

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Berlin

GdW Revision AG

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.230,14	11.372,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.886.742,91		106.137.328,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	6.479.818,45		5.320.367,02
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	101.038,33		131.485,99
6. Anlagen im Bau	2.051.346,10		20.006.735,65
7. Bauvorbereitungskosten	24.261,12		33.543,24
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<u>139.283.143,58</u>	<u>132.369.396,85</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>
		139.290.893,72	132.381.289,05
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.057.899,14	5.710.495,53
2. Andere Vorräte		44.395,30	36.743,95
		<u>6.102.294,44</u>	<u>5.747.239,48</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	253.840,73		77.546,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.774,45
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00		902,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	869.368,45		1.190.972,71
		<u>1.123.209,18</u>	<u>1.275.195,46</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.107.186,97	3.890.018,98
2. Bausparguthaben		1.152.682,83	1.004.438,51
		<u>12.485.373,42</u>	<u>11.916.892,43</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.302,55		1.988,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.224,04		15.096,26
		<u>8.526,59</u>	<u>17.084,70</u>
SUMME AKTIVA		<u>151.784.793,73</u>	<u>144.315.266,18</u>

Sepp Seiff
Hennigsdorf, 23.5.2022

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2021

		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
<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	2.891.181,95		2.391.181,95
		<u>19.044.441,80</u>	<u>18.544.441,80</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>5.767.285,34</u>	<u>5.120.717,92</u>
		5.767.285,34	5.120.717,92
Eigenkapital		36.182.147,14	35.035.579,72
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	386.626,32		280.662,13
		<u>386.626,32</u>	<u>280.662,13</u>
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.074.194,36		98.040.975,77
2. Erhaltene Anzahlungen	6.611.967,23		6.370.485,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.031.554,84		2.705.966,26
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	106.160,27		106.160,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.886.780,23		1.759.433,25
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.500.625,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.738,34		16.003,45
davon aus Steuern: 3.634,04 €			
(31.12.2020: 13.868,73 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00 €			
(31.12.2020: 0,00 €)			
		<u>115.216.020,27</u>	<u>108.999.024,33</u>
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		0,00	0,00
SUMME PASSIVA		<u><u>151.784.793,73</u></u>	<u><u>144.315.266,18</u></u>

Prof. Hoff
Hennigsdorf, 23.5.2022

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021	2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.196.393,48		16.826.250,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>74.758,00</u>		<u>73.407,24</u>
		<u>18.271.151,48</u>	<u>16.899.658,04</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		347.403,61	216.851,42
3. Sonstige betriebliche Erträge		285.131,91	842.959,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.647.651,53</u>	<u>8.547.350,35</u>
5. ROHERGEBNIS		10.256.035,47	9.412.119,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.660.948,20		1.592.659,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>333.597,90</u>		<u>315.698,45</u>
dav. für Altersversorgung: 27.383,52 € (2020: 27.380,07 €)		<u>1.994.546,10</u>	<u>1.908.357,78</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.069.517,23	3.693.452,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		982.564,09	830.530,50
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,10	9,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.391,59	5.913,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen dav. aus Abzinsung: 200,00 € (2020: 200,00 €)		1.773.241,00	1.872.565,05
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.932,00	-714,47
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>1.422.635,74</u>	<u>1.113.849,99</u>
14. Sonstige Steuern		276.068,32	276.529,52
15. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>1.146.567,42</u>	<u>837.320,47</u>
16. Gewinnvortrag		4.620.717,92	4.283.397,45
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
18. BILANZGEWINN		<u><u>5.767.285,34</u></u>	<u><u>5.120.717,92</u></u>


 23.05.2022

ANHANG

des Jahresabschlusses 2021 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.

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

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.974,0 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 3.316,1 Tsd. € enthalten. Abzüglich nicht umlegbarer Kosten wegen Leerstands in Höhe von voraussichtlich 232,2 Tsd. € betragen die unfertigen Leistungen zum 31.12.2021 insgesamt 6.057,9 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 bestanden zum Bilanzstichtag 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 nicht.

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	253.840,73 (77.546,30)	253.840,73 (77.546,30)	0,00 (0,00)
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (5.774,45)	0,00 (5.774,45)	0,00 (0,00)
Forderungen ggü. Gesellschafter	0,00 (902,00)	0,00 (902,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	869.368,45 (1.190.972,71)	869.368,45 (1.190.972,71)	0,00 (0,00)
Σ	1.123.209,18 (1.275.195,46)	1.123.209,18 (1.275.195,46)	0,00 (0,00)

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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 Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2020	Berichtigung gem. § 36 DMBilG	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr	Stand 31.12.2021
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Kapitalrücklage	10.602,4			10.602,4
Sonderrücklage § 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	2.391,2		500,0	2.891,2
Gesamt	29.146,8	0,0	500,0	29.646,8

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 31.12.2020	Zugänge	Abgänge	erfolgs- wirksame Auflösung	Stand 31.12.2021
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rst. für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	50,0	50,0	42,8	7,2	50,0
Rst. für Aufbewahrungskosten	26,3	0,5	0,0	0,0	26,8
Rst. für noch ausstehende Rechnungen	38,0	125,1	38,0	0,0	125,1
Rst. für Personalaufwand	166,3	184,7	132,7	33,6	184,7
Gesamt	280,6	360,3	213,5	40,8	386,6

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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	101.074.194,36 (98.040.975,77)	3.788.747,79 (3.734.017,71)	16.670.289,88 (16.646.450,62)	80.615.156,69 (77.660.507,44)
Erhaltene Anzahlungen	6.611.967,23 (6.370.485,33)	6.611.967,23 (6.370.485,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	3.031.554,84 (2.705.966,26)	3.031.554,84 (2.705.966,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	106.160,27 (106.160,27)	106.160,27 (106.160,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	2.886.780,23 (1.759.433,25)	2.865.176,44 (1.557.464,54)	13.831,56 (201.968,71)	7.772,23 (0,00)
ggü. Gesellschafter	1.500.625,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.500.625,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.738,34 (16.003,45)	4.738,34 (16.003,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 115.216.020,27 Σ (108.999.024,33)	16.408.344,91 (14.490.097,56)	18.184.746,44 (16.848.419,33)	80.622.928,92 (77.660.507,44)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind für einen Teil von 98.959,0 Tsd. € grundpfandrechtl. 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 mit Geschäftsbauten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. 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 33,6 Tsd. €.

Andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 0,2 Tsd. € die Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,2 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 Neubaumaßnahmen sind bis auf Restleistungen im Freianlagenbereich bereits in 2021 fertiggestellt und in Nutzung genommen worden. Die Verwendungsnachweisführung steht noch aus. 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 31.12.2021 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 15,5 Tsd. €.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Geschäftsführer in 2021 durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern:

- Kaufmännische Angestellte (inkl. Prokuristen)	15
- Technische Angestellte	5
- Hauswarte/Hausbesorger	9
- Regiehandwerker	<u>4</u>
	<u>33</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 8,8 Tsd. €.

6. Organe

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 durch den Geschäftsführer, Herrn Holger Schaffranke, vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

Herr Thomas Günther, Bürgermeister	Vorsitzender
Herr Bastian Klebauschke, Angestellter	Stellvertreter
Herr Uwe Fischer, Rentner	
Herr Frank Schönfeld, Postbote	
Herr Hagen Degner, Prüflingenieur	
Herr Marco Siegel, Mitarbeiter Sicherheitsdienst	
Frau Britta Rostock, Studentin	
Herr Helmuth Rath, Bauleiter	bis 07.09.2021
Herr Benjamin Bengsch, Bundesbeamter	bis 07.09.2021
Frau Susanne Buchberger, Krankenschwester	ab 07.09.2021
Frau Johanna Uhmann, Rentnerin	ab 07.09.2021

7. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

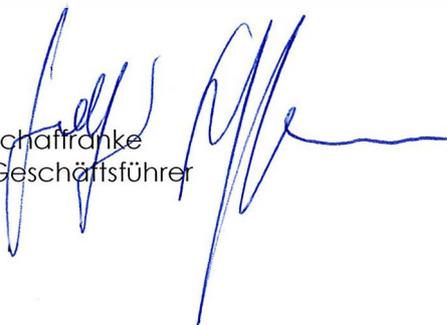
8. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.146,6 Tsd. € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.767,3 Tsd. € in Höhe von 500,0 Tsd. € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und die verbleibenden 5.267,3 Tsd. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hennigsdorf, 23.05.2022

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schaffranke
Geschäftsführer



Anlagentpiegel 2021

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 31.12.2020 €	Zugänge €	Um- buchungen + in €	Um- buchungen - in €	Stand 31.12.2021 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	195.518,82	2.114,15	0,00	0,00	194.826,95	184.146,62	0,00	6.256,21	2.806,02	187.596,81	7.230,14	11.372,20
	195.518,82	2.114,15	0,00	0,00	194.826,95	184.146,62	0,00	6.256,21	2.806,02	187.596,81	7.230,14	11.372,20
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.865.930,66	10.614.150,90	18.208.760,65	0,00	218.498.158,14	84.728.602,38	0,00	3.883.411,38	598,53	88.611.415,23	129.886.742,91	106.137.328,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.694.004,94	156.951,49	1.197.203,60	0,00	7.988.373,10	1.373.637,92	0,00	134.916,73	0,00	1.508.554,65	6.479.818,45	5.320.367,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97	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
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	739.603,87	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
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	655.468,03	14.485,25	0,00	0,00	655.922,60	523.982,04	0,00	44.932,91	14.030,68	554.884,27	101.038,33	131.485,99
Anlagen im Bau	20.006.735,65	2.285.805,70	18.385,50	19.405.088,45	2.051.346,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.051.346,10	20.006.735,65
Bauvorbringungskosten	33.543,24	9.979,18	0,00	19.261,30	24.261,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.261,12	33.543,24
	219.004.236,36	13.081.372,52	19.424.349,75	19.424.349,75	229.966.614,90	86.634.839,51	0,00	4.063.261,02	14.629,21	90.683.471,32	139.288.143,58	132.369.396,85
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	520,00	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	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt	219.200.275,18	13.083.486,67	19.424.349,75	19.424.349,75	230.161.961,85	86.818.986,13	0,00	4.069.517,23	17.435,23	90.871.068,13	139.290.893,72	132.381.289,05

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage, Branchenentwicklung und aktuelle Rahmenbedingungen

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 % gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 % zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 %, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 5,7 %.

Im Land Brandenburg nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2021 preisbereinigt um 2,9 % zu. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 3,6 %, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 0,6 %. Die Arbeitslosigkeit sank leicht und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,9 %, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Auch in Brandenburg verzeichneten die Realeinkommen zuletzt eine negative Entwicklung. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen sie im 3. Quartal 2021 um 0,7 % unter denen des Vorjahresquartals.

Die Bevölkerungszahl in Brandenburg stieg bis zum Ende des 3. Quartals um 7.612 Personen bzw. 0,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einem gestiegenen Geburtendefizit von 12.815 Personen stehen in den ersten drei Quartalen 2021 Wanderungsgewinne von 18.943 Personen gegenüber. Die Wanderungsgewinne kommen immer noch vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,4 % zwar etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung, jedoch höher als im Vorjahr (+1,6%).

Die Stadt Hennigsdorf verzeichnete auch im Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahl stieg um 63 auf 27.007 Einwohner per 31.12.2021. Der Zuwachs beruhte auf einem positiven Zuzugssaldo von 243 Einwohnern. Der Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen war fortgesetzt negativ und lag im Berichtsjahr bei 180 Einwohnern.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand			
	2021	2020	Abw.
Wohnungen	3.167	3.033	134
Gewerbeeinheiten	48	46	2
Einstellplätze	622	561	61
Garagen	54	51	3
Sonstige	12	12	0
	3.903	3.703	200

Die Veränderung der Wohnungsanzahl resultiert aus den Neubauprojekten „Albert-Schweitzer-Quartier“ sowie dem Mittelbau in der Rigaer Straße.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	12.974,6	11.815,2	1.159,4
andere Erlöse	32,9	26,8	6,1
Erlöse aus Umlagen	5.718,9	5.425,0	293,9
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>3.011,0</i>	<i>2.832,7</i>	<i>178,3</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.707,9</i>	<i>2.592,3</i>	<i>115,6</i>
Erlösschmälerungen	-530,0	-440,7	-89,3
Gesamt	18.196,4	16.826,3	1.370,1

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus Vermietung im Vorjahresvergleich ergibt sich im Wesentlichen aus um **1.159,4 Tsd. €** über dem Vorjahr liegenden Erlösen aus Sollmieten sowie um **293,9 Tsd. €** erhöhten Erlösen aus Umlagen.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungsquote bezogen auf den Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres bei **95,0%** (Vorjahr 95,2%). Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2021 betrug 7.397 m² (Vorjahr: 6.692 m²). Darin enthalten sind die Flächen der projektbedingten Leerstände im Bereich der Hochhäuser mit **769 m²** (Vorjahr 1.054 m²) und in der Rigaer Str. 30/30A mit **2.391 m²** (Vorjahr 2.128 m²). Der Zuwachs in der Rigaer Str. 30/30B gegenüber dem Vorjahr spiegelt den für die Projektdurchführung zwingend notwendigen Wohnungsleerstand wider.

Der Sollmietenzuwachs bei den Wohnungsobjekten lag mit **10,27%** über der Wirtschaftsplanvorgabe von 9,83 %. Der höhere Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungsverlangen, deren Anzahl über der in der Wirtschaftsplanung unterstellten lag.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der vermieteten Einheiten lag am Berichtsstichtag bei **5,96 €/m²** (Vorjahr 5,67 €/m²).

2.2 Fluktuation

In 2021 wurden insgesamt **264** (Vorjahr 262) Mietvertragsbeendigungen bearbeitet. Die Zahl der neuen Wohnungsmietverträge lag im Jahr 2021 bei **382** (Vorjahr: 253 Verträge). Der starke Anstieg ist auf die Erstvermietung der neu errichteten Wohnungen im Albert-Schweitzer-Quartier sowie im Mittelbau Rigaer Straße zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote verringerte sich aufgrund der höheren Wohnungsanzahl im Jahresvergleich leicht auf **8,34 %** (Vorjahr: 8,64 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

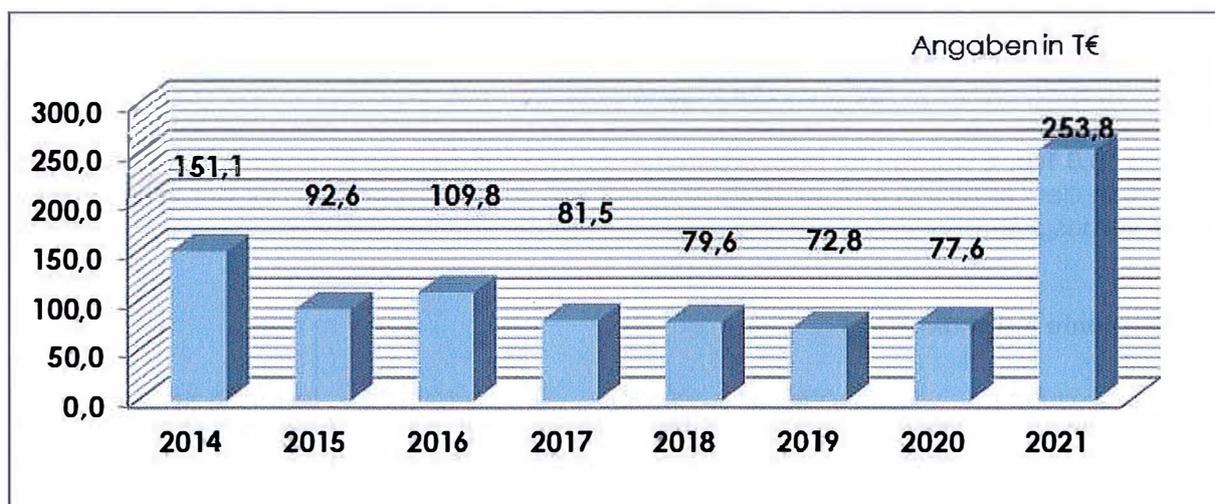
Per 31.12.2021 waren insgesamt **159** Wohnungen (Vorjahr: 146 Wohnungen) im Leerstand. Für **56** der vorgenannten Wohnungen lagen zum Abschlussstichtag bereits neue Vertragsabschlüsse vor. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von **5,02 %**.

Durch Leerstand insgesamt (Wohnungen/Gewerbe/Stellplätze/Sonstiges) sind im Jahr 2021 Mietausfälle in Höhe von **530,0 Tsd. €** entstanden. Hiervon entfielen **187,8 Tsd. €** auf den projektbedingten Leerstand. Die Erlösschmälerungsquote lag insgesamt bei **3,86 %** (Vorjahr: 3,62 %).

2.4 Entwicklung der Mietforderungen

Zum 31.12.2021 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **253,8 Tsd. €** (Vorjahr: 77,6 Tsd. €) ausgewiesen. Darin enthalten ist ein wegen der Umstellung des ERP-Systems verspätet erfolgter Lastschriftentzug der Mieten Monatsmitte Dezember 2021 in Höhe von 168,0 Tsd. €, welcher erst Anfang Januar 2022 ausgeführt worden ist.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten-Nachforderungen) im Zeitraum 2014 bis 2021 stellt sich wie folgt dar:



Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen einschl. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mussten in 2021 in Höhe von **11,1 Tsd. €** (Vorjahr: 7,9 Tsd. €) vorgenommen werden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag auf dem Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Es wurden 114 geförderte Wohnungen in 3 Gebäuden, eines davon mit Tiefgarage, sowie eine Parkdekanlage für unterschiedliche Mobilitätsangebote fertiggestellt. Unter Abzug von Fördermittelzuschüssen wurden im Berichtszeitraum für Gebäude und Außenanlagen weitere **6.379,2 Tsd. €** verausgabt. Die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten, ohne Grundstücke und nach Abzug von Fördermittelzuschüssen, betragen insgesamt **21.042,2 Tsd. €**. Darüber hinaus befinden sich Außenanlagen mit zum Stichtag bereits verausgabten Mitteln in Höhe von **900,8 Tsd. €** im Bau.

Die im Zusammenhang mit vorgenanntem Neubauvorhaben stehenden und über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderten Maßnahmen wurden weiter umgesetzt. Das Förderprogrammjahr 2017 betreffend wurde die Teilmaßnahme Entsiegelung/Umgestaltung des Innenhofes am Jahresanfang 2021 fertiggestellt und unter Abzug von Fördermittelzuschüssen ein Betrag in Höhe von **258,8 Tsd. €** aktiviert. Im Rahmen der über das Programmjahr 2018 geförderten Maßnahmen zur Qualifizierung von quartiersbezogenen Freianlagen wurden abzüglich Fördermittelzuschüssen in 2021 weitere **230,1 Tsd. €** verausgabt und als Anlagen in Bau geführt.

Die Bautätigkeit zum Vorhaben „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurde ebenfalls fortgesetzt. Fertiggestellt wurde der Umbau/die Erweiterung des Gebäudes Mittelbau zu 20 barrierefreien/seniorengerechten Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen sowie einer Sozialstation. Hierfür wurden im Verlauf des Jahres weitere **2.006,8 Tsd. €** verausgabt. Die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten für diese Teilmaßnahme betragen insgesamt **4.657,7 Tsd. €**. In den beiden Bestandsgebäuden wurden weitere 20 Wohnungen an 4 Gebäudesträngen modernisiert und im Umfang von **1.287,4 Tsd. €** Aktivierungen vorgenommen. Weitere Wohnungsstränge befanden sich in Bearbeitung. Im Bereich der Freianlagen wurden Pavillons- und Fahrradunterstellhäuschen im Wert von **75,8 Tsd. €** errichtet und aktiviert. Darüber hinaus wurden für die im Bau befindliche Umgestaltung der Freianlagen weitere Mittel in Höhe von **360,2 Tsd. €** verausgabt.

Ferner befand sich zum Stichtag die Umgestaltung des Quartiersplatzes in Nieder Neuendorf im Bau, mit verausgabten Mitteln in Höhe von **86,9 Tsd. €**.

Im Hofbereich der Rathenastraße wurden zusätzliche Stellplätze errichtet und Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von **28,2 Tsd. €** aktiviert.

Weitere **10,0 Tsd. €** wurden für bauvorbereitende Maßnahmen zur Errichtung von Stellplätzen im Bereich der Feldstraße und zur Umgestaltung von Außenanlagen im Hof der Schönwalder Straße verausgabt.

3.2 Geplante Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel in Höhe von **2.293,9 Tsd. €** (Vorjahr: 2.923,4 Tsd. €) verausgabt. Davon entfielen 418,1 Tsd. € auf aktivierte nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen von Einzelwohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln in diversen Wirtschaftseinheiten.

3.3 Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden im Jahr 2021 Mittel in Höhe von **920,6 Tsd. €** (Vorjahr: 828,5 Tsd. €) aufgewendet, ohne die Personalkosten der Regiehandwerker. In der Gesamtsumme enthalten sind ferner Versicherungsschäden im Umfang von **149,7 Tsd. €** (Vorjahr: 100,6 Tsd. €), denen Versicherungsentschädigungen auf der Einnahmenseite gegenüberstehen.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Zur Finanzierung des Bauprojektes „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße wurden im Berichtsjahr zwei weitere Darlehenstranchen bei der Deutschen Kreditbank (DKB) i.H.v. insgesamt **2.500,0 Tsd. €** abgerufen. Im Rahmen der Finanzierung des Neubauvorhabens „Albert-Schweitzer-Quartier“ sind der HWB Kreditmittel i.H.v. **4.199,7 Tsd. €** aus einem Fördervertrag der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zugeflossen. Weitere

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Finanzierungsmittel zur Absicherung der Liquidität während der Bauphase wurden i.H.v. **1.500,0 Tsd. €** seitens des Gesellschafters zur Verfügung gestellt.

Der Zuwachs an Darlehensverbindlichkeiten zur Finanzierung der umfangreichen Bautätigkeit im Berichtsjahr lag insgesamt bei **8.199,7 Tsd. €**.

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 2021 durchschnittlich **1,78% Zinsen** (Vorjahr: 1,99%) aufgewendet.

Neben den Darlehensmitteln flossen der Gesellschaft in 2021 Zuschüsse für investive Maßnahmen in Höhe von **2.104,2 Tsd. €** zu, betreffend die nachfolgenden Vorhaben:

- **998,1 Tsd. €** für das Neubauvorhaben „Albert-Schweitzer-Quartier“ gemäß Fördervertrag mit der ILB
- **290,9 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
- **815,2 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 sollen. 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 Areal Bank.

Die Notenbankfähigkeit wurde von der Deutschen Bundesbank auch 2021 wieder bestätigt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Personalstruktur und Mitarbeiteranzahl haben sich stichtagsbezogen wie folgt verändert:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	2	2
Kaufmännische Angestellte	13	12
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte/Hausbesorger/Hausreinigung	9	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	34	33
Auszubildende	<u>0</u>	<u>2</u>
Gesamt:	34	35
Aushilfen, geringfügig Beschäftigte einschl. Werkstudenten	2	1

Die anhaltende Pandemiesituation zwang das Unternehmen zu laufenden arbeitsorganisatorischen Anpassungen. Diese reichten von der fortgesetzten Schließung der Geschäftsstelle für den Kundenverkehr, der verstärkten Nutzung mobiler Arbeitsmöglichkeiten bis hin zur Ausstattung der Mitarbeiter mit Schutzmasken und der Bereitstellung von Desinfektions- und Testmöglichkeiten. Mittels flexibler Aufgaben- und Personaldisposition und Engagement der Mitarbeiter konnten „harte“ coronabedingte Betriebsunterbrechungen oder dergleichen vermieden werden.

Auf Grund der fortgesetzten Pandemiesituation und der Umstellung des ERP-Systems konzentrierten sich die Mitarbeiterqualifizierungen im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Schulungen zum neuen ERP-Systems.

6. Umwelt- und Klimaschutz

Umwelt- und Klimaschutz 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 diesbezüglich aktuell zertifizierte CO₂-Emissionsfaktor gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) Anlage 9 Nr. 1c beträgt 53 gCO₂eq./kWh. Die vorgeschriebene Umsetzung der laufenden Verbrauchsinformationen nach EED-Richtlinie gegenüber den Mietern ist im April bzw. Mai dieses Jahres durch die Meßdienstleister eingerichtet und begonnen worden.

Die Hausstromversorgung erfolgte auch in 2021 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.

In 2021 erfolgte die Errichtung eines E-Ladepunktes an der Geschäftsstelle und die erstmalige Nutzung eines vollelektrischen PkW's. Im Rahmen des Neubauvorhabens Quartier Albert-Schweitzer-Straße erfolgten Vorrüstungen für die Ladeinfrastruktur, um auch Mietern entsprechende Lademöglichkeiten anbieten zu können.

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 auf Grund umfangreicher und größtenteils fremdfinanzierten Neu- und Umbauvorhaben, steht das Kreditportfolio ständig auf dem Prüfstand. Mit dem erwarteten Auslaufen der Niedrigzinsphase gewinnt dieser Bereich des Risikomanagements nochmals an Bedeutung.

Die Kreditverbindlichkeiten des Unternehmens verteilen sich auf vier Kreditinstitute, bestehen jedoch weit überwiegend gegenüber der ILB und der DKB. Die Zinsänderungsrisiken sind aktuell begrenzt, da für mehr als **81,4 %** des Restschuldvolumens Zinsbindungen von mehr als fünf Jahren bestehen.

Für **62,5 %** der Restschulden bestehen Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren. Zu benennen ist hier diesbezüglich auch die mit der ILB geschlossene Rahmenvereinbarung zum „Hennigsdorfer Weg“ mit ihren positiven Zinseffekten.

Perspektivisch soll der Kurs der Entschuldung durch planmäßige Tilgungen, ggf. Sondertilgungen fortgesetzt werden, flankiert durch die Nutzung vorgezogener Prolongationsmöglichkeiten und ggf. Umschuldungen. Unter Ausnutzung der noch andauernden Niedrigzinsphase wurden im I. Quartal 2022 vorgezogene Prolongationen für Restschulden im Umfang von **5,4 Mio. €** vorgenommen. Für den Zeitraum 2022 bis 2026 stehen weitere Darlehensprolongationen im Umfang von **12,4 Mio. €** an.

Die langfristige Finanzplanung geht davon aus, dass sich die Restschulden von **101,1 Mio. €** per 31.12.2021 bis zum Ende des Planungshorizonts in 2031 auf **56,1 Mio. €** verringern werden.

Die Gesellschaft verfügte zum Jahresende über Bankguthaben in Höhe von **1.447,7 Tsd. €**. Darüber hinaus bestehen mehrere Bausparguthaben mit insgesamt **1.152,7 Tsd. €** sowie eine liquide Mittel hinterlegung bei einem Versicherer in Höhe von **701,3 Tsd. €**. Zur Steuerung der Liquidität, insbesondere der Darlehens- und Fördermittelabrufe werden je nach Bedarf Vorschaurechnungen durchgeführt.

Hinsichtlich 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. Für den Bereich Datenschutzrecht ist ein Fachanwalt als externer Datenschutzbeauftragter eingebunden.

Die Bearbeitung der Risikomanagementbereiche mit Bezug zum Rechnungswesen erfolgt intern durch einen qualifizierten Controllingmitarbeiter.

Bestehender Versicherungsschutz wird jährlich in Bezug auf mögliche Umdeckungsmöglichkeiten, neu hinzutretende oder sich verändernde Risiken bzw. aktuelle Marktentwicklungen durch einen externen Berater überprüft. Im Geschäftsjahr neu abgeschlossen wurde eine sogenannte Cyberversicherung.

Die Beurteilung steuerlicher Risiken erfolgt unter Einbindung eines Steuerbüros. Neue oder sich grundlegend verändernde Geschäftsvorfälle werden im Regelfall vorab einer steuerlichen Risikoüberprüfung 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 als permanenter Prozess durch einen IT-Dienstleister, mit Verantwortung zur Durchführung bzw. Einforderung von Update- bzw. Upgrademaßnahmen sowohl im Bereich Hardware als auch im Bereich Software. Die Risikofrüherkennung für das ERP-System obliegt dem Dienstleister, nach dem ERP-Wechsel zum Jahreswechsel ist dies die Firma varys. Diese veranlasst wiederum Prüfungen bzw. Zertifizierungen ihrer Produkte. 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.

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
- regelmäßige Teilnahme an Benchmark Verfahren und Marktanalysen des Verbandes
- regelmäßige Teilnahme an Bankratingverfahren

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2021 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,2	11,4	-4,2
Sachanlagen	139.283,2	132.369,4	6.913,8
Finanzanlagen	0,5	0,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	1,3	2,0	-0,7
Summe	139.292,2	132.383,3	6.908,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	44,4	36,7	7,7
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	421,9	274,1	147,8
Flüssige Mittel	2.149,0	2.530,8	-381,8
Bausparguthaben	1.152,7	1.004,4	148,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7,2	15,1	-7,9
Summe	3.775,2	3.861,1	-85,9
BILANZVOLUMEN	143.067,4	136.244,4	6.823,0
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	36.182,1	35.035,6	1.146,5
Rückstellungen	26,8	26,3	0,5
Fremdkapital	101.058,6	98.026,0	3.032,6
Summe	137.267,5	133.087,9	4.179,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	359,8	254,4	105,4
Verbindlichkeiten	5.440,1	2.902,1	2.538,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0
Summe	5.799,9	3.156,5	2.643,4
BILANZVOLUMEN	143.067,4	136.244,4	6.823,0

Zum Stichtag 31.12.2021 lag eine Unterdeckung der Fristenkongruenz zwischen Mittelherkunft und Mittelverwendung von **2.024,7 Tsd. €** vor. Diese ist maßgeblich durch den Einsatz von Eigenmitteln bei den Neubauvorhaben bedingt.

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote bezogen auf das Bilanzvolumen entwickelten sich im 5-Jahresvergleich wie folgt:

EIGENKAPITAL	2021	2020	2019	2018	2017
nominal in Tsd. €	36.182,1	35.035,6	34.198,2	32.775,9	30.994,0
Quote in %	25,29	25,72	26,61	26,97	25,99

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2021	2021	2020
	Tsd. €	Tsd. €
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.146,6	837,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.069,5	3.693,5
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	0,0	-470,0
Veränderungen der Rückstellungen	106,0	-107,4
Veränderungen im Umlaufvermögen einschl. RAP	-306,9	-60,8
Veränderungen kurzfristiger Passiva	1.038,2	-518,2
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	11,0	8,6
Zinserträge, Erträge aus Finanzanlagen	-6,4	-5,9
Zinsaufwendungen	1.772,3	1.871,7
Ertragssteueraufwand	19,9	-0,7
Ertragssteuerauszahlungen	-19,9	-19,8
Gewinne/Verluste Abgang Anlagevermögen	0,2	-147,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.830,5	5.080,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.083,5	-14.739,4
Erhaltene Zinsen	6,4	5,9
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0	258,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.077,1	-14.475,2
Erhöhung Stammkapital/Einlagen	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.699,7	11.061,2
Einzahlungen Finanzierungsmittel Gesellschafter	1.500,0	0,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.667,1	-3.522,8
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.772,0	-1.872,0
Zuschüsse	2.104,2	1.623,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.864,8	7.289,9
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-381,8	-2.104,8
Veränderung der verpfändeten Guthaben	0,0	0,0
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	2.149,0	2.530,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für das Unternehmen lag mit **7.830,5 Tsd. €** über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Veränderungen der kurzfristigen Passiva, u.a. durch gestiegene Verbindlichkeiten sowie ein erhöhtes Jahresergebnis.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. von **-13.077,1 Tsd. €** lag leicht unter dem Vorjahreswert, jedoch aufgrund der Bauaktivitäten weiterhin auf einem hohem Niveau.

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 2021 von **4.864,8 Tsd. €**.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Tilgungspotenzial	2021	2020
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.830,5	5.080,5
Zinsaufwendungen	-1.772,0	-1.872,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.667,1	-3.522,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	2.391,4	-314,3

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte in 2021 die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen 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:

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	18.196,4	16.826,3	1.370,1
Bestandsveränderungen	347,4	216,9	130,5
andere Umsatzerlöse und übrige Erträge	359,9	916,4	-556,5
Gesamtleistung	18.903,7	17.959,6	944,1
Betriebskosten und Grundsteuern	6.062,4	5.609,1	453,3
Instandhaltungsaufwendungen	2.796,4	3.133,6	-337,2
Personalaufwendungen	1.994,5	1.908,4	86,1
Abschreibungen	4.069,5	3.693,5	376,0
Zinsaufwendungen	1.773,0	1.872,4	-99,4
Übrige Aufwendungen	1.047,6	911,7	135,9
Aufwendungen	17.743,4	17.128,7	614,7
Betriebsergebnis	1.160,3	830,9	329,4
Finanzergebnis	6,2	5,7	0,5
Ergebnis vor Steuern	1.166,5	836,6	329,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19,9	-0,7	20,6
Jahresergebnis	1.146,6	837,3	309,3

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um **8,14 %** gestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren die um **1.118,7 Tsd. €** höheren Sollmieten Wohnen bei um **69,9 Tsd. €** höheren Erlösschmälerungen Wohnen. Die Sollmieten insgesamt konnten gegenüber dem Vorjahr um **1.167,8 Tsd. €** gesteigert werden. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus dem Erstbezug der 2021 fertiggestellten Wohnung (410,2 Tsd. €) und Mieterhöhungen im Bestand (572,7 Tsd. €). Der gegenüber dem Vorjahr geringere Jahreswert bei den sonstigen betrieblichen Erträgen war hauptsächlich dadurch bedingt, dass im Geschäftsjahr 2021 keine Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen vorgenommen worden sind (Vorjahr: 470,0 Tsd. €).

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 sind entgegen der Wirtschaftsplanung auch nicht aktivierungsfähige Kosten für den Wechsel des ERP-Systems enthalten.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Bei den Bau- und Instandhaltungskosten manifestierten sich bereits vor Ausbruch des Ukrainekrieges deutliche Preissteigerungen in den Indizes. Die durchschnittliche Preisindexsteigerung in Brandenburg bei Neubaukosten von Wohngebäuden lag im Betrachtungszeitraum Februar 2021 bis Februar 2022 mit plus 17,3 % deutlich über dem Vorjahreswert von 5,6 %. Im Bereich der Instandhaltung ergab sich im selben Zeitraum eine ebenfalls signifikante Steigerung von 16,3 % (Vorjahr: 5,0 %).

Auf Grund der weitestgehenden Fertigstellung der beiden Bauvorhaben Wohnungsneubau Quartier Albert-Schweitzer-Str. und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße können weitere, über das bereits realisierte Maß hinaus gehende Preissteigerungsrisiken jedoch als begrenzt eingeschätzt werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen ist dies allerdings weitaus kritischer zu beurteilen. Für die Umsetzung der laufenden Instandhaltungsplanung sind in der Wirtschaftsplanung 2022ff. zwar von 2,6 Mio. € auf knapp 3,3 Mio. € anwachsende jährliche Instandhaltungsaufwendungen vorgesehen. Längerfristig erheblich steigende Bau- und Instandhaltungskosten können sich jedoch zum wirtschaftlichen Risiko für das Unternehmen entwickeln, notwendige Umsetzungszeiträume verlängern und/oder die Umsetzung der sich abzeichnenden Anforderungen der Klimawende gefährden. Es wird eingeschätzt, dass auch die Sicherstellung von Preiswettbewerb, die konsequente Budgetierung und Kostenkontrolle massiven Preis- und Kostensteigerungen nur sehr begrenzt entgegenwirken kann.

Eine Sonderstellung nimmt die Entwicklung der Fernwärmepreise in Hennigsdorf ein. Das ab 01.01.2020 geltende Preismodell beinhaltet zwar zu 67% verbrauchsunabhängige Preiskomponenten, allerdings auf einem hohen Preisniveau. Im Ergebnis der Betriebskostenabrechnung für 2020 lagen die Heizkosten bei durchschnittlich 1,51 €/m²/Monat. Die wahrscheinliche massive Preissteigerung von mehr als 50% stellt ein erhebliches Mehrkostenrisiko für unsere Mieter dar. Das Preismodell bedingt auch, dass weitere Bemühungen um Verbrauchssenkungen/-einsparungen nur begrenzt kostenwirksam sein werden. Rückwirkungsrisiken in Bezug auf die Sollmietensteigerungspotenziale werden längerfristig als wahrscheinlich eingeschätzt werden müssen.

Die Bundesregierung plant die in den nächsten Jahren voraussichtlich stark ansteigende CO² Abgabe auf Mieter und Vermieter aufzuteilen. Obwohl die genauen gesetzlichen Regelungen noch nicht vorliegen, gehen wir davon aus, dass auch wir als Unternehmen und unsere Mieter erhebliche Mehrbelastungen zu tragen haben. Die von uns als Unternehmen zu tragende CO² Abgabe kann je nach gesetzlicher Ausgestaltung unsere zukünftige wirtschaftliche Lage erheblich negativ beeinflussen. Wir gehen ferner davon aus, dass die weitere Modernisierung unserer Bestände im Sinne von Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordert, der durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt werden muss. Inwieweit eine soweit als möglich CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung in Hennigsdorf auf längere Sicht die Entwicklung der Fernwärmepreise einschließlich der CO² Abgabe abmildern, kann bleibt abzuwarten.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft weiterhin 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 Mietentwicklung 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.

Der aktuelle BBU-Marktmonitor 2021 (Stichtag 30.06.2021) weist für die Mitgliedsunternehmen für das Berliner Umland durchschnittliche Bestandsmieten von **5,98 €/m²**, für Berlin **6,37 €/m²** und für Hennigsdorf **5,49 €/m²** aus. Bei den Neuvertragsmieten liegen die Werte für das Berliner Umland bei **6,99 €/m²**, für Berlin bei **7,66 €/m²** und für Hennigsdorf bei **6,06 €/m²**. Für die Gesellschaft lagen die Neuvertragsmieten 2021 bei **6,82 €/m²**.

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, hat das Unternehmen das ERP-Systems zum Jahreswechsel 2021/2022 auf „varyhome“ der Firma varys gewechselt.

Die immer noch andauernde Corona-Pandemie birgt für das Unternehmen auch weiterhin Risiken, wenngleich die gestiegene Impf- und Genesenquote diese Risiken begrenzen sollten.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund und einer weiterhin andauernden, wenn auch sich aktuell abschwächenden Corona-Pandemie sind die nachfolgenden Erläuterungen und Zielstellungen für das laufende Geschäftsjahr von unterschiedlicher Prognosequalität.

Basierend auf einer anhaltenden Wohnungsnachfrage und damit begrenztem Leerstand, verbunden mit Sollmieten und Erlösschmälerungen auf Planniveau sollten dennoch zumindest wesentliche Ziele der Wirtschaftsplanung für 2022 erreichbar sein. Das vom Aufsichtsrat

LAGEBERICHT DER HWB MBH

beschlossene Mietentwicklungskonzept ist weitestgehend bereits umgesetzt worden, die Wohnungsneubauten im Quartier Albert-Schweitzer-Straße sowie das Senioren- und Gesundheitszentrums Rigaer Straße sind nahezu fertiggestellt.

Gemäß der Ende 2021 beschlossenen Wirtschaftsplanung wurde bei wesentlichen Leistungsindikatoren in den kommenden Jahren von folgender Entwicklung ausgegangen:

Leistungsindikatoren lt. Planung	2022	2023	2024	2025
Sollmietenentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Wohnen)*	+3,71 %	+1,15 %	+1,00 %	+1,00 %
Erlösschmälerungsquote Leerstand (Wohnen)**	3,07 %	2,91 %	2,76 %	2,61 %
Instandhaltungskosten inkl. Regiebetrieb (€/m ²)	15,62	17,89	17,83	17,56

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

Die Planung der Mietenentwicklung erfolgte objektkonkret und spiegelt erwartbare und rechtlich zulässige Sollmietensteigerungen wider. Der Leerstand und damit die Erlösschmälerungsquote werden sich entsprechend den Annahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. Projektbedingte Leerstände werden sich insbesondere mit der voranschreitenden Modernisierung im Bestandsobjekt Rigaer Str. 30/30A im Vergleich zum Berichtsjahr weiter reduzieren.

Im Fokus der Bau- und Modernisierungstätigkeit in 2022 steht die Fertigstellung des Bauvorhabens „Senioren- und Gesundheitszentrum“ Rigaer Straße 30-30C. Weitere 8 Stränge mit 40 Wohnungen sollen planmäßig barrierefrei modernisiert werden und sukzessive in die Vermietung gehen und damit den projektbedingten Leerstand deutlich verringern. Die in Umgestaltung befindlichen dortigen Freianlagen sollen ebenfalls im Verlauf des III. Quartals zum Abschluss gebracht werden. Für den Wohnungsneubau im Quartier Albert-Schweitzer-Straße und die ergänzenden und über das Programm „Soziale Integration im Quartier“ geförderten Maßnahmen erfolgen im weiteren Jahresverlauf die Erstellung und Prüfung der notwendigen Verwendungsnachweise.

Die Instandhaltung der Bestandsobjekte wird dem Programm der Wirtschaftsplanung folgend kontinuierlich umgesetzt, wenngleich Preissteigerungen und partielle Lieferengpässe deren Umsetzung erschweren und mit Blick auf die Budgeteinhaltung im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich einer Überprüfung erfolgen muss.

Für das Jahr 2022 sind Umsatzerlöse in Höhe von etwa 19,2 Mio. € und ein Jahresüberschuss in Höhe von etwa 1,3 Mio. € geplant und erscheinen derzeit noch erreichbar. Gemäß Wirtschaftsplanung wird in den kommenden Jahren von folgenden Mittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit ausgegangen:

	2022	2023	2024	2025
Mittelzufluss in Tsd. €	5.943,6	5.648,6	5.875,5	6.134,0

Unsere Planungen und Einschätzungen zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens sind kaufmännisch risikoadjustiert vorgenommen worden, jedoch auf Grund der aktuellen Risikolagen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Hennigsdorf, 23.05.2022


 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 23. Mai 2022



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft