Fragen des Datenschutzes und der Compliance an Bedeutung.

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

Mit den im Regressverfahren in 2015 erfolgten Zahlungen des Insolvenzverwalters in Höhe von insgesamt 801,4 Tsd. € ist der letzte wirtschaftlich wesentliche Teil des Gesamtvorganges „Am Waldrand“ zum Abschluss gebracht worden.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Ferner wurden die Streitigkeiten mit der WEG in Bezug auf die behaupteten Mängel am Dach durch Zahlung eines Vergleichsbetrages in Höhe von 20,0 Tsd. € beigelegt.

Der verbliebene Rückstellungsbetrag i.H.v. 12,4 Tsd. € bezieht sich auf voraussichtliche Anwalts- und Gerichtskosten hinsichtlich einer Auseinandersetzung mit der Finanzverwaltung zur Anerkennung der Eigenheimzulage § 10e EStG im Zuge der Rücknahme eines Reihenhauses. Die durch Rückabwicklung im Rahmen der Verfahren auf großen Schadenersatz übernommenen Reihenhäuser werden weiterhin schrittweise verkauft. Die aktuelle Preisentwicklung am Immobilienmarkt ist auch in Hennigsdorf positiv, so dass mit über den ursprünglichen Planungen liegenden Verkaufserlösen gerechnet werden kann.

Insgesamt bestehen damit für das Unternehmen im Zusammenhang mit dem Vorgang „Am Waldrand“ keine erheblichen wirtschaftlichen Risiken mehr.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2015 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2015	2014	Verändg.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,8	12,4	5,4
Sachanlagen	114.895,7	117.632,7	-2.737,0
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	20,3	36,3	-16,0
Summe	115.037,3	117.784,9	-2.747,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	38,8	42,7	-3,9
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	346,1	552,3	-206,2
Flüssige Mittel	1.343,4	865,2	478,2
Bausparguthaben	183,9	167,2	16,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44,5	36,6	7,9
Summe	1.956,7	1.664,0	292,7
BILANZVOLUMEN	116.994,0	119.448,9	-2.454,9
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	27.163,7	26.534,7	629,0
Rückstellungen	23,6	22,7	0,9
Fremdkapital	87.992,8	90.813,0	-2.820,2
Summe	115.180,1	117.370,4	-2.190,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	319,2	216,7	102,5
Verbindlichkeiten	1.490,5	1.859,7	-369,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	2,1	2,1
Summe	1.813,9	2.078,5	-264,6
BILANZVOLUMEN	116.994,0	119.448,9	-2.454,9

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Zum Stichtag 31.12.2015 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **142,8 Tsd. €** vor. Somit ist neben dem Anlagevermögen auch das Umlaufvermögen durch langfristiges Kapital finanziert, so dass eine finanzielle Stabilität für die geplanten Investitionen gewährleistet werden kann.

Die Eigenkapitalquote stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig auf **23,22%** (Vorjahr 22,25%). Die Entwicklung des Eigenkapitals im 5-Jahresvergleich wird nachfolgend abgebildet:

Eigenkapital	2015	2014	2013	2012	2011
- nominal	27.163.710 €	26.534.720 €	26.664.220 €	26.588.413€	26.462.031 €
- Quote	23,22%	22,25%	21,97%	21,40%	20,54%

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2015	2015	2014
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	629,0	-129,5
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.329,2	3.103,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	15,9	18,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	52,2	52,2
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0,9	0,6
Zu-/Abnahme der Forderungen aus L&L nicht Invest./Finanztätigkeit	135,1	-44,1
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus L&L nicht Invest./Finanztätigkeit	-2,9	241,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-85,3	-30,3
Zinsaufwendungen	3.271,4	3.521,4
Zinserträge	-8,5	-7,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.337,0	6.727,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-911,9	-1.303,5
Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen d. Sachanlagevermögens	399,7	138,1
Erhaltene Zinsen	8,5	7,4
Gezahlte Abgeltungssteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-2,2	-2,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-505,9	-1.160,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.127,1	-3.016,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-230,0	-114,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	536,8	810,3
Gezahlte Zinsen	-3.271,4	-3.521,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.091,7	-5.842,4
Tilgungspotenzial		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.337,0	6.727,2
Zinsaufwendungen	-3.271,4	-3.521,4
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.127,1	-3.016,4
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	968,5	229,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	739,4	-275,5
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	-0,1
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2015	1.333,1	593,7

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte in 2015 aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten i.H.v. **3.127,1 T€** zu bedienen. Darüber hinaus erfolgten Darlehenssondertilgungen im langfristigen Bereich in Höhe von **230,0 Tsd. €**.

Die Investitionen in den Bestand sind im Vergleich zum Vorjahr projektbedingt zurückgegangen. Die nachhaltige Bestandsausrichtung des Unternehmens weist in der Planung für die nächsten Jahre wieder höhere Investitionen aus. Aus diesem Grund wird auch der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Finanzmittelbestand in den nächsten Jahren leicht abschmelzen.

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach. Der bestehende Kontokorrentrahmen wurde nicht in Anspruch genommen. Skonti sind weiterhin intensiv vereinbart und genutzt worden, was ebenfalls für die beständige Liquidität des Unternehmens spricht.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2015	2014	Abw.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.174,0	16.476,3	-302,3
Bestandsveränderungen	-50,6	-303,7	253,1
Übrige Erträge	866,3	388,5	477,8
Gesamtleistung	16.989,7	16.561,1	428,6
Betriebskosten und Grundsteuern	5.431,7	5.471,7	-40,0
Instandhaltungsaufwendungen	2.071,3	2.227,4	-156,1
Personalaufwendungen	1.469,9	1.522,7	-52,8
Abschreibungen	3.329,2	3.208,3	120,9
Zinsaufwendungen	3.271,4	3.522,0	-250,6
Übrige Aufwendungen	795,1	745,9	49,2
Summe:	16.368,6	16.698,0	329,4
Betriebsergebnis	621,1	-136,9	758,0
Finanzergebnis	7,9	7,4	0,5
Ergebnis vor Steuern	629,0	-129,5	758,5
Jahresergebnis	629,0	-129,5	758,5

Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf den Einmaleffekt des Zahlungseinganges zum Insolvenzverfahren „Am Waldrand“ zurückzuführen. Die im Berichtsjahr im Bereich der Umlagen ausgewiesene Senkung ist hauptsächlich durch die die warmen Betriebskosten verursacht.

Positiv und sich stetig entwickelnd wirkten in 2015 wiederum die gesunkenen Zinsaufwendungen.

Das Finanzergebnis ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt und des leicht gesunkenen Finanzmittelbestandes weiter stagnierend. Was im Umkehrschluss bei den Zinsaufwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens die beachtlichen Einsparungseffekte ermöglichte.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken im Kapitaldienstbereich konnten durch die eingeleiteten bzw. fortgesetzten Maßnahmen der Umschuldung und vorgezogenen Prolongationen in weiten Teilen minimiert werden. Für 68% der Restschuld zum 31.12.2015 sind Zinsbindungen länger als 5 Jahre vereinbart, so dass für diesen Zeitraum das Zinsänderungsrisiko im Wesentlichen nicht besteht.

Die bestehenden erheblichen geopolitischen Risiken und die Finanzierungsthematiken in der EURO-Zone werden nach Auffassung der Gesellschaft zumindest kurzfristig und direkt keine negativen Rückwirkungen auf den Kapitaldienstbereich der Gesellschaft haben. Langfristige gesamtwirtschaftliche Risiken sind jedoch aus Sicht des Unternehmens durchaus vorhanden, so dass Prolongationen über eine zehnjährige Zinsbindung im Einzelfall geprüft und vereinbart werden.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend Chancen. Indikatoren hierfür sind die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hennigsdorf, der insgesamt geringe Leerstand und der anhaltende Nachfragedruck aus Berlin/dem Umland sowie aufgrund der zusätzlichen Nachfrage durch Asylsuchende. Auf der Preisentwicklungsseite ergeben sich weiterhin Mietsteigerungsmöglichkeiten, wenngleich diese begrenzt sind. Die Ergebnisse des aktuellen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hennigsdorf stützen diese Einschätzung. Auch sieht das Unternehmen im Rahmen der zielgruppenorientierten Neuausrichtung von Objekten z.B. im Zuge des fortgesetzten Change-Management-Prozesses in den Hochhäusern sowie der begonnenen Planungen zum Objekt Rigaer Str. 30/30a für ein „Senioren- und Gesundheitszentrum“ weitere Entwicklungschancen. Nicht zuletzt das in Umsetzung befindliche Projekt „HIMBEERBLOCK+“ erweitert mit seinen 20 Neubauwohnungen das Angebot der HWB im Zentrumsbereich für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Risiken aus den regulatorischen Eingriffen der Gesetz- und Verordnungsgeber zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung sind soweit möglich im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2016ff. berücksichtigt worden. In den Vorjahresplanungen waren teils höhere Neuvertragsmieten in Ansatz gebracht worden. Der aktuell vorliegende Marktbericht des BBU 2015/Basis 2014 weist für das Berliner Umland Neuvertragsmieten i.H.v. 5,88 € pro Quadratmeter, für Hennigsdorf 5,77 € pro Quadratmeter aus, wobei der Berliner Durchschnitt derzeit 6,31 € pro Quadratmeter entspricht.

Die kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen des Wohnungsmarktes erfolgt teils auf Grundlage externer Analysen, wie dem jährlichen Demographiebericht und der quartalsweisen Auswertung der Wanderungsbewegungen der Stadt Hennigsdorf, teils mittels unternehmensinterner Controllinginstrumente.

Chancen für eine weitere Vertiefung der Kundenbindung bieten darüber hinaus die vom Unternehmen seit Jahren durchgeführten Wohnraumanpassungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Unterbringung von Mobilitätshilfen wie z.B. E-Scooter und Rollatoren.

In Bezug auf die angewachsenen globalen Flüchtlingsströme sieht die HWB sowohl Chancen als auch Risiken. Einerseits ergeben sich für bestimmte Wohnungssegmente dauerhafte

Vermietungschancen. Die HWB verfügt diesbezüglich über langjährige Erfahrungen und konnte allein im letzten Jahr 13 Wohnungen an Asylsuchende vermieten, zusätzlich zu 10 weiteren Wohnungen, welche über den Landkreis Oberhavel angemietet sind. Dies steht allerdings nicht ansatzweise im Einklang mit der großen Nachfrage. Auch geht die Mobilisierung weiterer Wohnungen für Asylsuchende mit nicht unerheblicher Ressourcenbindung einher. Dies trifft auch für die seitens der HWB unterstützten Integrationsbemühungen und -projekte zu. Insofern werden die vielfältigen Herausforderungen nur gemeinsam von allen Akteuren bewältigbar sein. Die HWB bringt sich auf kommunaler Ebene u.a. in die Arbeitsgruppe Migration ein.

Kostensteigerungsrisiken bestehen für das Unternehmen in allgemeinwirtschaftlichem Umfang. Entgegen dem aktuell geringen Druck auf die Verbraucherpreise ist festzustellen, dass Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen in 2015 Preissteigerungen unterlagen. Hier gilt es für das Unternehmen konsequent einen entsprechenden Preiswettbewerb sicher zu stellen, insbesondere bei größeren Vorhaben wie dem Ergänzungsneubau „HIMBEERBLOCK+“.

Trotz der im Zusammenhang mit dem Rohölpreisverfall erheblich gesunkenen Fernwärmepreise bleiben die Energiekosten im Bereich Heizung/Warmwasser im Unternehmensfokus. Mit durchschnittlichen Umlagekosten i.H.v. 1,49 €/m² für Heizung und Warmwasserbereitung bei den fernwärmebeheizten Objekten repräsentiert dieser Posten auch im klimatisch eher durchschnittlichen Abrechnungsjahr 2014 den größten Einzelposten der Betriebskostenabrechnung für die Mieter. Dies birgt Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale bzw. die Kostenübernahme im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“. Zur Begrenzung möglicher zukünftiger Risiken werden deshalb die gemeinsamen Anstrengungen u.a. mit den Stadtwerken Hennigsdorf zur Sicherung der Energieeffizienz und zur Senkung von Verbräuchen auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Zusammenfassend dargestellt sind derzeit mit Ausnahme der Prognosen zur demografischen Entwicklung sowie der Unsicherheit in Bezug auf die Wirkung derzeitiger und zukünftiger regulatorischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben können.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Für das Jahr 2016 wird auch für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

Vor diesem Hintergrund und der Konzentration des Unternehmens auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände ist von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Der erwartbar weiterhin niedrige Wohnungsleerstand im metropolennahen Raum von Berlin, eine moderate Fluktuation und das extrem günstige Finanzierungsumfeld werden diese Entwicklung voraussichtlich stützen. Ggf. negativ wirkende Effekte auf Grund regulatorischer Maßnahmen zur Begrenzung von Mietsteigerungen, Risiken der demographischen Entwicklung und der Kostenentwicklung sollten damit aufgefangen werden können.

Voraussetzung für die Sicherung der geplanten Entwicklung und einer stabilen Liquiditätslage ist jedoch die konsequente Weiterverfolgung der wesentlichen Unternehmensziele, u.a.:

- kontinuierliche Mietsteigerungen unter Nutzung der objektbezogen herausgearbeiteten Erhöhungspotenziale, moderates Wachstum durch Neubau
- moderate bis rückläufige Leerstandentwicklung unter Berücksichtigung demographischer Einflussfaktoren und Wanderungseffekten

- kontinuierliche Steigerung der Jahresergebnisse
- vorrangiger Einsatz gewonnener Liquidität für Instandhaltung – Erweiterte Instandhaltung – Neubau
- Abbau Verschuldung durch planmäßig, ansteigende Tilgungsleistung

Finanzierungsseitig werden in 2015/2016 bereits abgeschlossene Prolongationen und Umschuldungen u.a. im Bereich der Förderdarlehen zu den für die weitere Unternehmensentwicklung zwingend notwendigen Liquiditätszuwächsen führen. Die aktuelle Wirtschaftsplanung geht davon aus, dass im Jahr 2020 der laufende jährliche Kapitaldienst auch unter Einschluss der Darlehensneuaufnahmen des Bauvorhabens „HIMBEERBLOCK+“ um mehr als 200 T€ unter dem Planwert 2016 liegen wird.

2016/2017 wird ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt die erfolgreiche Umsetzung des Ergänzungsneubauprojektes „HIMBEERBLOCK+“ sein. Daneben bleibt die Weiterführung der Neuausrichtung der 3 Hochhäuser (Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie Stauffenbergstr. 13) im Fokus. Die laufenden Wohnungsinstandsetzungen im Zuge von Vertragsbeendigungen zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit werden auch in den folgenden Jahren ihre Fortsetzung finden müssen, um möglichst alle Wohnungen zeitnah für die Vermietung mobilisieren zu können. Der Nachfragedruck wird seitens der Gesellschaft für die kommenden Jahre weiterhin als hoch eingeschätzt, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Flüchtlingssituation.

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

Kennziffern	2016	2017	2018	2019	2020
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)	0,15%	0,59%	1,27%	0,26%	0,25%
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)	2,90%	2,79%	2,77%	2,77%	2,77%
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)	16,64	15,83	14,05	12,85	12,75

Die Planung der Mietentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt die erwartete Verlangsamung der Mietpreisentwicklung wieder. Gründe hierfür sind:

- Die Steigerungsmöglichkeiten nach Mietspiegel sind begrenzt, ebenso wie für geförderte Objekte mit Mietanpassungsmöglichkeiten nach Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- Eine erwartete leicht sinkende Fluktuation begrenzt die Potenziale bei der Neuvermietung.
- Die Begrenzungen aus der Richtlinie für die Kosten der Unterkunft setzen sich fort.
- Nur wenige umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sind im Planungshorizont vorgesehen.
- Einflüsse aus Bestandsveränderungen durch weitere Veräußerungen von Reihenhäusern „Am Waldrand“ einerseits und den Zugangseffekt aus dem begonnenen Ergänzungsneubau in 2017/2018 andererseits.
- Die regulatorischen Eingriffe, insbesondere hinsichtlich der Neuvermietung von Wohnungen entfalten ggf. im Planungshorizont ihre Wirksamkeit.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Entgegen den bisherigen Planungsszenarien wird nun auch auf längere Sicht kein Anstieg des Leerstandes eingeschätzt. Die demographische Entwicklung setzt sich fort, der Alterungstrend ist ungebrochen, wird jedoch durch Wanderungsgewinne abgemildert. Allerdings ist auf Grund erforderlicher Maßnahmen zur Vermietbarmachung von Wohnungen, durch zeitliche Erfordernisse bei belegungsgebundenen Wohnungen im III. Förderweg sowie bei einzelnen Objekten projektbedingt mit temporär erhöhten Leerständen zu rechnen.

Die Einschätzungen zu Leerstandsentwicklungen basieren weiterhin auf den grundsätzlichen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hennigsdorf. In die Betrachtung der Leerstandsrisiken sind die konkreten Bestandsvoraussetzungen der HWB (u.a. Wohnungsgrößen, Wohnqualität und Zielgruppeneignung) eingeflossen. Aktuelle Erkenntnisse aus den jährlichen Demografieberichten, Wanderungsanalysen und regionalen Wohnungsmarkt-Untersuchungen fließen in die laufenden Analysen ein. Entsprechende Entwicklungen werden in der jährlichen Wirtschaftsplanung berücksichtigt, jeweils kaufmännisch vorsichtig risikoadjustiert.

Hennigsdorf, 04.05.2016



Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 4. Mai 2016 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 2015 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 in 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.

Potsdam, den 4. Mai 2016



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ohme'.

Ohme
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fietzek'.

Fietzek
Wirtschaftsprüfer