

**Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
für den Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2010

...TESTAT.

**Hennigsdorfer Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Hennigsdorf**

Testat
für den Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2010

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA		31.12.2010	31.12.2009
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		30.544,33	48.680,85
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.510.698,06		127.317.385,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andere Bauten	3.488.504,18		3.560.119,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.949,97		287.245,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760.458,06		751.583,58
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.155,96		74.903,52
7. Anlagen im Bau	4.281,83		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	127.486,47		146.223,30
9. Geleistete Anzahlungen	98.480,75		188.480,75
		<u>129.061.015,28</u>	<u>132.325.941,36</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00		103.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	520,00		520,00
		<u>103.520,00</u>	<u>103.520,00</u>
		129.195.079,61	132.478.142,21
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.308.686,63	5.726.662,86
2. Andere Vorräte		27.226,43	25.771,57
		<u>5.335.913,06</u>	<u>5.752.434,43</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	178.946,82		161.029,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	147.941,24		34.922,55
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.660,06		1.933,05
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		262,51
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21,42		21,42
6. Sonstige Vermögensgegenstände	123.789,60		135.451,48
		<u>452.359,14</u>	<u>333.620,70</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.518.685,31	3.441.371,77
2. Bausparguthaben		102.438,72	86.676,15
		<u>9.409.396,23</u>	<u>9.614.103,05</u>
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Geldbeschaffungskosten	152.143,57		193.657,19
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.857,56		9.045,78
		<u>158.001,13</u>	<u>202.702,97</u>
SUMME AKTIVA		<u>138.762.476,97</u>	<u>142.294.948,23</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVA	31.12.2010		31.12.2009
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		768.000,00	768.000,00
II. Kapitalrücklage		9.416.305,02	9.416.305,02
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	64.164,80		64.164,80
2. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	12.647.686,88		13.253.122,62
3. Bauerneuerungsrücklage	3.602.111,63		3.602.111,63
4. Andere Gewinnrücklagen	391.181,95		347.401,87
		<u>16.705.145,26</u>	<u>17.266.800,92</u>
IV. Jahresfehlbetrag		-480.538,66	-693.090,25
		<u>-480.538,66</u>	<u>-693.090,25</u>
Eigenkapital		26.408.911,62	26.758.015,69
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	550.864,87		833.960,62
		<u>550.864,87</u>	<u>833.960,62</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.901.689,12		104.801.639,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	682.769,00		789.329,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.767.955,68		5.497.297,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.283.824,10		1.184.970,41
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.459.938,53		1.476.834,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.875,86		942.747,07
7. Sonstige Verbindlichkeiten	59.803,59		3.177,19
davon aus Steuern: 8.576,72 €			
(31.12.2009: 548,65 €)			
		<u>111.796.855,88</u>	<u>114.695.995,22</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.844,60	6.976,70
SUMME PASSIVA		<u>138.762.476,97</u>	<u>142.294.948,23</u>

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

		2010	2009
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.856.792,59		14.960.399,64
c) aus Betreuungstätigkeit	123.794,99		139.711,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.679,84		25.091,44
		<u>15.993.267,42</u>	<u>15.125.202,77</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-417.976,23	564.819,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		455.390,83	677.265,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.043.084,25	6.725.458,45
5. ROHERGEBNIS		9.987.597,77	9.641.829,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.447.352,94		1.314.986,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung dav. für Altersversorgung: 3.964,92 €	246.671,41		255.328,03
(2009: 3.964,92 €)		<u>1.694.024,35</u>	<u>1.570.314,55</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.282.984,56	3.264.698,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		914.558,00	884.680,32
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,80	20,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.467,49	44.352,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.344.734,64	4.408.114,25
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		<u>-225.215,49</u>	<u>-441.605,02</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Sonstige Steuern		255.323,17	251.485,23
15. JAHRESFEHLBETRAG		<u><u>-480.538,66</u></u>	<u><u>-693.090,25</u></u>

ANHANG

des Jahresabschlusses 2010 der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

A. Allgemeine Angaben

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

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Vorschriften wurden die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht vollumfänglich fortgeführt. Im Wesentlichen ergaben sich durch die Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften Änderungen bei den Sonstigen Rückstellungen.

Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Eine Vergleichbarkeit ist deshalb bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses nicht gegeben.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde beachtet.

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

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen.

Diese erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Bei den Gebäuden wurde die restliche Nutzungsdauer bei vor 1925 fertig gestellten mit 40 Jahren und nach 1925 fertig gestellten mit 50 Jahren festgelegt. Neuzugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben. Bei den Garagen wurde die Nutzungsdauer mit 20 Jahren festgelegt.

Die Technischen Anlagen und Maschinen und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit 10 % bis 33 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 %, nominal 103,0 Tsd. €, an der zum 01. Januar 2007 erworbenen Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (HGS) mit Sitz in Hennigsdorf. Der Kaufpreis betrug 103,0 Tsd. €. Zum 31. Dezember 2010 betrug das Eigenkapital der HGS 167,7 Tsd. €, davon 103,0 Tsd. € gezeichnetes Kapital. Das Geschäftsjahr 2010 endete mit einem Fehlbetrag in Höhe von 3,3 Tsd. €.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.490,6 Tsd. € und Heizkosten in Höhe von 2.818,1 Tsd. € enthalten. Andere Vorräte wurden anhand des Fifo-Verbrauchsfolgeverfahrens bewertet.

Forderungen wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Ausfallrisiken durch uneinbringliche Forderungen wurden durch direkte Abschreibungen berücksichtigt. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

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

ANHANG zum Jahresabschluss der HWB mbH

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

Forderungen	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	178.946,82 (161.029,69)	178.082,04 (161.029,69)	864,78 (0,00)
aus dem Verkauf von Grundstücken	147.941,24 (34.922,55)	147.941,24 (34.922,55)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	1.660,06 (1.933,05)	1.660,06 (1.933,05)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	0,00 (262,51)	0,00 (262,51)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21,42 (21,42)	21,42 (21,42)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	123.789,60 (135.451,48)	77.804,90 (83.873,48)	45.984,70 (51.578,00)
Σ	452.359,14 (333.620,70)	405.509,66 (282.042,70)	46.849,48 (51.578,00)

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2009 Tsd. €	Berichtigung gem. § 36 DMBiG Tsd. €	Zuführung/ Entnahme im Geschäftsjahr Tsd. €	Stand 31.12.2010 Tsd. €
Kapitalrücklage	9.416,3			9.416,3
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DM BiG	13.253,1	+ 87,7	-693,1	12.647,7
gesellschaftsvertragliche Rücklage	64,2			64,2
Bauerneuerungsrücklage	3.602,1			3.602,1
andere Gewinnrücklagen	347,4		43,8	391,2
Gesamt	26.683,1	+ 87,7	+43,8 -693,1	26.121,5

Aus der Inanspruchnahme von Übergangsregelungen des EGHGB resultieren die Zuführungen in die anderen Gewinnrücklagen. Sie betreffen mit 43,8 Tsd. € die erstmalige Abzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Tsd. €</u>
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Veröffentlichung Archivierung	69,3
- Eventualanprüche der WEG „Am Waldrand“	465,1
- Urlaubsansprüche und Kosten der Jahresabschlusserstellung	<u>16,5</u>
	550,9

Steuerrückstellungen bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel 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	101.901.689,12 (104.801.639,48)	3.117.629,27 (3.227.758,63)	11.852.383,24 (11.279.734,41)	86.931.676,61 (90.294.146,44)
gegenüber anderen Kreditgebern	682.769,00 (789.329,00)	256.560,00 (256.560,00)	426.209,00 (426.240,00)	0,00 (106.529,00)
Erhaltene Anzahlungen	5.767.955,68 (5.497.297,90)	5.766.405,68 (5.497.297,90)	1.550,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	1.283.824,10 (1.184.970,41)	1.283.824,10 (1.184.970,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	1.459.938,53 (1.476.834,17)	1.459.938,53 (1.476.834,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	640.875,86 (942.747,07)	627.055,86 (924.534,56)	13.820,00 (18.212,51)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	59.803,59 (3.177,19)	59.803,59 (3.177,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Σ 111.796.855,88	12.571.217,03	12.293.962,24	86.931.676,61
	Σ (114.695.995,22)	(12.571.132,86)	(11.724.186,92)	(90.400.675,44)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 101.901,7 Tsd. € sind grundpfandrechtlich besichert. Als zusätzliche Sicherheiten für gewährte Darlehen wurden künftige Mieterlöse für diverse Objekte abgetreten. Die zum Jahresende in Anspruch genommene Kontokorrentlinie in Höhe von 488,2 Tsd. € ist mit einer Abtretung aus Mietforderungen des Objektes Fontanesiedlung 29 - 35 besichert.

Für die Altschulden besteht ein dreiseitiger Vertrag unter Mitzeichnung der Stadt Hennigsdorf. Zur Optimierung des Cash-Managements hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 19.06.2009 ein befristetes Darlehen bei der Tochter, der HGS, in Höhe von 150,0 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 15.12.2009 aufgenommen. Mit der 2. Vertragsergänzung vom 16.12.2010 wurde die Laufzeit bis zum 15.12.2011 verlängert.

Nicht in der Bilanz gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 53,1 Tsd. € sind in den Verbindlichkeiten aus Betreuung enthalten:

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Aus den Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und den 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 Bauten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	X	

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

C. Gewinn – und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten.

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

Die Honorare für den Abschlussprüfer betragen 41,5 Tsd. €, für den Steuerberater 6,0 Tsd. €. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 4,0 Tsd. € aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,0 Tsd. €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 29,3 Tsd. € Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten (Vorjahr: 0,0 Tsd. €).

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Zum 31.12.2010 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 19,2 Tsd. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge und die Telefonanlage.

3. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht angesetzt.

4. Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2010 betrug:

- Kaufmännische Angestellte	15
- Technische Angestellte (inkl. Prokurist)	5
- Hauswarte/Hausbesorger	8
- 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 Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 3,5 Tsd. €.

6. Organe

Geschäftsführung: Herr Holger Schaffranke
Frau Annemarie Falkenberg bis zum 31.03.2011

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Hennigsdorf, 12.05.2011

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Schaffranke
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2010

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte					
	Stand 01.01.2010 €	Beihiligung nach § 36 DMBfG €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen in €	Zuschreibungen in €	Stand 31.12.2010 €	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre €	Beihiligung nach § 36 DMBfG €	Zuschreibungen €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2009 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	181.573,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.573,17	132.892,32	0,00	18.136,52	0,00	151.028,84	30.544,33	48.680,85
	181.573,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.573,17	132.892,32	0,00	18.136,52	0,00	151.028,84	30.544,33	48.680,85
II. Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.401.889,57	0,00	449.146,57	329.990,85	90.000,00	0,00	179.611.045,29	52.084.504,31	0,00	3.123.188,24	107.345,32	55.100.347,23	124.510.698,06	127.317.385,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.656.024,70	0,00	599,00	614,58	0,00	0,00	4.656.009,12	1.095.905,22	0,00	71.917,32	317,60	1.167.504,94	3.488.504,18	3.560.119,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	400.429,60	0,00	0,00	391.479,63	0,00	0,00	8.949,97	113.184,13	0,00	0,00	113.184,13	0,00	8.949,97	287.245,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	751.583,58	0,00	16.354,55	7.480,07	0,00	0,00	760.458,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	760.458,06	751.583,58
Technische Anlagen und Maschinen	4.060,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.060,37	4.060,37	0,00	0,00	0,00	4.060,37	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	590.777,29	0,00	24.515,63	39.638,29	0,00	0,00	575.654,63	516.873,77	0,00	37.082,65	39.457,75	519.498,67	62.155,96	74.903,52
Anlagen im Bau	0,00	0,00	4.281,83	0,00	0,00	0,00	4.281,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.281,83	0,00
Bauvorleistungskosten	146.223,30	0,00	13.923,00	0,00	0,00	0,00	160.146,30	0,00	0,00	32.659,83	0,00	32.659,83	127.486,47	146.223,30
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	188.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	98.480,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.480,75	188.480,75
	186.139.469,16	0,00	508.820,58	769.203,42	90.000,00	0,00	186.879.086,32	55.813.527,80	0,00	3.244.848,04	240.304,80	56.818.071,04	129.061.015,28	132.325.941,36
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.000,00	103.000,00
Sonstige Ausleihungen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.520,00	103.520,00
Anlagevermögen insgesamt	186.424.562,33	0,00	508.820,58	769.203,42	90.000,00	0,00	186.164.179,49	55.946.420,12	0,00	3.282.984,56	240.304,80	56.949.099,88	129.195.079,61	132.478.142,21

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

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorleistungskosten

Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen

III. Finanzanlagen
Anteile an verbundenen Unternehmen

Sonstige Ausleihungen

Anlagevermögen insgesamt



LAGEBERICHT
DER
HENNIGSDORFER
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2010

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

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

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Mit einem deutlichen Anstieg des Bruttoinlandproduktes um 3,06 % ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 kräftig gewachsen.

Dieses Wachstum wurde seit der Wiedervereinigung erstmals wieder erreicht.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Damit ist die Zahl der Erwerbstätigen deutlich gestiegen.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides eröffnet Mieterhöhungsspielräume.

Die konjunkturelle Belebung dürfte sich 2011 fortsetzen. Allerdings wird sich das Wachstumstempo verringern. Die Zuwachsrate des BIP dürfte sich um einen Wert von zwei Prozent bewegen. Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen wird sich der verstärkte Aufwärtstrend 2011 fortsetzen. Haupttreiber ist hier die Energie, die sich infolge internationaler Krisen, vor allem aber auch weiter steigender Abgabenlasten verteuert.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2010 eine Zunahme um 1,7 Prozent. Damit liegt die Quote im mehrjährigen Trend (2009: + 1,7 %) und leicht über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Aufgrund abermals gesteigerter Modernisierungsinvestitionen und der förderabbäubedingten Steigerungen bei den Sozialmieten dürfte die Mietentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen etwas über dieser Quote gelegen haben.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen weiter vom Zuzug aus der Hauptstadt profitieren und auch mittelfristig leicht steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen grundlegend anders dar. Die Prognosen für diese Regionen gehen bis 2030 von einer weiteren Bevölkerungsabnahme um fast ein Drittel aus.

Auch wenn durch das Stadtumbau Ost-Programm die Zahl der leer stehenden Wohnungen kontinuierlich auf 11,4 % (Dezember 2009) abgebaut werden konnte, besteht weiterer Handlungsbedarf vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. In einigen Städten Brandenburgs liegen die Leerstandsquoten bei 15 % und darüber. Daher wird der Wohnungsmarkt in diesen Regionen auch in den nächsten Jahren schwierig bleiben.

Durch Zuwanderungen aus dem Umland gewinnt der engere Verflechtungsraum. Leerstand und Mieten entwickeln sich im gleichen Maße wie die Hauptstadt.

Bei alledem sind die BBU-Mitgliedsunternehmen als moderne und solide geführte Unternehmen vergleichsweise gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben sie sich gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch, dass sie sich zunehmend auf die Anforderungen des demografischen Wandels

einstellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragergruppe mit attraktiven Angeboten bedienen können.

2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Am 31.12.2010 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

eigener Bestand:			
	2010	2009	Abw.
Wohnungen	3.086	3.089	-3
Gewerbeeinheiten	50	49	1
Einstellplätze	660	660	0
Garagen	63	62	1
Sonstige	9	10	-1
Summe:	3.868	3.870	-2
Bestand mit Restitution			
Wohnungen	0	2	-2
Gewerbe	0	0	0
Garagen	0	0	0
Summe:	0	2	-2
pachtähnliche Verhältnisse			
Wohnungen	0	1	-1
Gesamt:	3.868	3.873	

Durch Abgänge im Anlagevermögen aus Grundstücksverkäufen, Übernahme von 2 Reihenhäusern in der Waldrandsiedlung sowie Abwendung des Antrages auf Rückübertragung für den Bötzower Weg 3 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr leicht abgebaut.

Mit der vorliegenden Entscheidung für das letzte Objekt Bötzower Weg 3 sind die Restitutionsvorgänge in der Gesellschaft zum 31.12.2010 vollständig geklärt, sodass die dafür gebildeten Rückstellungen aufgelöst werden konnten.

Die sonstigen Einheiten umfassen 7 Hauswartbüros sowie 1 Büro in der Berliner Straße 24 für Vor-Ort-Sprechstunden und 1 Lagerraum in der Schönwalder Straße für den Regiebetrieb.

Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft 4 Gästezimmer in der Rigaer Straße 30/30a sowie 1 Gästewohnung in der Rigaer Straße 5/5a.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus Vermietung	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Sollmieten	10.553,0	10.366,8	186,2
andere Erlöse	10,5	27,4	-16,9
Erlöse aus Umlagen	5.564,8	5.006,0	558,8
<i>darunter aus Heizung und WW</i>	<i>3.082,2</i>	<i>2.573,6</i>	<i>508,6</i>
<i>darunter aus Betriebskosten</i>	<i>2.482,7</i>	<i>2.432,4</i>	<i>50,3</i>
Erlösschmälerungen	-271,5	-439,8	168,3
Gesamt:	15.856,8	14.960,4	896,4

Die Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % ist auf die Umsetzung von Miet- und Pachterhöhungen, die Zunahme abgerechneter Erlöse aus Betriebskosten durch

gestiegene Preise für Heizkosten sowie Senkung der Erlösschmälerungen durch die Reduzierung des Leerstandes zurückzuführen.

2.1 Vermietung – Mietentwicklung

Die Vermietungssituation ist weiterhin als stabil einzuschätzen. Die Wohnungsnachfragen sind unverändert hoch, insbesondere für kleine 2-Raum-Wohnungen bis 50 m² im mittleren Preissegment mit Balkon bzw. Terrasse.

Bevorzugte Wohnlagen sind das Stadtgebiet, hier insbesondere das Cohnsche Viertel sowie verkehrsarme Quartiere, wie das Klingenberg-Viertel und die Aktivistensiedlung. Die Wohnungen in den 3 Hochhäusern werden wegen der Wohnungsgrößen und moderaten Mieten weiterhin überwiegend von Jugendlichen als „Einsteiger-Wohnungen“ angemietet.

Die zunehmende Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen (65–70m²) in Hennigsdorf Nord hat sich auch in 2010 fortgesetzt. Durch die Infrastruktur (Schule/Kita/Buslinie) sowie günstigen Mietpreise werden diese Wohnungen insbesondere von jungen Familien mit Kindern angemietet.

Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Maßgeblich dafür waren:

- Umsetzung von mehr 1.500 Mieterhöhungen nach Mietspiegel/Vergleichsmiete, damit Ausschöpfung des vorhandenen Erhöhungspotentials
- Anhebung der Pachterlöse für Garagengrundstücke
- Modernisierungsmaßnahmen im Cohnschen Viertel
- Vollausswirkungen der Aufzugsnachrüstungen
- Neuvermietung
- Konditionsänderungen

Der daraus resultierende Zuwachs liegt bei **241,9 Tsd. €**.

Demgegenüber stehen Abgänge/Anpassungen in Höhe von **55,7 Tsd. €** durch:

- Verkäufe
- Privatisierung
- Konditionsänderungen
- Rückübertragung

Bereinigt um die Mietabgänge durch Verkäufe/Rückübertragung/Sonstiges wurde ein Zuwachs von > 1,0 % erreicht. Mit dieser Zuwachsrate liegt die Gesellschaft im prognostizierten Trend für den engeren Verflechtungsraum.

Die durchschnittliche Wohnungs-Nettokaltmiete der Gesellschaft liegt im Berichtszeitraum bei **4,73 €/m² WFL** und ist damit gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Verflechtungsraum: 4,64 €/m²).

2.2 Fluktuation – Kundenbindung

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt **324** Mietvertragskündigungen bearbeitet. Das waren **9** weniger als im vergangenen Jahr.

Die häufigsten Kündigungsgründe für die Beendigung des Mietvertrages waren:

- | | | |
|---|---|--------|
| Umzüge wegen familiärer Veränderungen | - | 24,7 % |
| demografische Auswirkungen: Sterbefälle/Umzüge in Pflegeeinrichtungen | - | 22,5 % |

In **85** Fällen (26 %) konnte der Wegzug durch neue Angebote im Bestand verhindert werden.

Die Gründe für den Wohnungswechsel sind auf wirtschaftliche und familiäre Veränderungen zurückzuführen.

Im Jahr 2010 waren insgesamt **323** neue Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. Die Zuwanderung von Neukunden aus dem Umland, einschließlich Oranienburg, liegt bei 32 % und hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Ursachen für den Wohnungswechsel waren private bzw. berufliche Gründe.

Das Ziel der Gesellschaft ist, künftig mit geeigneten Maßnahmen Fluktuationsrisiken frühzeitig zu erkennen, um somit eine langfristige Mieterbindung zu erreichen.

Für das Jahr 2010 ergibt sich eine Fluktuationsrate, unter Einbeziehung der Umzüge innerhalb der Gesellschaft, von **7,74 %** (Vorjahr: 10,77 %).

2.3 Leerstand – Erlösschmälerung

In der Vermietung kann die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 eine erfolgreiche Bilanz ziehen. Durch die Zunahme von Vertragsabschlüssen konnte der Leerstand von **72** Wohnungen am 31.12.2009 auf **54** Wohnungen am 31.12.2010 verringert werden. Die Quote beträgt **1,75 %**. Mit diesem Ergebnis liegt die Gesellschaft auch weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Für **20** Wohnungen lagen bereits weitere Vertragsabschlüsse mit Vermietungsbeginn Januar/Februar 2011 vor.

Gute Vermietungsergebnisse wurden im Quartier Nord erreicht. Hier hat sich der Leerstand im Jahr 2010 weiter abgebaut. Am 31.12.2010 waren dort 17 Wohnungen nicht vermietet (Quote: 2,9 %).

Diese guten Vermietungsergebnisse sind einerseits auf die Beendigung der Instandsetzung einer Vielzahl von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie auf die Einführung einer Vertriebssoftware mit einer noch zügigeren Bearbeitung aller Wohnungsanfragen sowie auf vielfältige Marketingaktivitäten, u. a. Google-Kampagnen, zurückzuführen.

Mit diesem Leerstand sind Mietausfälle in Höhe von **266,3 Tsd. €** entstanden. Die gesamte Erlösschmälerungsquote, einschließlich Mietminderungen, betrug am 31.12.2010 **2,57 %** und ist damit gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen.

2.4 Entwicklung der Mielforderungen

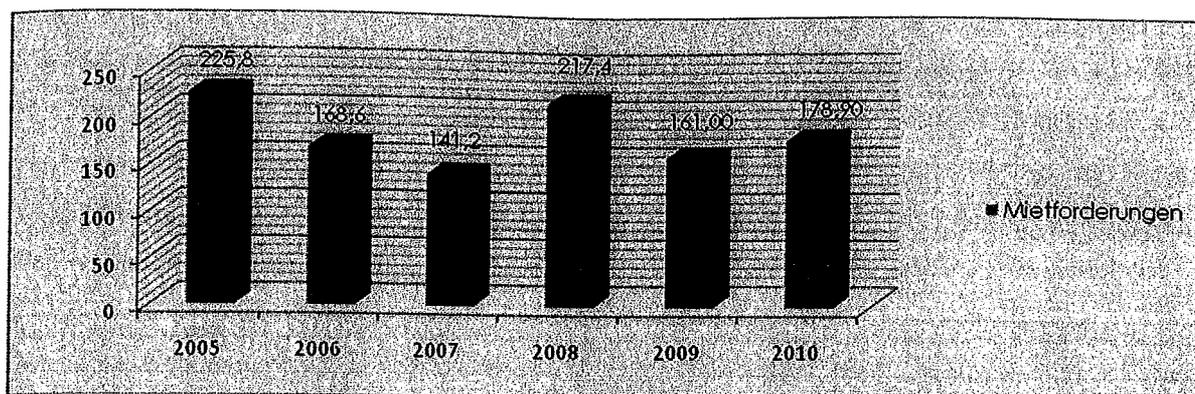
Zum 31.12.2010 werden in der Bilanz Forderungen aus Vermietung in Höhe von **178,9 Tsd. €** ausgewiesen, davon zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeglichene Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mit einem Anteil von **55,9 Tsd. €**.

Am 31.12.2009 lagen die Mielforderungen bei insgesamt **161,0 Tsd. €**, so dass diese trotz kontinuierlichen Abschreibungen uneinbringlicher Forderungen gegenüber dem Vorjahr um 17,9 Tsd. € gestiegen sind.

Die Ursachen für die Abschreibung liegen überwiegend in den uneinbringlichen Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen, die größtenteils auf unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten zurückzuführen sind, so dass eine umfassende Energieberatung dieser Mieter ein Schwerpunkt in den kommenden Monaten sein wird.

Darüber hinaus hat die Zahlungsunzuverlässigkeit, insbesondere bei jungen Mietern, durch hohe monatliche Belastungen, wie Tilgung von Krediten und Handyverträgen zugenommen.

Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung im Zeitraum 2005 – 2010 ist in der folgenden Grafik abgebildet:



Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass trotz des Forderungsanstiegs die Situation weiterhin stabil ist.

Mit Beziehern von Transferleistungen wurden in 2010 ZZ Abtretungserklärungen zur direkten Mietzahlung des Amtes an die Gesellschaft vereinbart.

2.5 Verwaltung für Dritte

Das Unternehmen verwaltet zum 31. 12. 2010 folgenden Fremdbestand:

Verwaltungsbetreuung	Einheiten
Eigentumswohnungen ohne Anteil HWB	480
Gewerbe	30
Sondereigentumsverwaltung	75
GKI	1
Stadt Hennigsdorf	15
private Eigentümer	10
Garagen/Stellplätze	32
Summe:	643

Gegenüber dem Vorjahr ist der Verwaltungsbestand gegenüber Dritten um 10 Einheiten gestiegen.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt folgende Erlöse aus Verwaltungsbetreuung erwirtschaftet:

Erlöse	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Abweichung Tsd. €
Fremdverwaltung	20,6	20,5	0,1
WEG-Verwaltung	100,6	103,0	-2,4
Baubetreuung	0,0	0,0	0,0
sonstige Betreuung	2,6	16,2	-13,6
Gesamt	123,8	139,7	-15,9

Mit Ablauf des Vertrages über vereinbarte Hauswarteleistungen für das Klubhaus sind die Umsatzerlöse aus Betreuung gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Vor dem Hintergrund steuerlicher Risiken wird die Gesellschaft bis zum 31.05.2011 die Verwaltungs- und Betreuungsleistungen gegenüber Dritten beenden.

3. Laufende Investitionen

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit konzentrierte sich in Fortsetzung der 2009 begonnenen nachträglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Cohnschen Viertel auf die Bearbeitung eines weiteren Gebäudes. Durch die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems werden sich für 18 WE nachhaltige Verbesserungen beim Heizenergieverbrauch und damit bei den warmen Betriebskosten ergeben. Gleichzeitig erhielten weitere 8 WE Balkone, mit dem Ziel einer Verbesserung der Wohnqualität. Der Umfang der 2010er Maßnahmen lag bei 268,5 Tsd. € und wurde in Teilen mit Darlehensmitteln durch das Land Brandenburg gefördert.

Dem strategischen Ansatz zur Umsetzung energetisch wirksamer Maßnahmen folgend wurde in 2010 mit der Planung energetischer Sanierungsmaßnahmen am sogenannten Objekt „Himbeerblock“ begonnen. In einem ersten Schritt sollen hierbei die Wärmeverteilungsanlagen grundlegend modernisiert/verändert und die Nachrüstanforderungen der ENEC hinsichtlich Deckendämmung erfüllt werden.

Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an die Wohnqualität wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Quartier Hennigsdorf Nord untersucht, inwiefern die Schaffung mieterbezogener Freiflächen möglich und sinnvoll ist. Um das Mieterinteresse und die Nachbarschaftsakzeptanz diesbezüglich in Erfahrung zu bringen, wurde eine EG-Balkonanlage im Quartier mit einem Treppenabgang in den Hofbereich ausgerüstet.

3.2 Geplante Instandhaltung

In geplante Instandhaltungsmaßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung des Bestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2010 insgesamt 478,7 Tsd. € investiert, davon 285,2 Tsd. € für die Aufarbeitung von 47 Wohnungen bei Mieterwechsel.

Eine Reihe von Wohnungen konnten ohne umfassende Instandsetzung in die Neuvermietung genommen werden. Allerdings waren in diesen Fällen häufig Kleinmaßnahmen notwendig, die das Budget der ungeplanten/laufenden Instandhaltung belasten und zur Überschreitung dieses Teilbudgets beigetragen haben.

Weitere Ausgaben sind für die nachfolgenden Maßnahmen angefallen:

- Fassadenarbeiten im Triftweg in Nieder Neuendorf
- Fensteranstrich im Cohnschen Viertel, in der Kirchstraße sowie Albert-Schweitzer-Straße
- Dämmung der Kellerdecken in 2 Objekten in der Feldstraße
- Sanierung der Eingangsbereiche in den 3 Hochhäusern
- Überarbeitung der Außentreppen, Sockelbereiche und Gesimsabdeckungen in der Aktivistensiedlung

Das Teilbudget der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurde nicht in vollen Umfang ausgeschöpft. Zum einen sind Beauftragungen einzelner Maßnahmen, sofern vertretbar, in das Jahr 2011 verschoben worden, um die Budgetüberschreitung im Bereich der ungeplanten/laufenden Instandhaltung aufzufangen. Zum anderen führten die im Jahresverlauf verzeichneten Kapazitätsengpässe bei einzelnen Unternehmen zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausführung, bis hin zur Notwendigkeit einzelne Arbeiten witterungsbedingt vom IV. Quartal 2010 auf das neue Jahr zu verschieben.

3.3 Laufende Instandhaltung

Insgesamt waren in 2010 für die laufenden Instandhaltungsaufwendungen Ausgaben in Höhe von 602,6 Tsd. € zu verzeichnen.

Im Rahmen der ungeplanten Reparaturen waren weiterhin die Bereiche Sanitär und saisonal der Bereich Heizung Arbeitsschwerpunkte. Darüber hinaus mussten für Reparaturen an Tür- und Fensteranlagen diverse Tischlerarbeiten vergeben werden. Bei den Elektroarbeiten waren wiederum Defekte an Außeninstallationen, wie den Klingeltableaus, gehäuft festzustellen.

Die durch den Regiebetrieb realisierten Aufträge (Gewerke Maler, Sanitär, Elektro) lagen aufgrund der Auftragsstruktur mit 2.528 Aufträgen leicht unter dem Vorjahr.

4. Finanzierungsmaßnahmen und Sicherungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Kredite in Höhe von 170,5 Tsd. € für die Mitfinanzierung von Investitionsmaßnahmen, aufgenommen. Darüber hinaus erfolgten weitere Auszahlungen für ein Aufwendungsdarlehen, so dass insgesamt 202,8 Tsd. € neue Kreditverbindlichkeiten zu verzeichnen waren.

Konkret stellen sich diese wie folgt dar:

Investitionstätigkeit	170,5 Tsd. €
Aufwendungsdarlehen	<u>32,3 Tsd. €</u>
	202,8 Tsd. €

Diese zinsgünstigen Landesbaudarlehen aus dem Mod./Inst.-Programm 2007 wurden für die Mitfinanzierung von energetischen Maßnahmen und Balkonnachrüstungen im Cohnschen Viertel, mit einem Kostenvolumen von insgesamt 268,5 Tsd. €, eingesetzt.

Ein Baudarlehen der ILB für das Objekt Albert-Schweitzer-Straße wurde in 2010 in ein Ergänzungsdarlehen in Höhe 1.340,3 Tsd. € mit einem Zinssatz von 3,96 % umgeschuldet.

Ein DKB-Vario-Darlehen über 312,3 Tsd. € konnte in 2010 vollständig getilgt werden.

Ein weiteres Vario-Darlehen mit einer Restschuld von 197,0 Tsd. € und einem anfänglichen Zinssatz von 2,637 % wurde für weitere 5 Jahre verlängert.

Zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos hat die Gesellschaft für zwei Annuitätendarlehen mit einem Zinsbindungsende in 2012 bzw. 2013 bereits in 2010 neue Konditionen für 10 Jahre mit der Deutschen Kreditbank vereinbart.

Der bestehende Darlehensvertrag mit der Tochtergesellschaft, der HGS, wurde bis zum 15.12.2011 verlängert.

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

Die Zinsbindungsfristen für das Darlehensportfolio liegen zwischen 8 - 15 Jahren, so dass Planungssicherheit besteht. Für die Darlehen zur Objektfinanzierung hat die HWB in 2010 durchschnittlich 4,22 % Zinsen aufgewendet.

Als unbefristete Kreditlinie wurde der Gesellschaft von der Aareal Bank ein Volumen von 500.000,00 € eingeräumt, das nicht durchgängig in Anspruch genommen worden ist.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2010 sind gegenüber dem Vorjahr Veränderungen im Personalbestand eingetreten.

Altersbedingte Personalabgänge im Hauswartbereich wurden nicht wieder besetzt, so dass sich der Personalbestand von 36 Mitarbeitern im Vorjahr auf 34 Mitarbeiter reduziert hat.

Die Verteilung des Personals der Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2010 auf die Bereiche ergibt folgende Übersicht:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Geschäftsführer	2	2
Prokuristen	1	1
Kaufm. Angestellte	16	16
Technische Angestellte	4	4
Hauswarte/Hausbesorger/Reinigung	7	9
Regiehandwerker	<u>4</u>	<u>4</u>
	34	36
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Gesamt:	36	37
Aushilfen und geringfügig Beschäftigte	3	2

Zur Senkung der Personal- und Verwaltungskosten plant die Gesellschaft in 2011 einen weiteren Stellenabbau.

Daraus ableitend werden bis zum 31.08.2011 vier weitere betriebsbedingte Kündigungen sowie eine einvernehmliche Vertragsbeendigung wirksam.

Mit dieser Entscheidung wird sich der Personalbestand im kaufmännischen und technischen Bereich bis Mitte 2011 um weitere 5 Mitarbeiter abbauen.

Darüber hinaus wird zur Verschlanung der Struktur und Generierung von Einsparpotentialen die Stelle des 2. Geschäftsführers bzw. 2. Prokuristen nicht wieder besetzt.

6. Umweltschutz

Zu den wesentlichen Aktivitäten des Unternehmens im Bereich Umweltschutz gehören die energetisch wirksamen Maßnahmen im Gebäudebestand, welche auch in 2010 fortgesetzt worden sind.

Auf Grund des bereits erreichten energetischen Modernisierungsniveaus einerseits und den langen Amortisationszeiten gängiger baulicher Maßnahmen, wie etwa der Fassadendämmung, andererseits, orientiert die HWB zunehmend auf geringinvestive Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs.

Im Fokus steht hierbei insbesondere die Steuerungs- und Regelungstechnik der heizungstechnischen Anlagen. Im Rahmen der Teilnahme am ALFA-Projekt des BBU wurden entsprechende Ansätze entwickelt, welche nun schrittweise umgesetzt werden können. So erfolgte in 2010 u.a. eine Neueinstellung des hydraulischen Abgleiches am Objekt Reinickendorfer Straße 2-12 im Rahmen einer Instandsetzungsmaßnahme unter Einbeziehung der HA-Station als Voraussetzung für einen energetisch effizienten Anlagenbetrieb. Gemäß den Vereinbarungen mit dem WärmeverSORger erfolgt darüber hinaus sukzessive die Umstellung der Pumpen im Heizungsbereich auf hocheffiziente geregelte Pumpentechnik mit deutlich verringertem Stromverbrauch. Die in den vergangenen Jahren installierte Technik zur

Fahrkurvenadaptierung im Bereich der Heizung wurde weitergeführt und soll in den Folgejahren auf weitere Objekte ausgedehnt werden.

Neben den technischen Maßnahmen sind nach Einschätzung der HWB zunehmend auch auf das Verbrauchsverhalten orientierte Maßnahmen notwendig. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist die Herstellung der notwendigen Transparenz, nicht zuletzt gegenüber dem Mieter. Insofern wurden in 2010 durch vertragliche Vereinbarungen die Weichen für ein Energiemonitoring im Bereich Heizung und Warmwasser gestellt. Gemäß den Vereinbarungen mit den beiden für die HWB tätigen Mess-/Energiedienstleistern Techem und ista erfolgt in 2011 die Einführung eines Energiemonitorings für große Teile des Bestandes.

Die Wärmeversorgung der Bestandsobjekte des Unternehmens erfolgt weitestgehend durch umweltfreundliche Fernwärme. Der regenerative Anteil der Erzeugung liegt bei ca. 52%. Mit der Inbetriebnahme des Bioerdgas-BHKWs in 2011 liegt der Primärenergiefaktor f_P , FW dann bei 0,7. Die vom Gesetzgeber durch das EEWärmeG formulierten anspruchsvollen Zielstellungen für das Jahr 2020 werden damit bereits jetzt erfüllt.

7. Risikomanagement

Durch Marktveränderungen und andere Faktoren in den vergangenen Jahren hat das Risikomanagement nicht unerheblich an Bedeutung zugenommen.

Die Gesellschaft hat sich rechtzeitig auf diese veränderte Situation eingestellt, um mit geeigneten Maßnahmen und Instrumenten frühzeitig auf mögliche Risiken reagieren zu können.

Im Jahr 2010 wurde im Rahmen einer erweiterten Portfolioanalyse der gesamte Objektbestand hinsichtlich der Ertrags- und Marktfähigkeit sowie der Rentabilität umfassend analysiert, um ggf. nicht strukturelevante bzw. unrationelle Bestände aus dem Portfolio zu nehmen. Das Ergebnis war äußerst positiv und hat diese Eventualitäten nicht bestätigt.

Darüber hinaus wurde zur Planungssicherheit und Vermeidung von Risiken das gesamte Kreditportfolio hinsichtlich der zu erwartenden Kreditbelastungen durch eine externe Beratungsgesellschaft gegengeprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Zinssicherungs- und Prolongationsrisiken erfolgreich ergriffen.

Zur Entlastung in den Aufwendungen sowie in der Liquidität steht das gesamte Kreditportfolio ständig auf dem Prüfstand, um Zinstiefphasen für Umschuldungen bzw. vorzeitige Prolongationen zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos zu nutzen.

Wie bereits in den Vorjahren hat die Gesellschaft auch im Jahr 2010 Umschuldungen sowie Prolongationen umgesetzt.

Des Weiteren wurden Gesprächsverhandlungen mit der InvestitionsBank des Landes zu Förderdarlehen, deren Zinsbindungen bis 2014 enden sowie deren Zinsstaffelanpassungen zwischen 2010 und 2012 erfolgten bzw. bevorstehen aufgenommen. Die Darlehen betreffen Förderrichtlinien aus 1991 und 1993 sowie Programme mit Zinsstaffeln.

Inzwischen liegen unverbindliche Angebote des Finanzministeriums zur Aufhebung von Zinsstaffeln und verringerten Zinssätzen mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2020/2021 vor, denen für einige Darlehen entsprechend erhöhte Tilgungsleistungen gegenüber stehen. So wird die Tilgung jener Darlehen liquiditätsneutral erhöht. Für die übrigen Darlehen ist von einer Liquiditätsentlastung auszugehen. Ein Zinssicherungsrisiko durch Zinsstaffeln besteht nach Abschluss der Verträge für die von den Vereinbarungen betroffenen Darlehen nicht mehr.

Das Kreditportfolio der Gesellschaft ist bei der Deutschen Kreditbank, der ILB, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse sowie der Berliner Volksbank mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten verteilt, so dass sich auch mittelfristig kein „clusterrisk“ bilden kann.

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

- Langfristige Unternehmensplanungen, die jährlich angepasst und fortgeschrieben werden unter Anwendung der Software „avestrategy“ einschließlich Darlehensmanager der BBT
- Monatlicher Plan-Ist-Vergleich – Gewinn- und Verlustrechnung sowie Finanzplanung
- Monatliche detaillierte Auswertung betriebswirtschaftlicher Ergebnisse
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen des festgelegten Berichtswesens
- Quartalsweise Abrechnung spezifischer Kennziffern gegenüber dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat

Die Gesellschaft verfügt zum 31. 12. 2010 über Festgeldanlagen in Höhe von 931,4 Tsd. €, die Einlage der Tochtergesellschaft, HGS, über 103,0 Tsd. € und eine Finanzanlage kleineren Umfangs in Höhe von 520,00 €. Des Weiteren bestehen Bausparguthaben über 102,4 Tsd. €.

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

Von letztjährig noch 10 Klageverfahren auf großen Schadensersatz konnten bisher 4 Verfahren über gerichtliche Vergleiche gelöst werden. In einem Fall wurde die Klage, in 3 anderen Fällen die Häuser zurückgenommen. Da sich die Zahlungspflichten im Gegensatz zu den ursprünglichen Klageforderungen deutlich in Richtung des Verkehrswertes der Häuser bewegten und sich eine Nachfrage verifizieren lässt, ist die damit verbundene Übernahme weiterer Häuser insgesamt wirtschaftlich vertretbar und durch eine Teilfinanzierung der ILB bis 2016 abgedeckt.

Für das laufende Verfahren der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Gesellschaft auf Zahlung von 533.400,00 € als Kostenvorschuss für die Behauptung verbleibender Mängelbereiche am Dach und strittiger Mängel an der Fassade (Windundichtigkeit) hat die Zahlung einer Teilforderung von 480,0 Tsd. € noch nicht zu einer endgültigen Klärung der Risiken geführt. Allerdings hat die WEG die Verwendung des Vorschusses in Anbetracht einer neuen Verhandlungsinitiative gestoppt, so dass diesbezüglich auch keine Erhöhung der Rückstellungen geboten war. Weiterhin hat die WEG in der Versammlung vom 08.04.2011 den Vorschlag der Gesellschaft zur Teilung der darüber hinausgehenden Forderung von 53.400 € per Beschluss angenommen, so dass hierüber eine endgültige Beendigung der Streitigkeiten zu erwarten ist.

Zuvor hatte die WEG ein neues Beweisverfahren mit einem vorläufigen Streitwert von 25.000 € eingeleitet. Für das neue Verfahren wurde seitens der Gesellschaft vorsorglich der Streit, auch dem mit der Nachbesserung beauftragten Dachdecker-Unternehmen, verkündet. Auf diese Weise werden etwaige Feststellungen aus dem Verfahren mit der WEG auch für den Auftragnehmer der Gesellschaft verbindlich, so dass sich hieraus zukünftig vielleicht noch ergebene Risiken haftungsrechtlich und bilanziell über die bestehende Gewährleistung abdecken lassen.

Die Gesellschaft hat zudem ihre Schadenspositionen gegenüber dem insolventen Generalunternehmer geltend gemacht und in Folge einer Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter die Ansprüche gegen die noch aktiven Subunternehmer und Baubetreuer erhalten, so dass entsprechende Forderungen mit Teilerfolgen weiterverfolgt wurden. In dem Verfahren gegen den Bauüberwacher wurde am 24.09.2009 ein Vergleich geschlossen. Danach muss dieser insgesamt einen Betrag in Höhe von 215.000 € davon 158.000 € sofort und den Rest in monatlichen Raten von 600 €, beginnend am 01.01.2010, zahlen. In dem Verfahren gegen einen Subunternehmer muss die Beklagte 11 monatliche Raten a 5.000,00 € entrichten.

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Mit Schreiben vom 03.08.2010 teilte der Insolvenzverwalter mit, dass er sich mit den ehemaligen Gesellschaftern/Geschäftsführern/Liquidatoren in Verhandlungen befindet und bat um Zustimmung zu einem Vergleich der Gestalt, dass insgesamt 1,2 Mio. € an die Masse bezahlt wird. Nach Informationen des Insolvenzverwalters belaufen sich die Forderungsanmeldungen so, dass die Gesellschaft als Hauptgläubigerin 22 % bis 30 % der letztlich verbleibenden Masse erhalten würde. Sollte der Vergleich halten, könnten nach vorsichtiger Schätzung weitere 200 Tsd. € an die Gesellschaft ausgeschüttet werden. Dies allerdings erst nach Beendigung des Insolvenzverfahrens, worüber es eine zeitliche Prognose nicht gibt und weshalb diese Aussicht bis zum Stichtag der Berichterstattung noch nicht als Forderung gebucht wurde, obwohl sie werthaltig ist.

Für das Jahr 2011 werden sowohl mit den Individualklägern als auch mit der Wohnungseigentümergeinschaft weitere Güteverhandlungen mit dem Ziel, die Risiken weiter abzubauen, erwartet. Bezüglich der 6 verbliebenen Individualklagen liegen zum Stichtag der Berichterstattung bereits 3 neue Vergleichsvorschläge des Klägersvertreters vor, so dass sich die Zahl der Verfahren im Fall der Annahme durch die Gesellschaft weiter reduziert. Entsprechende Entscheidungen werden auch von der vorrangigen Stabilität der Liquiditätssituation des Unternehmens abhängig gemacht.

II. Vermögenslage

Im Detail stellt sich der Vermögensaufbau in 2010 wie folgt dar:

BILANZPOSITIONEN	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Verändg. Tsd. €
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	30,5	48,7	-18,2
Sachanlagen	129.061,0	132.325,9	-3.264,9
Finanzanlagen	103,5	103,5	0,0
Geldbeschaffungskosten	152,1	193,7	-41,6
Summe	129.347,1	132.671,8	-3.324,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Übriges Vorratsvermögen	27,2	255,1	-227,9
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	452,4	333,6	118,8
Flüssige Mittel	1.001,0	1.013,3	-12,3
Bausparguthaben	102,4	86,7	15,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5,9	9,1	-3,2
Summe	1.588,9	1.697,8	-108,9
BILANZVOLUMEN	130.936,0	134.369,6	-3.433,6
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	26.409,0	26.889,5	-480,5
Rückstellungen	21,8	72,6	-50,8
Fremdkapital	101.946,2	104.695,0	-2.748,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,5	-0,3
Summe	128.377,2	131.657,6	-3.280,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Andere Rückstellungen	529,1	629,9	-100,8
Verbindlichkeiten	2.024,1	2.075,7	-51,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	6,4	-0,8
Summe	2.558,8	2.712,0	-153,2
BILANZVOLUMEN	130.936,0	134.369,6	-3.433,6

Durch Veränderungen im Anlagevermögen sowie Tilgungen/Sondertilgungen hat sich das

LAGEBERICHT DER HWB MBH

bilanzielle Ungleichgewicht zwischen dem langfristigen Vermögen und dem langfristigen Kapital gegenüber dem Vorjahr weiter abgebaut.

Die noch vorhandene Abweichung in Höhe von 969,9 Tsd. € wird sich in den nächsten Jahren ausgleichen.

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

Eigenkapital	2010	2009	2008	2007	2006
- nominal	26.408.912 €	26.889.450 €	24.076.106 €	27.337.139 €	27.301.425 €
- Quote	20,17%	20,01%	17,37%	18,10%	19,05%

Ziel der Gesellschaft ist es, in den nächsten Jahren durch stringente Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen positive Jahresergebnisse zu erreichen, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Eigenkapitalsituation weiter verbessern wird.

III. Finanzlage

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2010	2010		2009
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-480,5		-693,1
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	3.283,0		3.264,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	41,5		43,8
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-76,1		-34,2
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,0		-271,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	92,9		17,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-231,4		51,4
Tilgungspotenzial	2.629,4	2.629,4	2.378,1
Veränderungen			
-im Umlaufvermögen	32,3		-251,0
-kurzfristiger Passiva	-140,8		-843,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.520,9		1.283,6
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.540,3	-2.540,3	-2.401,9
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		89,1	-23,8
Umwandlung Gesellschafterdarlehen/Erhöhung Eigenkapital	0,0		±3.375,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	202,8		1.314,2
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-411,2		-703,7
Verminderung langfr. passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-0,3		-481,0
Zugang Geldbeschaffungskosten	0,0		-12,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.749,0		-2.284,9
Investitionstätigkeit			
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	-508,8		-2.055,0
Einnahmen aus dem Abgang langfristiger Vermögensgegenstände	740,3		3.623,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	231,5		1.568,7
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3,4		567,4
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2010	1.103,4		1.100,0

LAGEBERICHT DER HWB MBH

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das Tilgungspotential reichte in diesem Jahr erstmals wieder aus, um neben den planmäßigen Tilgungen weitere Zahlungen zu bedienen.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich erhöht.

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2010 ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2010	2009	Abw.
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	15.856,8	14.960,4	896,4
aus Betreuungstätigkeit	123,8	139,7	-15,9
Bestandsveränderungen	-418,0	564,8	-982,8
Übrige Erträge	468,1	702,4	-234,3
Gesamtleistung	16.030,7	16.367,3	-336,6
Betriebskosten und Grundsteuern	5.163,2	5.567,8	-404,6
Instandhaltungsaufwendungen	1.081,3	1.358,5	-277,2
Personalaufwendungen	1.694,0	1.570,3	123,7
Abschreibungen	3.283,0	3.264,7	18,3
Zinsaufwendungen	4.344,7	4.408,1	-63,4
Übrige Aufwendungen	968,5	935,4	33,1
Summe:	16.534,7	17.104,8	-570,1
Betriebsergebnis	-504,0	-737,5	233,5
Finanzergebnis	23,5	44,4	-20,9
Ergebnis vor Steuern	-480,5	-693,1	212,6
Steuern	0	0	0,0
Jahresergebnis	-480,5	-693,1	212,6

Durch Steigerung der Umsatzerlöse sowie Rückgang der Ausgaben für Wohnungsinstanetzungen und Zinsaufwendungen konnte das Betriebs- sowie Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert werden.

Die gestiegenen Personalaufwendungen sind auf Abfindungszahlungen im Zusammenhang mit Personalabgängen zurückzuführen.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Focus der Gesellschaft wird in den kommenden Jahren in der Kernkompetenz – der Vermietung und nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes – sowie der Minimierung möglicher Risiken liegen.

Die erreichten wirtschaftlichen Ergebnisse der Gesellschaft sind künftig weiter zu optimieren und die Vorgaben im Wirtschaftsplan uneingeschränkt umzusetzen.

Zur Verbesserung der Ertragslage ist das in 2010 erwirtschaftete positivere Ergebnis der Hausbewirtschaftung in den kommenden Jahren zu halten bzw. weiter auszubauen.

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

- Verbesserung der Energieeffizienz am Gebäudebestand zur Begrenzung der Mietnebenkosten
- Schaffung barrierearmer/-freier Gebäudezugänge
- dem demografischen Wandel angepasste Angebote für Senioren
- Stärkung des mieterschaftlichen Engagements zur langfristigen Kundenbindung

Um auch künftig marktfähig zu bleiben, wird die Gesellschaft weiterhin mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und Mietpreisen die gestiegenen Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen umfassend erfüllen.

Zur Vermeidung des prognostizierten Leerstandes bis 2020 im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung wird die Gesellschaft versuchen, diese Lücken durch Neukunden aus anderen Regionen zu schließen.

Zur Vermeidung möglicher steuerlicher Risiken wird die Gesellschaft in 2011 die Verwaltungs- und -Betreuungsleistungen gegenüber Dritten beenden. Dazu wurden die bestehenden Verträge einvernehmlich mit den Eigentümern in 2011 beendet.

Durch die Aufnahme von Vergleichsverhandlungen mit den Klägern der Waldrandsiedlung wird die Gesellschaft in den nächsten 2 - 3 Jahren weitere Reihenhäuser in den eigenen Bestand übernehmen, um somit die anhängigen Klageverfahren zu beenden und das noch vorhandene Risiko abzubauen.

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

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Die Konzentration auf das Kerngeschäft zur Sicherung der Vermietung und der geplanten Mieterlöse wird auch künftig Priorität haben.

Wichtige Unternehmensziele in den nächsten Jahren zur Stabilitätssicherung der Gesellschaft sind:

- Optimierung in den Kostenbereichen, insbesondere im sonstigen betrieblichen Aufwand
- Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung
- Kontinuierlicher Abbau des Verschuldungsgrades durch Verzicht auf neue Darlehensaufnahmen
- Senkung des Kapitaldienstes durch weitere Umschuldungen von marktüblichen Darlehen bei anstehenden Prolongationen
- Einhaltung sowie Einflussnahme auf die Reduzierung des geplanten Mietausfalls durch Verkürzung der Leerstandszeiten bei Mieterwechsel sowie Gewinnung von Neukunden aus dem Umland und nahen Regionen

Nach der Unternehmensplanung wird sich die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren deutlich verbessern und ein langsamer Aufbau des Netto-Cash Flow erwartet, der für die Bildung von weiteren Rücklagen vorgesehen ist.

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

Kennziffern	2011	2012	2013	2014	2015
Mietentwicklung	2,60%	0,60%	1,10%	0,70%	0,40%
Erlösschmälerungsquote	3,33%	3,67%	4,32%	4,96%	5,61%
Instandhaltungskosten (€/m ²)	6,72	7,95	6,72	7,84	7,82

Für die Planung der Mietentwicklungen liegt der Gesellschaft eine unternehmensbezogene Mietpotentialanalyse mit Betrachtung der Markt- und Objektsituation sowie der Mietersozialstruktur vor. Sie basiert auf einer objektkonkreten Portfolioanalyse, die im Jahr 2010 erstellt worden ist.

Ausgehend von der Marktprognose sowie den vorliegenden Ergebnissen der Analyse wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren das noch vorhandene Mieterhöhungspotential sukzessive ausschöpfen.

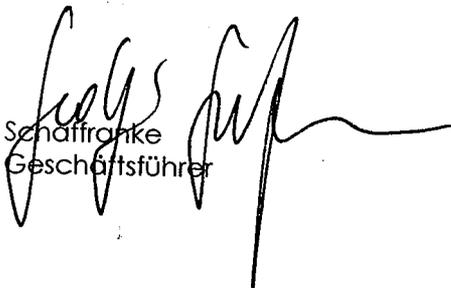
In den Planansätzen für Mietausfälle durch Leerstand wurden wichtige Einflussgrößen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung der Stadt Hennigsdorf, wie

- Prognose der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in den Stadtgebieten
- Ermittlung des Leerstandsrisikos durch die Wohnungsgrößen, die Wohnqualität

berücksichtigt und aus kaufmännischer Vorsicht risikoadjustiert.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der vorliegenden Portfolioanalyse wurde auf eine Ausweitung der Instandhaltungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Ertragsfähigkeit und Vermietbarkeit der Bestandsobjekte orientiert.

Hennigsdorf, 12.05.2011


 Schaffronke
 Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 14. Mai 2011 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 14. Mai 2011

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Zimdars
Wirtschaftsprüfer



ppa. Wiedemann
Wirtschaftsprüferin