

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.372,20	11.752,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.137.328,28		107.474.074,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	5.320.367,02		5.325.652,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332,80		332,80
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	739.603,87		739.603,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.485,99		150.493,22
6. Anlagen im Bau	20.006.735,65		8.715.273,44
7. Bauvorbereitungskosten	33.543,24		114.216,73
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<u>132.369.396,85</u>	<u>122.519.647,25</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	520,00		520,00
		<u>520,00</u>	<u>520,00</u>
		132.381.289,05	122.531.920,01
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.710.495,53	5.493.644,11
2. Andere Vorräte		36.743,95	37.608,43
		<u>5.747.239,48</u>	<u>5.531.252,54</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	77.546,30		72.835,23
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.774,45		10.010,94
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	902,00		67.433,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.190.972,71		1.275.397,60
		<u>1.275.195,46</u>	<u>1.425.677,58</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.890.018,98	5.867.424,60
2. Bausparguthaben		1.004.438,51	856.628,20
		<u>11.916.892,43</u>	<u>13.680.982,92</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.988,44		2.674,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.096,26		7.477,16
		<u>17.084,70</u>	<u>10.151,49</u>
SUMME AKTIVA		<u>144.315.266,18</u>	<u>136.223.054,42</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		10.602.420,00	10.602.420,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	384.000,00		384.000,00
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.167.148,22		12.167.148,22
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	2.391.181,95		1.891.181,95
		<u>18.544.441,80</u>	<u>18.044.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>5.120.717,92</u>	<u>4.783.397,45</u>
		<u>5.120.717,92</u>	<u>4.783.397,45</u>
Eigenkapital		35.035.579,72	34.198.259,25
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		2.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	280.662,13		388.051,77
		<u>280.662,13</u>	<u>390.251,77</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.040.975,77		90.502.532,31
2. Erhaltene Anzahlungen	6.370.485,33		6.377.143,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.705.966,26		2.512.368,84
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.160,27		106.154,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.759.433,25		2.121.063,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		14.845,18
7. Sonstige Verbindlichkeiten	16.003,45		434,73
davon aus Steuern: 13.868,73 € (31.12.2019: 415,96 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00 € (31.12.2019: 18,77 €)			
		<u>108.999.024,33</u>	<u>101.634.543,40</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u>144.315.266,18</u>	<u>136.223.054,42</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

		2020	2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.826.250,80		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>73.407,24</u>	<u>16.899.658,04</u>	<u>16.655.558,98</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		216.851,42	59.367,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		842.959,90	510.701,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.547.350,35</u>	<u>7.325.128,04</u>
5. ROHERGEBNIS		9.412.119,01	9.900.500,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.592.659,33		1.513.955,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 27.380,07 € (2019: 15.156,25 €)	<u>315.698,45</u>	<u>1.908.357,78</u>	<u>1.803.522,07</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.693.452,75	3.602.325,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		830.530,50	907.292,14
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,10	13,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.913,49	6.070,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 200,00 € (2019: 300,00 €)		1.872.565,05	1.896.909,10
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-714,47	6.505,69
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>1.113.849,99</u>	<u>1.690.029,33</u>
14. Sonstige Steuern		276.529,52	267.652,80
15. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>837.320,47</u>	<u>1.422.376,53</u>
16. Gewinnvortrag		4.283.397,45	3.361.020,92
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
18. BILANZGEWINN		<u><u>5.120.717,92</u></u>	<u><u>4.783.397,45</u></u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2020 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Hennigsdorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neuruppin (HR B 745).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie den Regelungen des Gesellschaftervertrages und des GmbHG aufgestellt.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. erhöht durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten und vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Diese erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer der vor 1925 fertig gestellten mit 40 Jahren und der nach

1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei Garagen und Carports wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt.

Die Technischen Anlagen und Maschinen sowie Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 5 % bis 33 % linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 250 € wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr erfolgten im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von 470,0 Tsd. €.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.784,4 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.119,2 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 193,1 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2020 insgesamt 5.710,5 Tsd. €. Andere Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

Forderungen wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Ausfallrisiken durch uneinbringliche Forderungen wurden durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen gegenüber dem Gesellschafter sind gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

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 nicht.

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	77.546,30 (72.835,23)	77.546,30 (72.253,06)	0,00 (582,17)
aus dem Verkauf von Grundstücken	5.774,45 (10.010,94)	5.774,45 (10.010,94)	0,00 (0,00)
Forderungen ggü. Gesellschafter	902,00 (67.433,81)	902,00 (67.433,81)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	1.190.972,71 (1.275.397,60)	1.190.972,71 (1.275.397,60)	0,00 (0,00)
Σ	1.275.195,46 (1.425.667,58)	1.275.195,46 (1.425.095,56)	0,00 (582,17)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2019	Berichtigung gem. § 36 DMBilG	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr	Stand 31.12.2020
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Kapitalrücklage	10.602,4			10.602,4
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	12.167,1			12.167,1
gesellschaftsvertragliche Rücklage	384,0			384,0
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	1.891,2		500,0	2.391,2
Gesamt	28.646,8	0,0	500,0	29.146,8

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2019	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2020
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Steuerrückstellungen	2,2	0,0	1,5	0,7	0,0
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	49,5	50,0	42,9	6,6	50,0
Rst. für Aufbewahrungskosten	26,0	0,3			26,3
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	150,8	38,0	150,8		38,0
Rst. für Personalaufwand	161,7	166,3	128,5	33,2	166,3
Gesamt	390,2	254,6	323,7	40,5	280,6

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.

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	98.040.975,77 (90.502.532,31)	3.734.017,71 (3.593.295,74)	16.646.450,62 (16.240.880,17)	77.660.507,44 (70.668.356,40)
Erhaltene Anzahlungen	6.370.485,33 (6.377.143,53)	6.370.485,33 (6.377.143,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.705.966,26 (2.512.368,84)	2.705.966,26 (2.512.368,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.160,27 (106.154,96)	106.160,27 (106.154,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.759.433,25 (2.121.063,85)	1.557.464,54 (2.090.853,35)	201.968,71 (30.210,50)	0,00 (0,00)
ggü. Gesellschafter	0,00 (14.845,18)	0,00 (14.845,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	16.003,45 (2.595,00)	16.003,45 (2.595,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 108.999.024,33	14.490.097,56	16.848.419,33	77.660.507,44
	Σ (101.634.543,40)	(14.695.096,33)	(16.271.090,67)	(70.668.356,40)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 87.922,5 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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten bestanden zum Berichtstichtag nicht.

Latente Steuern

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

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
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.

C. Gewinn – und Verlustrechnung

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 40,0 Tsd. €, für den Steuerberater 13,7 Tsd. €.

Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,2 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,3 Tsd. €).

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Aus einem mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg geschlossenen Vertrag besteht die Verpflichtung, im Zeitraum 2019 bis 2023 insgesamt 100 Wohneinheiten zu errichten. Die Neubaumaßnahme befindet sich in Umsetzung.

Darüber hinaus gehende Eventualverbindlichkeiten bestehen nicht.

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 31.12.2020 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 9,0 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2020 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	14
- Technische Angestellte	5
- Hauswarte/Hausbesorger	9
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>32</u>
- Auszubildende	2

5. Gesamtbezüge:

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

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betrugen 8,3 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Thomas Günther, Bürgermeister	Vorsitzender
Herr Bastian Klebauschke, Angestellter	Stellvertreter
Frau Annika Lohr, Selbstständige	bis 26.02.2020
Herr Uwe Fischer, Rentner	ab 26.02.2020
Herr Frank Schönfeld, Postbote	
Herr Hagen Degner, Prüfenieur	
Herr Marco Siegel, Mitarbeiter Sicherheitsdienst	
Frau Britta Rostock, Studentin	
Herr Helmuth Rath, Bauleiter	
Herr Benjamin Bengsch, Bundesbeamter	

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine abschlussrelevanten Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 837,3 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.120,7 Tsd. € in Höhe von 500,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 4.620,7 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 15.04.2021

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2020

Bruttowerte						Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 31.12.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Stand 31.12.2020 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
191.982,25	4.998,17	1.461,60	0,00	0,00	195.518,82	180.229,49	0,00	5.378,73	1.461,60	184.146,62	11.372,20	11.752,76
191.982,25	4.998,17	1.461,60	0,00	0,00	195.518,82	180.229,49	0,00	5.378,73	1.461,60	184.146,62	11.372,20	11.752,76
189.170.862,19	1.784.560,63	125.317,25	35.825,09	0,00	190.865.930,66	81.696.787,47	469.952,51	3.520.274,96	18.507,54	84.728.602,38	106.137.328,28	107.474.074,72
6.580.145,30	117.354,89	3.495,25	0,00	0,00	6.694.004,94	1.254.492,83	0,00	119.145,09	0,00	1.373.637,92	5.320.367,02	5.325.652,47
8.949,97	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949,97	8.617,17	0,00	0,00	0,00	8.617,17	332,80	332,80
739.603,87	0,00	0,00	0,00	0,00	739.603,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.603,87	739.603,87
636.365,97	29.775,02	10.672,96	0,00	0,00	655.468,03	485.872,75	0,00	48.653,97	10.544,68	523.982,04	131.485,99	150.493,22
8.715.273,44	12.789.966,56	1.556.101,59	93.422,33	35.825,09	20.006.735,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.006.735,65	8.715.273,44
114.216,73	12.748,84	0,00	0,00	93.422,33	33.543,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.543,24	114.216,73
205.965.417,47	14.734.405,94	1.695.587,05	129.247,42	129.247,42	219.004.236,36	83.445.770,22	469.952,51	3.688.074,02	29.052,22	86.634.839,51	132.369.396,85	122.519.647,25
520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
206.157.919,72	14.739.404,11	1.697.048,65	129.247,42	129.247,42	219.200.275,18	83.625.999,71	469.952,51	3.693.452,75	30.513,82	86.818.986,13	132.381.289,05	122.531.920,01

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauverarbeitungskosten

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr.¹ Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent.² Auch die Einkommen haben sich entsprechend negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent.³ Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4%).⁴

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar.⁵ Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.⁶

Das Bruttoinlandsprodukt in Brandenburg sank 2020 nach ersten Berechnungen preisbereinigt um 3,2 Prozent gegenüber 2019.⁷ Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg geringfügig um 0,6 Prozent, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 1,4 Prozent.⁸ Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 Prozent über dem allgemeinen Inflationsniveau.⁸ Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 Prozent, die Entwicklung verlangsamt sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr. 99 Auch in Brandenburg stieg die Arbeitslosigkeit und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 6,2 Prozent, 0,4 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.¹⁰

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2020 fort. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg beständig. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird jedoch durch das gestiegene Geburtendefizit von 10.200 Personen belastet. Neben den deutlichen Wanderungsgewinnen aus Berlin trug auch der Nettozuzug aus dem Ausland zum Bevölkerungswachstum im Land Brandenburg bei.¹¹

Die Stadt Hennigsdorf verzeichnete auch im Jahr 2020 einen leichten Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahl stieg um 226 auf 27.015 Einwohner per 31.12.2020. Der Zuwachs beruhte auf einem positiven Zuzugssaldo von 396 Einwohnern. Der Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen war fortgesetzt negativ und lag im Berichtsjahr bei 170 Einwohnern.¹²

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html

² <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2021-02-jahresueckblick-2020>

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722

⁵ GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020-2021, Seite 4f

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722

⁷ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-03-30c.pdf>

⁸ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-11.pdf>

¹⁰ https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitslosenquote-2020_ba146816.pdf

¹¹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-07a.pdf>

¹² Stadtverwaltung Hennigsdorf – MV 0010/2021 Statistische Entwicklungsdaten der Bevölkerung der Stadt Hennigsdorf für das Jahr 2020

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2020	2019	Abw.
Wohnungen	3.033	3.036	-3
Gewerbeeinheiten	46	46	0
Einstellplätze	561	559	2
Garagen	51	51	0
Sonstige	12	12	0
	3.703	3.704	-1

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus dem Verkauf vom letzten Reihenhauses „Waldrandsiedlung“ sowie der Zusammenlegung von Wohnungen zugunsten des Nachbarschaftstreffs in der Albert-Schweitzer-Straße 4.

Die sonstigen Einheiten umfassen unverändert 6 Hauswart-/Concierge Büros und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über 4 Gästezimmer und 1 Gästewohnung in der Rigaer Straße 30/30a bzw. 5/5a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	11.815,2	11.613,5	201,7
andere Erlöse	26,8	20,6	6,2
Erlöse aus Umlagen	5.425,0	5.412,9	12,1
darunter aus Heizung und WW	2.832,7	2.854,8	-22,1
darunter aus Betriebskosten	2.592,3	2.558,1	34,2
Erlösschmälerungen	-440,7	-464,9	24,2
Gesamt	16.826,3	16.545,1	244,2

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich ergibt sich im Wesentlichen aus um **201,7 Tsd. €** über dem Vorjahr liegenden Erlösen aus Sollmieten sowie um **24,2 Tsd. €** reduzierten Erlösschmälerungen. Weiterhin haben sich im Bereich der Umlagen die Umsatzerlöse um **12,1 Tsd. €** erhöht.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungsquote bezogen auf den Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres bei **95,2%** (Vorjahr 95,8%). Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2020 betrug 6.692 m² (Vorjahr: 5.805 m²). Darin enthalten sind die Flächen der projektbedingten Leerstände im Bereich der Hochhäuser mit **1.054 m²** (Vorjahr 924 m²) und in der Rigaer Str. 30/30A mit **2.128 m²** (Vorjahr 1.712 m²). Der deutliche Zuwachs in der Rigaer Str. 30/30A spiegelt den für den Projektanlauf zwingend notwendigen Wohnungsleerstand wider.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **2,34%** über der Wirtschaftsplanvorgabe von 1,91 %. Der höhere Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungsverlangen. Die Anzahl der Mieterhöhungen lag dabei deutlich über der in der Wirtschaftsplanung unterstellten.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **5,67 €/m²** (Vorjahr 5,37 €/m²).

2.2 Fluktuation

In 2020 wurden insgesamt **262** (Vorjahr 237) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet, 25 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2020 bei **253** (Vorjahr: 227 Verträge). In 47 Fällen konnte ein Umzug innerhalb des Bestandes der HWB erfolgen.

Die Fluktuationsquote erhöhte sich im Jahresvergleich leicht auf **8,64 %** (Vorjahr: 7,81 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

Per 31.12.2020 waren insgesamt **146** Wohnungen (Vorjahr: 129 Wohnungen) im Leerstand. Für **50** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlussstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von **4,81 %**.

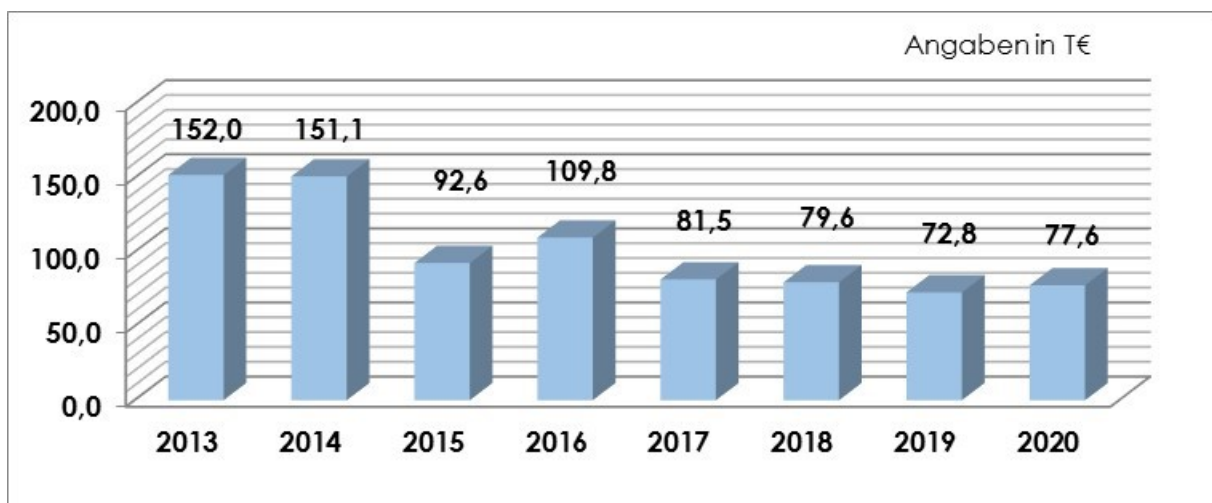
Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2020 Mietausfälle in Höhe von **427,3 Tsd. €** entstanden. Hiervon entfielen **183,9 Tsd. €** auf den projektbedingten Leerstand. Die Erlösschmälerungsquote als wichtiger finanzieller Leistungsindikator lag insgesamt bei **3,62 %** (Vorjahr: 3,83 %).

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2020 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **77,6 Tsd. €** (Vorjahr: 72,8 Tsd. €) ausgewiesen. Davon entfielen 6,7 Tsd. € (Vorjahr: 2,5 Tsd. €) auf Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Das nach wie vor solide Niveau der Mietforderungen ist u.a. das Ergebnis der kontinuierlichen Arbeit des Forderungsmanagements aber auch notwendiger Abschreibungen auf Mietforderungen im Berichtsjahr.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2013 – 2020 ist in der folgenden Grafik dargestellt:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2020 in Höhe von **7,9 Tsd. €** (Vorjahr: 11,6 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit im Rahmen des Vorhabens „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde fortgesetzt. In den beiden Bestandsgebäuden wurden 30 Wohnungen an 6 Gebäudesträngen modernisiert, fertiggestellt und im Umfang von **1.013,3 Tsd. €** aktiviert. Weitere Wohnungsstränge befanden sich in Bearbeitung. Der Umbau/die Erweiterung des Mittelbaus zu 20 barrierefreien/seniorengerechten Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen wurden bis zum erweiterten Rohbau vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurden dafür Mittel in Höhe von **2.184,2 Tsd. €** aufgewendet. Hinsichtlich des im Vorjahr in Nutzung gegangenen Ärztepavillons erfolgten Nachaktivierungen im Umfang von **117,4 Tsd. €**, im Wesentlichen für Klimatechnik und Werbeanlagen. Für weitere **16,0 Tsd. €** wurde im Außenbereich ein Fahrrad- bzw. Müllstellplatz gebaut und aktiviert.

Das Neubauvorhaben im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wurde ebenfalls fortgesetzt. Für die 114 geförderten Wohnungen in 3 Gebäuden sowie der als Mobilitätsangebot ausgestalteten Parkdeckanlage wurden in 2020 unter Abzug von Fördermittelzuschüssen weitere Mittel in Höhe von **8.383,5 Tsd. €** verausgabt. Die Wohngebäude August-Conrad-Str. und Fabrikstraße sowie die Parkdeckanlage standen per 31.12.2020 vor der Fertigstellung. Der Wohnungsneubau in der Berliner Straße befand sich zum Stichtag am Beginn der Ausbauphase.

Im Zusammenhang mit vorgenanntem Neubauvorhaben steht die Realisierung ergänzender, über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderter, weiterer Einzelmaßnahmen zu Gunsten des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße. Das Förderprogrammjahr 2017 betreffend wurde die Teilmaßnahme Entsiegelung/Umgestaltung des Innenhofes durchgeführt und am Jahresanfang 2021 fertiggestellt. Im Berichtsjahr wurden dafür abzüglich Fördermittelzuschüssen **410,0 Tsd. €** verausgabt. Weitere Mittel in Höhe von **212,7 Tsd. €**, finanziert über das Förderprogrammjahr 2018, flossen in die bauliche Umsetzung der Teilmaßnahme Qualifizierung der quartiersbezogenen Freianlagen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bauvorbereitung für verschiedene zukünftige Projekte Mittel in Höhe von **12,7 Tsd. €** verausgabt.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **2.923,4 Tsd. €** (Vorjahr: 1.649,7 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 618,3 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Auf Maßnahmen im Bereich der 3 Hochhäuser entfielen davon einschl. aktivierter nachträglicher Herstellungskosten **385,2 Tsd. €**. Die Ausgaben betrafen überwiegend die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen. Davon entfielen 264,2 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

Für Wohnungsinstandsetzungen und -modernisierungen in diversen Objekten und Quartieren im Rahmen von Mieterwechseln wurden **1.015,3 Tsd. €** verausgabt. Davon entfielen 323,9 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden im Jahr 2020 Mittel in Höhe von **828,5 Tsd. €** (Vorjahr: 792,8 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von 100,6 Tsd. € (Vorjahr: 184,8 Tsd. €), denen Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

Durch den Regiebetrieb wurden in den Gewerken Maler und Sanitär insgesamt 1.028 Reparaturaufträge (Vorjahr: 1.072) abgearbeitet.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Zur Finanzierung des Bauprojektes „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde im Berichtsjahr die dritte Darlehenstranche der Deutschen Kreditbank (DKB) i.H.v. 3.100,0 Tsd. € vereinnahmt.

Im Rahmen der Finanzierung für das Neubauvorhaben „Albert-Schweitzer-Quartier“ sind der HWB Kreditmittel i.H.v. 7.961,2 Tsd. € aus einem Förderdarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zugeflossen. So sind insgesamt neue Darlehensverbindlichkeiten i.H.v. 11.061,2 Tsd. € entstanden.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten bestehen weiterhin überwiegend bei der ILB sowie der DKB und sind nahezu vollständig dinglich gesichert. Für die Altschulden besteht ein 3-seitiger Kreditvertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf.

Für die Darlehen hat die HWB in 2020 durchschnittlich **1,99% Zinsen** (Vorjahr: 2,15%) aufgewendet.

Neben den Darlehensmitteln flossen der Gesellschaft in 2020 insgesamt Zuschüsse für investive Maßnahmen in Höhe von **1.608,7 Tsd. €** zu, betreffend die nachfolgenden Vorhaben:

- **1.117,1 Tsd. €** für das Neubauvorhaben „Albert-Schweitzer-Quartier“ gemäß Fördervertrag mit der ILB
- **358,3 Tsd. €** für die Erweiterung Nachbarschaftstreff/Umgestaltung Hofinnenflächen Albert-Schweitzer-Straße gemäß Vertrag mit der Stadt Hennigsdorf aus dem Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ Programmjahr 2017
- **133,3 Tsd. €** für die Qualifizierung Freianlagen Albert-Schweitzer-Straße gemäß Vertrag mit der Stadt Hennigsdorf aus dem Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ Programmjahr 2018

Es bestehen verschiedene Bausparverträge, welche neben der Mittelansparung und der temporären Geldanlage auch der Absicherung der späteren Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten dienen, um Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die vertraglich vereinbarte Bausparsumme aller Verträge liegt bei 2.116,0 Tsd. €.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine unbefristete Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 500,0 Tsd. € bei der Aareal Bank, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr allerdings zu keiner Zeit in Anspruch genommen worden ist.

Dem Unternehmen wurde auch in 2020 von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	12	11
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	9	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	33	32
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Gesamt:	35	33
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	1	1

Die Themen Arbeitsschutz und Gesundheitsprävention der Mitarbeiter erlangten pandemiebedingt im Berichtsjahr einen deutlich veränderten Stellenwert. Die sich permanent verändernden gesetzlichen und ordnungsbehördlichen Vorgaben führten zu erheblichen arbeitsorganisatorischen Anpassungen für die Mitarbeiter. Diese reichten von der Schließung der Geschäftsstelle für den Kundenverkehr, über die Installation von Arbeitsplatztrennwänden, die Einrichtung mobiler Arbeits- und Besprechungsmöglichkeiten bis hin zur Ausstattung der Mitarbeiter mit Schutzmasken und Bereitstellung von zusätzlichen Desinfektionsmöglichkeiten. Coronabedingte Betriebsunterbrechungen auf Grund von Quarantäneanordnungen oder dergleichen waren nicht erforderlich.

Unbeschadet der Pandemiesituation wurden auch im abgelaufenen Jahr Mitarbeiterqualifizierungen angeboten und wahrgenommen. Coronabedingt wurden verstärkt digitale Bildungsangebote wahrgenommen. Insgesamt wurden dafür 8,8 Tsd. € verausgabt.

6. Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind fortgesetzte Unternehmensziele. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Verbräuche von Heizenergie und Warmwasser als mit Abstand wesentlichste Betriebskostenpositionen. Die Heizenergieversorgung erfolgt zum allergrößten Teil mittels umweltfreundlicher Fernwärme, überwiegend erzeugt in Kraft-Wärme-Kopplung und mittels regenerativer Energiequellen. Der aktuell zertifizierte CO₂-Emissionsfaktor gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anlage 9 Nr. 1c beträgt 30 gCO₂eq./kWh.¹³ Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung lagen die CO₂-Emissionen für Heizung und Warmwasser aus Fernwärme in 2020 bei 0,65 t/Wohnung/Jahr. Der Durchschnittswert für das Land Brandenburg lag nach Angaben des BBU bei 1,29 t/Wohnung/Jahr (Basis 2018).¹⁴

Mit der weiteren Umsetzung des Stadtwerkvorhabens „Wärmedrehscheibe“¹⁵ sind weitere Verbesserungen erwartbar. Bestandteil des Vorhabens „Wärmedrehscheibe“ ist auch die Solarthermische Anlage im Cohnschen Viertel, deren Erneuerung in 2020 abgeschlossen worden ist. Auf Seiten der HWB wurden in diesem Zusammenhang für Dachinstandsetzungen im vergangenen Jahr 184,7 TEUR verausgabt.

Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2020 zu 100% aus regenerativen Quellen, in diesem Fall aus Wasserkraft.

Die verbrauchsabhängige Müllabrechnung mittels Müllschleusen als ein Baustein zur Förderung der Wertstofftrennung und der Restmüllvermeidung wurde an geeigneten Beständen fortgeführt.

¹³ https://www.swh-online.de/images/downloads/20-015_Bescheinigung_CO2-GEG_Hennigsdorf.pdf

¹⁴ https://bbu.de/sites/default/files/publications/fvvvvvun84jah1eu0pfhh0Do_01-21%20Klimabilanz_2018_web.pdf

¹⁵ <https://www.swh-online.de/aktuell/nachrichten2/208-auf-zukunftskurs>

7. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gesellschaft zielt darauf ab, rechtzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und zu vermeiden, um so die Solvenz und den Bestand des Unternehmens sowie dessen kontinuierliche Entwicklung dauerhaft sichern zu können.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Verschuldungsgrades und der begonnenen, größtenteils fremdfinanzierten Neu- und Umbauvorhaben, stehen aktuell der Finanzierungsbereich und das Baukostenmanagement im Fokus des Risikomanagements. Das Kreditportfolio steht deshalb ständig auf dem Prüfstand, um die andauernde Niedrigzinsphase für vorgezogene Prolongationen, ggf. auch Umschuldungen zu nutzen und zukünftige Zinsänderungsrisiken einzugrenzen. Die Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft verteilen sich auf vier Kreditinstitute, jedoch mit einem überwiegenden Anteil bei der ILB und der DKB. Die Zinsänderungsrisiken sind aktuell begrenzt, da für mehr als 79,7 % des Restschuldvolumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen. Für 66,8 % der Restschulden zum Bilanzstichtag bestehen Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren. Perspektivisch wird der Kurs zur weiteren Entschuldung durch kontinuierliche planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen, ggf. Umschuldungen und rechtzeitige Sicherung von günstigen Anschlussfinanzierungen fortgesetzt.

Für den Zeitraum 2021 bis 2025 stehen Prolongationen mit einem Umfang von 14,6 Mio. € an. Angesichts des extrem niedrigen Zinsniveaus kommt einer laufenden Marktbeobachtung eine erhöhte Bedeutung zu, um Chancen für vorteilhafte Prolongationen auf dem derzeitigen Zinsniveau nutzen zu können. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls Forward-Darlehen in Betracht gezogen.

Die langfristige Finanzplanung der HWB geht trotz der geplanten Investitionen und der damit verbundenen Darlehensneuaufnahmen davon aus, dass sich die Restschulden von **98,0 Mio. €** per 31.12.2020 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2030 auf **60,6 Mio. €** verringern werden.

Im Ergebnis der in den Vorjahren bereits begonnenen und umgesetzten Zinssicherungs- und Prolongationsmaßnahmen sowie den vereinbarten Finanzierungen für die begonnenen Neu- und Umbauvorhaben bestehen aus derzeitiger Sicht keine signifikanten Finanzierungsrisiken. Nicht zuletzt die im Rahmenvertrag „Hennigsdorfer Weg“ mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg vereinbarte Zinssenkung auf 0,00% p.a. trägt dazu maßgeblich bei.

Zur Sicherung korrekter bilanzieller Wertansätze des Anlagevermögens erfolgte auch in 2020 im Rahmen des internen Kontrollsystems ein Impairment-Test. Daraus abgeleitet erfolgten Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebenen Sachanlagen durch Zuschreibungen in Höhe von 470,0 Tsd. €.

Aufwands-/Kostensteigerungsrisiken werden im Wesentlichen im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten gesehen und als erheblich eingeschätzt. Auch wenn die durchschnittliche Preisindexsteigerung in Brandenburg bei Neubaukosten von Wohngebäuden in 2020 mit 3,3 % unter dem Vorjahreswert 5,7 % lag, bleibt zu beachten, dass hier die temporäre Mehrwertsteuersenkung als Einmaleffekt wirksam geworden ist.¹⁶ Im Betrachtungszeitraum Februar 2021 zu Februar 2020 lag die Preisindexsteigerung wieder bei 5,6 %.¹⁷ Für die Sicherung eines hohen laufenden Instandhaltungsniveaus sind in der Wirtschaftsplanung 2021ff. von 2,4 Mio. € auf knapp 2,8 Mio. € anwachsende Instandhaltungsaufwendungen vorgesehen. Längerfristig erheblich steigende Bau- und Instandhaltungskosten könnten jedoch insbesondere im Hinblick auf zukünftige wohnungswirtschaftliche Investitionen und sich abzeichnende Anforderungen der Klimawende zum wirtschaftlichen Risiko werden bzw. notwendige Umsetzungszeiträume verlängern. Dem soll durch Sicherstellung von Preiswettbewerb, Budgetierung und Kostenkontrolle entgegengewirkt werden.

¹⁶ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-11.pdf>

¹⁷ https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2021/SB_M01-04-00_2021q01_BB.pdf

Die Bearbeitung der vorgenannten Risikomanagementbereiche erfolgt intern durch einen fest angestellten qualifizierten Controllingmitarbeiter. Neben dem genutzten ERP-System „Blue Eagle“ stehen verschiedenste Software- und Auswertungswerkzeuge für ein qualifiziertes Risikomanagement zur Verfügung, u.a. das Planungs- und Controllingtool WOCONve.

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

- monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- monatliche Auswertung und Analyse der betriebswirtschaftlichen Ergebnisse in turnusgemäßen Dienstberatungen
- regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat im Rahmen des Berichtswesens zum Beteiligungscontrolling der Stadt Hennigsdorf
- quartalsweise Kennziffernabrechnung gegenüber Gesellschafter und Aufsichtsrat
- regelmäßige Teilnahme an Benchmark Verfahren und Marktanalysen des Verbandes
- regelmäßige Teilnahme an Bankratingverfahren

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **1.529,7 Tsd. €**. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt **1.004,4 Tsd. €** sowie eine liquide Mittelhinterlegung bei einem Versicherer in Höhe von **1.001,1 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität, insbesondere der Darlehens- und Fördermittelabrufe werden je nach Bedarf Vorschaurechnungen durchgeführt.

Hinsichtlich der Prüfung und Risikobeurteilung allgemeiner mit der Geschäftstätigkeit verbundener rechtlicher Risiken steht dem Unternehmen ein angestellter Volljurist zur Verfügung. Spezielle juristische Fragestellungen und Risikobeurteilungen (z.B. Vergaberecht, Bau- und Bauvertragsrecht) werden regelmäßig durch extern beauftragte Fachleute bearbeitet.

Bestehender Versicherungsschutz wird jährlich in Bezug auf mögliche Umdeckungsmöglichkeiten, neu hinzutretende oder sich verändernde Risiken bzw. aktuelle Marktentwicklungen durch einen externen Berater überprüft.

Zur Früherkennung von Risiken aus dem Bereich Datenschutzrecht ist ein entsprechender Fachanwalt als externer Datenschutzbeauftragter eingebunden.

Die Beurteilung steuerlicher Risiken erfolgt durch kontinuierliche Einbindung des beauftragten Steuerbüros. Neue oder sich grundlegend verändernde Geschäftsvorfälle werden im Regelfall vorab einer steuerlichen Risikoprüfung unterworfen. Die mit steuerbaren Vorgängen befassten Mitarbeiter nutzen entsprechende Weiterbildungsangebote, um aktuelle fiskalische Entwicklungen im Blick zu behalten.

Die Früherkennung von Risiken der hausinternen IT erfolgt im Sinne eines permanenten Prozesses durch einen entsprechend qualifizierten IT-Dienstleister, mit Verantwortung zur Durchführung bzw. Einforderung von Update- bzw. Upgrademaßnahmen sowohl im Bereich Hardware als auch im Bereich Software. Die Risikofrüherkennung für den Bereich ERP-System liegt in den Händen des Dienstleisters Aareon, welcher wiederum Prüfungen bzw. Zertifizierungen seiner Produkte durchführen lässt. Zur Sensibilisierung der Mitarbeiter für bestehende IT-Risiken werden regelmäßig Mitarbeiterinformationen zur Verfügung gestellt (z.B. Hinweise des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik). Eine neu abgeschlossene Betriebsvereinbarung zur Mobilen Arbeit regelt ergänzende Fragen der IT-Sicherheit.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2020 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,4	11,8	-0,4
Sachanlagen	132.369,4	122.519,6	9.849,8
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	2,0	2,7	-0,7
Summe	132.383,3	122.534,6	9.848,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	36,7	37,6	-0,9
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	274,1	424,8	-150,7
Flüssige Mittel	2.530,8	4.635,6	-2.104,8
Bausparguthaben	1.004,4	856,6	147,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15,1	7,5	7,6
Summe	3.861,1	5.962,1	-2.101,0
BILANZVOLUMEN	136.244,4	128.496,7	7.747,7
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	35.035,6	34.198,2	837,4
Rückstellungen	26,3	26,0	0,3
Fremdkapital	98.026,0	90.487,6	7.538,4
Summe	133.087,9	124.711,8	8.376,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	254,4	364,3	-109,9
Verbindlichkeiten	2.902,1	3.420,6	-518,5
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	3.156,5	3.784,9	-628,4
BILANZVOLUMEN	136.244,4	128.496,7	7.747,7

Zum Stichtag 31.12.2020 lag eine Überdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **704,6 Tsd. €** vor. Somit ist neben dem Anlagevermögen auch ein Teil des Umlaufvermögens durch langfristiges Kapital finanziert, so dass eine finanzielle Stabilität für die geplanten Investitionen gewährleistet werden kann.

Das Eigenkapital wuchs nominal weiter an. Die Eigenkapitalquote sank im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch leicht auf **25,72 %** (Vorjahr 26,61%) und im 5-Jahresvergleich wie folgt:

EIGENKAPITAL	2020	2019	2018	2017	2016
nominal in Tsd. €	35.035,6	34.198,2	32.775,9	30.994,0	28.261,9
Quote in %	25,72	26,61	26,97	25,99	24,09

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2020	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	837,3	1.422,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.693,5	3.602,3
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-470,0	-24,0
Veränderungen der Rückstellungen	-107,4	130,4
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	-60,8	-167,5
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-518,2	877,1
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	8,6	-21,5
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-5,9	-6,1
Zinsaufwendungen	1.871,7	1.895,6
Ertragssteueraufwand	-0,7	6,5
Ertragssteuerauszahlungen	-19,8	-13,5
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	-147,8	-76,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.080,5	7.625,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.739,4	-9.811,5
Erhaltene Zinsen	5,9	6,1
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	258,3	176,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.475,2	-9.629,3
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	11.061,2	7.999,8
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.522,8	-3.428,4
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.872,0	-1.895,9
Zuschüsse	1.623,5	616,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.289,9	3.291,9
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.104,8	1.288,2
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	10,3
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2018	2.530,8	4.635,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit als wesentlicher Leistungsindikator für das Unternehmen lag mit **5.080,5 Tsd. €** unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Veränderungen der kurzfristigen Passiva, u.a. durch gesunkene Verbindlichkeiten sowie ein verringertes Jahresergebnis.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-14.475,2 Tsd. €** lag deutlich über dem Vorjahreswert und spiegelt die gestiegenen Bau- und Bauvorbereitungsaktivitäten wider.

Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist zum einen von der Fortführung der Entschuldung mit entsprechend hohen planmäßigen Tilgungen geprägt. Zum anderen wurden im Berichtsjahr korrespondierend mit der Investitionstätigkeit notwendige Darlehensmittel aufgenommen. Insgesamt ergibt sich ein Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in 2020 von **7.289,9 Tsd. €**.

Tilgungspotenzial	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.080,5	7.625,6
Zinsaufwendungen	-1.872,0	-1.859,9
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.522,8	-3.428,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit <u>nach</u> Zins und planmäßiger Tilgung	-314,3	2.301,3

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte in 2020 die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen nicht gänzlich decken.

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jederzeit und im Rahmen der vereinbarten Zahlungsziele nach.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.826,3	16.582,0	244,3
Bestandsveränderungen	216,9	59,4	157,5
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	916,4	584,2	332,2
Gesamtleistung	17.959,6	17.225,6	734,0
Betriebskosten und Grundsteuern	5.609,1	5.392,3	216,8
Instandhaltungsaufwendungen	3.133,6	2.127,8	1.005,8
Personalaufwendungen	1.908,4	1.803,5	104,9
Abschreibungen	3.693,5	3.602,3	91,2
Zinsaufwendungen	1.872,4	1.896,6	-24,2
Übrige Aufwendungen	911,7	980,0	-68,3
Aufwendungen	17.128,7	15.802,5	1.326,2
Betriebsergebnis	830,9	1.423,1	-592,2
Finanzergebnis	5,7	5,8	-0,1
Ergebnis vor Steuern	836,6	1.428,9	-592,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,7	6,5	-7,2
Jahresergebnis	837,3	1.422,4	-585,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **1,47 %** gestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren die um 249,2 Tsd. € höheren Sollmieten Wohnen bei um 45,3 Tsd. € höheren Erlösschmälerungen Wohnen. Die Sollmieten insgesamt konnten gegenüber dem Vorjahr um 201,7 Tsd. € gesteigert werden. Der höhere Jahreswert bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist vorwiegend durch gestiegene Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen von 470,0 Tsd. € (Vorjahr: 24,0 Tsd. €) bedingt.

Auf der Aufwandsseite machten sich u.a. im Instandhaltungsbereich deutliche Preissteigerungen bemerkbar. Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren überwiegend aus der planmäßigen Einstellung neuer Mitarbeiter. In den übrigen Aufwendungen manifestiert sich ein Einmaleffekt, verursacht durch die Ausbuchung einer Forderung gegenüber der Versicherung in Höhe von 57,8 Tsd. € im Zusammenhang mit einer Brandschadenregulierung.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Um möglichen langfristigen Risiken im Kapitaldienstbereich entgegenzutreten, wurden und werden unter Ausnutzung der andauernden Niedrigzinsphase Umschuldungen und vorgezogene Prolongationen vorgenommen. Mögliche Zinsänderungsrisiken konnten so in weiten Teilen bereits deutlich reduziert werden. Zu benennen sind hier auch die positiven Zinseffekte aus der mit der ILB geschlossenen Rahmenvereinbarung zum „Hennigsdorfer Weg“.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass trotz aktuell bestehender wirtschaftlicher Risiken für Deutschland, fortbestehender geopolitischer Risiken und neu hinzukommender Verschuldungsthematiken auf Grund der Corona-Pandemie, zumindest kurz- und mittelfristig, keine wesentlichen Rückwirkungen auf die Finanzierungssituation der Gesellschaft zu erwarten sind. Um langfristigen Risiken entgegenzuwirken und das anhaltend günstige Zinsumfeld zu nutzen, wird weiterhin an der Finanzierungsstruktur gearbeitet. Ferner wird die Entschuldung durch kontinuierliche laufende Tilgungen vorangetrieben.

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 geringe Leerstand und der anhaltende Nachfragedruck, insbesondere aus Berlin sowie durch Geflüchtete. Hinsichtlich der längerfristigen Mietenentwicklung wird jedoch mit einer weiteren Abflachung der Entwicklungsdynamik gerechnet werden müssen. Die Risiken regulatorischer Eingriffe zur Begrenzung der Mietentwicklung haben sich aus Sicht der Gesellschaft durch die Streichung der Stadt Hennigsdorf aus der Liste von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 555d ff. und § 558 Abs. 3 BGB zum 01.01.2021 reduziert.¹⁸

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2020 (Basis 2019) weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von 5,82 €/m², für Berlin 6,29 €/m² und für Hennigsdorf 5,28 €/m² aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei 6,72 €/m², für Berlin bei 7,95 €/m² und für Hennigsdorf bei 6,10 €/m².¹⁹

Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2020 bei 6,53 €/m². Die Mieterwartungen und Planungen des Unternehmens erscheinen auch danach angemessen positioniert.

Die in Bearbeitung befindlichen Neu- und Umbauvorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße und der Wohnungsneubau im Quartier Albert-Schweitzer-Straße bieten nach hiesiger Einschätzung Chancen zur qualitativen und quantitativen Bestands- und Mietenentwicklung, nicht zuletzt auf Grund der erwartbar positiven Einflüsse auf die jeweilige Quartiersentwicklung. Diese Einschätzung erscheint auch dann noch zutreffend, wenn wie im Fall des „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße erhebliche Baukostenrisiken realisiert worden sind. Die prognostizierte demographische Entwicklung und die inhaltliche Ausrichtung des Projektes stimmen überein.

Über die Baukostensteigerungsrisiken hinaus bestehen für das Unternehmen Kostenrisiken in allgemeinwirtschaftlichem Maß. Mit laufenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsprüfungen und konsequentem Preiswettbewerb bemüht sich das Unternehmen gegenzusteuern. Auf Grund möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Entwicklung bleibt abzuwarten, wie sich die Preisdynamik entwickelt.

¹⁸ Amtsblatt für Brandenburg Nummer 51 vom 29. Dezember 2020 – Kappungsgrenzenverordnung/ Mietpreisbegrenzungsverordnung

¹⁹ Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. – „Marktmonitor 2019“

Eine Sonderstellung nimmt die Entwicklung der Fernwärmepreise in Hennigsdorf ein. Mit Einführung des neuen Preismodells ab 01.01.2020 ergaben sich trotz der um 0,6 % niedrigeren Brennstoffmengen um 6,9 % höhere Fernwärmelieferungskosten für das Jahr 2020. Wegen der stärkeren Wirksamkeit der verbrauchsunabhängigen Preiskomponenten (67%) werden zukünftig Verbrauchssenkungen/-einsparungen nur noch begrenzt kostenwirksam sein. Auf Grund der ohnehin hohen Fernwärmekosten sind Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale nicht auszuschließen. Inwieweit auf längere Sicht die eingeführte CO₂-Bepreisung einerseits und eine soweit als möglich CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung in Hennigsdorf andererseits die derzeit vergleichsweise hohen Fernwärmekosten relativieren wird und sich die veränderte Art der Fernwärmerzeugung ggf. zum Wettbewerbsvorteil umkehrt, bleibt abzuwarten.

Die fortschreitende Digitalisierung hält für das Unternehmen Chancen und Risiken bereit. Chancen ergeben sich aus der Vernetzung u.a. mit den Kunden und Dienstleistern, mit entsprechenden Effizienzsteigerungen und Erkenntnisgewinnen aus der Datenanalyse. Risiken sieht die Gesellschaft im Bereich der IT- und Datensicherheit. Beide Seiten stellen ein Unternehmen wie die HWB vor erhöhte Herausforderungen und bedürfen umfangreicher externer Dienstleistungen und Expertise. Dies erhöht nicht unwesentlich die einzuplanenden Aufwendungen.

Um die Chancen der Digitalisierung besser für sich nutzbar machen zu können, beabsichtigt das Unternehmen einen Wechsel des ERP-Systems zum 01.01.2022. Hierzu läuft derzeit ein Vergabeverfahren.

Die immer noch andauernde Corona-Pandemie birgt für das Unternehmen auch weiterhin eine Vielzahl von Risiken, welche von steigenden Mietforderungen, geringeren Sollmietenentwicklungen über Bauablaufstörungen bis hin zu Mitarbeiterausfällen reichen können. Hinsichtlich des Vermietungsgeschäfts werden im Bereich Gewerbevermietung höhere Risiken als bei der Wohnungsvermietung, dem weit überwiegenden Bereich, gesehen. Nach heutiger Einschätzung werden diese Risiken jedoch langfristig nicht erheblicher Natur sein. Indirekt zwingt die derzeitige Situation zur vermehrten Nutzung digitaler Werkzeuge und Kommunikationskanäle, ein Paradigmenwechsel in der „digitalen Integration“ des Kunden in den Vermietungsprozess. Dies sieht das Unternehmen als Chance.

Mit Ausnahme der zuvor geschilderten Risiken, sind keine weiteren Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben könnten.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Das Jahr 2021 wird weiterhin stark von der Corona-Pandemie und deren Bewältigung geprägt sein und die Wirtschaftsleistung insgesamt negativ beeinflussen. Die je nach Branche unterschiedlich stark ausfallenden negativen wirtschaftlichen Folgen sollten mit dem Fortschreiten der Impfkampagne, sinkenden Infektionszahlen und Lockerungsmaßnahmen jedoch an Einfluss verlieren.

Für die Wohnungswirtschaft allgemein und damit auch das Unternehmen HWB sollten die messbaren wirtschaftlichen Folgen analog 2020 begrenzt bleiben und die Vorgaben und Annahmen der Wirtschaftsplanung 2021ff. in den wesentlichen Punkten erreichbar sein. Das vom Aufsichtsrat beschlossene Mietentwicklungskonzept ist in weiten Teilen bereits umgesetzt worden, die Wohnungsneubauten im Quartier Albert-Schweitzer-Straße liegen hinsichtlich der Fertigstellung und Vermietung im geplanten Zeitrahmen und auch die Realisierung des „Senioren- und Gesundheitszentrums“ Rigaer Str. schreitet deutlich voran, so dass hinsichtlich der Sollmietenentwicklung die Erwartungen für 2021 erfüllt werden sollten.

Unbeschadet dieser positiven Einschätzung wird davon ausgegangen, dass coronabedingt andauernde Kurzarbeit, mögliche Arbeitslosigkeit und steigende Privatinsolvenzen, aber auch wirtschaftliche Einbrüche im gewerblichen Bereich auch an den Mietern der HWB nicht spurlos vorübergehen. Die zusätzlich eingeführte monatliche Analyse und Bewertung der durch die Pandemie beeinflussten Forderungsentwicklung wird fortgesetzt. Die bisherigen Maßnahmen und Aktivitäten des Forderungsmanagements werden ggf. zu intensivieren sein, um möglichen Forderungsausfällen entgegenzuwirken.

Gemäß dem aktuellen Wirtschaftsplan ist bei wesentlichen Leistungsindikatoren in den kommenden Jahren von folgender Entwicklung auszugehen:

Leistungsindikatoren lt. Planung	2021	2022	2023	2024
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)*	+9,83 %	+3,42 %	+0,47%	+ 0,26 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,53 %	3,04 %	2,61 %	2,60 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m²)***	14,97	14,91	15,14	15,37

*einschl. Zuwachs aus Bestandserweiterungen **einschl. projektbedingtem Leerstand

***ohne Modernisierung

Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt erwartbare Sollmietensteigerungen wider. Maßgeblich für die Zuwächse der Jahre 2021 und 2022 sind die Flächenzuwächse aus den Neu- und Umbauvorhaben. Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Allerdings ist wegen projektbedingter bzw. durch die Baumaßnahmen bedingter Einflüsse auch weiterhin mit temporär und objektbezogen erhöhten Leerständen zu rechnen, so z.B. beim Objekt Rigaer Str. 30/30A.

Im Fokus für das Geschäftsjahr 2021 stehen die Fertigstellung der Bauvorhaben Wohnungsneubau Quartier Albert-Schweitzer-Straße und „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße.

Der Neubau der 114 Wohnungen im Albert-Schweitzer-Quartier erfolgt nach derzeitiger Einschätzung sowohl zeitlich als kostenseitig überwiegend im Rahmen der Planungen, mit folgenden Fertigstellungszeitpunkten:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Bauteil Fabrikstraße 11B - 11E | 01.04.2021 |
| • Bauteil A.-Conrad-Str. 12/14 | 01.03.2021 |
| • Bauteil Berliner Str. 62-66 | 01.07.2021 |
| • Bauteil Parkdeck | 01.04.2021 |
| • Freianlagen | 30.11.2021 |

Nach derzeitiger Bauablaufplanung wird der Umbau/die Erweiterung des Mittelbaus in der Rigaer Straße mit 20 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung zum 01.08.2021 fertiggestellt sein. Hinsichtlich der Wohnungsmodernisierungen der Bestandswohnungen in der Rigaer Straße 30/30A ist für das Jahr 2021 die Fertigstellung von weiteren 45 Wohnungen in 9 Strängen geplant und erreichbar. Unter Beibehaltung dieses Tempos und somit der Wirtschaftsplanung entsprechend, ist mit einem Gesamtabschluss dieses Projektes einschließlich der Freianlagen im Verlauf des Jahres 2022 zu rechnen.

Die Finanzierungen der vorgenannten beiden Bauvorhaben sind durch die beschriebenen Darlehensaufnahmen und Zuschüsse gesichert. Auf Grund der parallelen und damit schnelleren Umsetzung der Baumaßnahmen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wurde in der Wirtschaftsplanung eine zur Liquiditätsunterstützung notwendige, ergänzende Darlehensaufnahme im Umfang von 1,0 Mio. € eingeplant. Die Vorbereitung und Umsetzung dieser Maßnahmen sind bis Ende II. Quartal vorgesehen.

Die Instandhaltung der Bestandsobjekte wird dem Programm der Wirtschaftsplanung folgend kontinuierlich umgesetzt.

Gemäß unserer derzeitigen Prognose sind in den kommenden beiden Jahren Umsatzerlöse und Jahresergebnisse auf Wirtschaftsplanniveau erreichbar und werden damit über den Jahreswerten von 2020 liegen, nicht zuletzt auf Grund der dann abgeschlossenen Investitionen. Für das Jahr 2021 sind Umsatzerlöse in Höhe von etwa 18,4 Mio. € und ein Jahresüberschuss in Höhe von etwa 1,6 Mio. € zu erwarten. Im Folgejahr sollten sich die Umsatzerlöse im Bereich von 19,1 Mio. € und der Jahresüberschuss im Bereich von 1,7 Mio. € bewegen.

Basierend auf dieser positiven Entwicklung erwarten wir ebenfalls anwachsende Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit und ein wieder positives Tilgungspotenzial daraus ab dem Jahr 2023.

Leistungsindikatoren lt. Planung	2021	2022	2023	2024
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Tsd. €	4.766,9	5.461,1	6.196,9	6.275,8
Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit in Tsd. €*	-725,7	-397,0	425,6	559,7

*2021/2022 maßgeblich durch die Verbindlichkeiten der Bauvorhaben beeinflusst

Unsere Planungen und Einschätzungen zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens haben wir kaufmännisch risikoadjustiert vorgenommen. Diese stehen jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Entwicklung der Coronapandemie in ihrem Verlauf zumindest im Wesentlichen den derzeitigen Erkenntnissen und unseren darauf basierenden Annahmen entspricht. Insofern sind unsere Prognosen und Einschätzungen für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Das Maß möglicher Beeinträchtigungen und ggf. negativer Entwicklungen einzelner Leistungsindikatoren hängt dabei ganz wesentlich von der weiteren Dauer und der Intensität der Pandemie ab.

Hennigsdorf, 15.04.2021

Holger Schaffranke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 16. April 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

