

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2013

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 14.12.2012

Unternehmen:

HWB - Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Inhalt:

1. Erfolgsplan / G & V
 - 1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan

2. Finanzplan
 - 2.1. Erläuterungen zum Finanzplan
 - 2.2. Finanzplanung (langfristig)

3. Investitionsplan
 - 3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

4. Liquiditätsplan
 - 4.1. Erläuterungen zum Liquiditätsplan

5. Stellenplan
 - 5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

6. Kennzahlen, Zielsetzungen

Hennigsdorf, 07.12.12

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013
1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2012	voraus. IST Berichtsjahr in € 2012	PLAN Planjahr in € 2013	PLAN 2014 in €	PLAN 2015 in €	PLAN 2016 in €
1. Gesamtleistung davon: Sollmiete Erlöschmälerungen Erlöse aus Betriebskosten Bestandsveränderungen Umsatzerlöse u. Erträge	16.363.553,23 10.748.560,48 -361.464,48 5.387.929,08 32.208,90 556.319,25	16.605.024,55 10.735.200,77 -285.291,65 5.166.316,72 299.069,24 689.729,47	16.413.520,11 10.784.081,34 -329.215,69 5.468.230,96 263.390,00 227.033,50	16.520.722,55 10.850.503,29 -365.572,85 5.731.620,96 127.971,15 176.200,00	16.730.008,63 10.941.676,25 -404.592,36 5.899.592,11 137.132,63 196.200,00	16.873.816,33 11.015.376,27 -443.211,85 5.996.724,74 138.727,17 166.200,00
2. Material und Fremdleistungen davon: Instandhaltung Betriebskosten sonstiges	6.725.688,34 1.541.435,30 5.139.253,04 45.000,00	6.943.675,24 1.711.000,00 5.162.675,24 70.000,00	7.262.514,24 1.800.369,00 5.417.145,24 45.000,00	7.333.857,39 1.729.541,00 5.598.316,39 46.000,00	7.486.963,02 1.735.202,00 5.704.761,02 47.000,00	7.764.890,19 1.860.202,00 5.856.688,19 48.000,00
3. Rohergebnis	9.637.864,89	9.661.349,31	9.151.005,87	9.186.865,16	9.243.045,61	9.108.926,14
4. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soz. Abgaben und Aufw. f. Altersvers. c) sonstiger Personalaufwand	1.367.515,28 1.139.596,07 227.919,21 0,00	1.305.000,00 1.103.415,24 201.584,76 0,00	1.428.711,31 1.194.974,33 233.736,98 0,00	1.430.223,96 1.196.239,51 233.984,45 0,00	1.456.756,32 1.218.431,18 238.325,14 0,00	1.457.344,91 1.218.923,48 238.421,43 0,00
5. Abschreibungen davon Sonderabschreibungen	3.209.719,26 0,00	3.189.738,03 0,00	3.173.486,29 0,00	3.194.408,25 0,00	3.198.472,00 0,00	3.226.213,38 0,00
6. sonstige betriebl. Aufwendungen	676.850,24	731.104,83	697.690,00	685.435,75	691.674,30	686.809,34
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.000,00	16.000,00	13.000,00	14.000,00	15.000,00	14.000,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.951.547,83	3.919.743,12	3.766.765,17	3.563.126,02	3.350.793,04	3.222.787,34
9. Ergebn. der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	443.232,28	531.763,33	97.353,10	327.671,18	560.349,95	529.771,17
10. außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Steuern vom Einkommen/Ertrag (Gewerbest.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. sonstige Steuern (Grundsteuer; Kfz-Steuer)	247.500,00	245.500,00	245.500,00	245.500,00	245.500,00	245.500,00
15. Überschuss / Fehlbetrag	195.732,28	286.263,33	-148.146,90	82.171,18	314.849,95	284.271,17

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

(Einzelpositionen, Besonderheiten, Unregelmäßigkeiten im Vergleich zum Plan Berichtsjahr)

Vorbemerkung - Objektveränderungen

Für die 2013 bis 2016 sind nur noch wenige Objektbestandsveränderungen geplant. In 2013 werden die restlichen 3 ETW vom Objektbestand abgehen. Für die rückgenommenen Reihenhäuser Waldrand ist eine sukzessive Veräußerung bis 2016 vorgesehen. Darüber hinaus stehen in den folgenden Jahren lediglich noch einzelne und kleinere Restflächen zur Vermarktung an.

Entwicklung der Sollmieten

Die Mietensteigerungen der kommenden Jahre resultieren großenteils aus Neuvermietungs-effekten. Objektbezogen wird es entsprechend den gesetzlichen und förderrechtlichen Bestimmungen ebenfalls einzelne Mietenanpassungen geben. Diese treten jedoch in den Hintergrund. Auf Grund des bis 2015 geltenden aktuellen Mietspiegels ergeben sich in einzelnen Mietspiegelsegmenten nur noch begrenzte Anpassungsmöglichkeiten. Für das Klingenbergviertel ergeben sich Sollmietenanpassungen auf Grund der Balkonnachrüstungen. Im Bereich der Hochhäuser werden die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere bei modernisierten und neuvermieteten Wohnungen zu entsprechenden Steigerungen führen.

Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr	<u>2013</u> 0,48 %	<u>2014</u> 0,66 %	<u>2015</u> 0,85 %	<u>2016</u> 0,67 %	<u>2017</u> 0,73 %
Sollmieten Wohnen					

Insgesamt wird damit dem Ziel entsprochen, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und Wanderungsgewinne aus Berlin oder dem Umland zur ermöglichen. Letzteres Ziel wird jedoch durch den geringen Leerstand erschwert, da in Teilen Nachfrager nicht mehr mit passenden Wohnungsangeboten bedient werden können.

Entwicklung der Mietausfälle durch Leerstand

Wesentliche Änderungen der Grundannahmen gegenüber der Vorjahresplanung erfolgten nicht. Mit Blick u.a. auf die positive Leerstandssituation und entstandener Wanderungsgewinne wird davon ausgegangen, dass sich der Leerstandsanstieg in Hennigsdorf langfristig weiterhin abgeschwächt vollzieht, korrespondierend auch mit den Erkenntnissen des aktuellen Demographieberichtes. Bei der Planung der Mietausfälle Wohnen auf Grund von Leerstand wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

im Jahr 2013 = 2,70 %
 bis zum Jahr 2016 = 3,90 %
 bis zum Jahr 2022 = 6,30 %

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen

Die angestrebte Ausweitung der Instandhaltung wurde in die Planung im Rahmen der zur Verfügung stehenden eigenen liquiden Mittel eingearbeitet. In den Jahren 2013 bis 2017 erfolgte die Steigerung des Instandhaltungsbudgets mit dem räumlichen Schwerpunkt Hochhäuser (siehe Anlage zur Wirtschaftsplanung). Neben der laufenden Instandhaltung werden auch in den kommenden Jahren kontinuierlich Wohnungsaufarbeitungen erfolgen (2013 = 230 T€, 2016 = 251 T€). Dem Ziel einer soliden Bestandsbewirtschaftung kann mit dem vorhandenen Budget entsprochen werden, wenngleich nicht alle ggf. wünschenswerten Maßnahmen unmittelbar umsetzbar sind.

Entwicklung der Zinsaufwendungen

Die im Zuge der Konsolidierung eingeleiteten Maßnahmen Verringerung der Kapitaldienstbelastungen entfalten sukzessive ihre Wirkung. Die jährlichen Zinsaufwendungen werden von 3,9 Mio. € in 2012 auf auf 3,2 Mio. € im Jahr 2016 kontinuierlich und weiter fortschreitend sinken.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013
2. Finanzplan

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2012	voraus. IST Berichtsjahr in € 2012	PLAN Planjahr in € 2013	PLAN 2014 in €	PLAN 2015 in €	PLAN 2016 in €
I. Gesamtleistung (incl. sonstige Erträge)	15.906.096,00	16.423.786,89	16.662.565,65	16.966.630,43	17.079.293,89	17.279.864,41
II. Betriebsausgaben gesamt (incl. Steuern)	9.330.653,86	9.779.711,69	9.976.415,55	10.017.527,10	10.328.908,74	10.544.059,69
III. BRUTTO CASH FLOW I (I.-II.)	6.575.442,14	6.644.075,20	6.686.150,10	6.949.103,33	6.750.385,15	6.735.804,72
IV. Investitionsausgaben	1.188.500,00	859.000,00	1.143.889,00	971.000,00	725.000,00	683.000,00
V. Zinsen	3.917.574,35	3.885.769,64	3.744.003,33	3.544.312,84	3.334.639,92	3.214.965,16
VI. BRUTTO CASH FLOW II (III.-IV.-V.)	1.469.367,79	1.899.305,56	1.798.257,77	2.433.790,49	2.690.745,23	2.837.839,56
VII. Sonstige a. o. Einnahmen gesamt	1.240.000,00	1.161.682,86	286.000,00	434.000,00	560.000,00	390.000,00
1. Zuweisung Gesellschafter (Eigenkapital)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zuweisung Gesellschafter (Verlustausgleich)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Steuererstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Privatisierung und andere Verkäufe	1.240.000,00	1.161.682,86	286.000,00	434.000,00	560.000,00	390.000,00
Überhang Ford./Verbindl. a. Vorjahr	199.700,00	20.734,69	341.200,00	187.200,00	57.200,00	127.200,00
VIII. Sonstige a. o. Ausgaben	187.000,00	225.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00
IX. NETTO CASH FLOW I (VI.+VII.-VIII.)	2.722.067,79	2.856.723,11	2.395.457,77	3.054.990,49	3.307.945,23	3.355.039,56
X. langfr. Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) (am Periodenanfang)	99.364.351,28	99.347.907,36	96.197.198,64	93.819.263,40	91.174.160,00	88.133.613,51
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XI. geplante Veränderungen in der Periode durch:						
a) Tilgung	3.294.755,34	3.470.096,66	3.084.947,20	3.222.115,36	3.350.430,54	3.920.199,01
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Kreditneuaufnahme (langfristig)	501.011,96	319.387,94	707.011,96	577.011,96	309.884,05	7.508,08
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XII. Freie Mittel Perioden - Anfang	1.272.438,67	1.459.422,05	1.165.436,44	1.182.958,97	1.592.846,06	1.860.244,80
XIV. NETTO CASH FLOW II (IX.-XIIa.+XIIb.+XII.)	1.200.763,08	1.165.436,44	1.182.958,97	1.592.846,06	1.860.244,80	1.302.593,43
XV. NCF II in Einzeljahren	-71.675,59	-293.985,61	17.522,53	409.887,09	267.398,74	-557.651,37
voraus. Liquiditätsbestand 31.12.2012:		1.165.436,44				

Unternehmen: HWB GmbH Planjahr: 2013 2.2. Finanzplanung (langfristig)												
Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2012	voraus. IST Berichtsjahr in € 2012	PLAN Planjahr in € 2013	PLAN 2014 in €	PLAN 2015 in €	PLAN 2016 in €	PLAN 2017 in €	PLAN 2018 in €	PLAN 2019 in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €
I. Gesamtleistung (incl. sonstige Erträge)	15.906.096,00	16.423.786,89	16.662.565,65	16.966.630,43	17.079.293,89	17.279.864,41	17.392.506,52	17.586.283,94	17.695.708,67	17.906.668,25	18.005.294,03	18.193,91 5,65
II. Betriebsausgaben gesamt (incl. Steuern)	9.330.653,86	9.779,71 1,69	9.976,41 5,55	10.017.527,10	10.328.908,74	10.544.059,69	10.482.463,91	10.497.538,81	10.749.737,92	10.996.443,71	11.171.734,02	11.420,71 2,90
III. BRUTTO CASH FLOW I (I.-II.)	6.575.442,14	6.644.075,20	6.686.150,10	6.949.103,33	6.750.385,15	6.735.804,72	6.910.042,61	7.088.745,13	6.925.970,75	6.910.224,54	6.833.540,01	6.773.202,75
IV. Investitionsausgaben	1.188.500,00	859.000,00	1.143.889,00	971.000,00	725.000,00	683.000,00	457.000,00	471.500,00	394.000,00	347.000,00	342.000,00	361.000,00
V. Zinsen	3.917.574,35	3.885.769,64	3.744.003,33	3.544,31 2,84	3.334,63 9,92	3.214,96 5,16	3.086,07 7,88	2.952,88 1,51	2.825,69 8,12	2.678.282,05	2.526.909,69	2.369.905,08
VI. BRUTTO CASH FLOW II (III.-IV.-V.)	1.469.367,79	1.899.305,56	1.798.257,77	2.433.790,49	2.690.745,23	2.837.839,56	3.366.964,73	3.664.363,62	3.708.272,63	3.884.942,49	3.964.650,32	4.042.297,67
VII. Sonstige a. o. Einnahmen gesamt	1.240.000,00	1.161.682,86	286.000,00	434.000,00	560.000,00	390.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Zuweisung Gesellschafter (Eigenkapital)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zuweisung Gesellschafter (Verlustausgleich)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Fördermittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Privatisierung und andere Verkäufe	1.240.000,00	1.161.682,86	286.000,00	434.000,00	560.000,00	390.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abbau Ford./Verbindlichkeiten	199.700,00	20.734,69	341.200,00	187.200,00	57.200,00	127.200,00	27.200,00	10.284,70	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
VIII. Sonstige a. o. Ausgaben	187.000,00	225.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IX. NETTO CASH FLOW I (VI.+VII.-VIII.)	2.722.067,79	2.856.723,11	2.395.457,77	3.054.990,49	3.307.945,23	3.355.039,56	3.394.164,73	3.674.648,32	3.758.272,63	3.924.942,49	4.014.650,32	4.092.297,67
X. langfr. Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) (am Periodenanfang)	99.364.351,28	99.347.907,36	96.197.198,64	93.819.263,40	91.174.160,00	88.133.613,51	84.220.922,58	80.847.785,14	77.338.887,39	73.697.006,94	69.913.559,11	65.982.587,60
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XI. geplante Veränderungen in der Periode durch:												
a) Tilgung	3.294.755,34	3.470.096,66	3.084.947,20	3.222.115,36	3.350.430,54	3.920.199,01	3.380.645,52	3.510.774,74	3.641.880,45	3.783.447,83	3.930.971,51	4.002.720,57
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Kreditaufnahme (langfristig)	501.011,96	319.387,94	707.011,96	577.011,96	309.884,05	7.508,08	7.508,08	1.876,99	0,00	0,00	0,00	0,00
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XII. Freie Mittel Perioden - Anfang	1.272.438,67	1.459.422,05	1.165.436,44	1.182.958,97	1.592.846,06	1.860.244,80	1.302.593,43	1.323.620,72	1.489.371,29	1.405.763,47	1.840.936,94	1.840.936,94
XIII. NETTO CASH FLOW II (IX.-XIIa.+XIIb.+XII.)	1.200.763,08	1.165.436,44	1.182.958,97	1.592.846,06	1.860.244,80	1.302.593,43	1.323.620,72	1.489.371,29	1.605.763,47	1.757.258,13	1.840.936,94	1.930.514,04
NCF II in Einzeljahren	-71.675,59	-293.985,61	17.522,53	409.897,09	267.398,74	-57.651,37	21.027,29	165.750,57	116.392,18	151.494,66	83.678,81	89.577,10
voraus. Liquiditätsbestand 31.12.2012:												

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

(Einzelpositionen, Besonderheiten, Unregelmäßigkeiten im Vergleich zum Plan Berichtsjahr)

Die langfristige Finanzplanung für den Zeitraum 2013 bis 2022 ist wesentlich geprägt von den mit dem Konsolidierungskonzept angestrebten und in den letzten Jahren erzielten Effekten, insbesondere hinsichtlich der Verringerung der Kapitaldienstbelastung der Gesellschaft. Der jährliche Kapitaldienst wird sich im Vergleich zwischen 2012 und 2022 (ohne Sondertilgungen) voraussichtlich um 467 T€/a reduzieren. Die Verschuldung wird voraussichtlich von derzeit 96,2 Mio. € auf 84,2 Mio. €, Ende 2016 auf 62,0 Mio. €, Ende 2022 abgebaut werden, trotz notwendiger, moderater Kreditneuaufnahmen.

Auf Grund der in den vergangenen Jahren erzielten umfangreichen und längerfristigen Zinsfestschreibungen auf sehr niedrigem Niveau sind größere Zinsrisiken im dargestellten Betrachtungszeitraum aus Sicht der Gesellschaft nicht zu erwarten.

Der Anteil von Zins und Tilgung an den Nettokaltmieten sinkt gemäß den Planungen während diesen Zeitraums von 65,8% (ohne Sondertilgungen) auf 59,9%. Entsprechend dem überwiegend annuitätischen Darlehensvereinbarungen werden die Zinsbelastungen deutlich sinken und die Tilgungen deutlich steigen. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Entscheidung bei der Prolongation verschiedener ILB-Darlehen im vergangenen Jahr von der Option "Zinssenkung gegen Tilgungserhöhung" Gebrauch zu machen. Mit Blick auf die langfristige Liquidität zur Absicherung der geplanten Bestandserhaltungsmaßnahmen und notwendigen Investitionen wurden zusätzliche Tilgungen/ Sondertilgungen in den kommenden Jahren nicht mehr eingeplant.

Darlehensneuaufnahmen sind zur Finanzierung der Hochhausmaßnahmen im Umfang von 1.550 T€ verteilt über die Jahre 2013 bis 2015 eingeplant. Darüber hinaus erfolgt lediglich der laufende, jährliche Vollzug des bei der ILB bestehenden Aufwandsdarlehens (Ist 2012 = 17,0 T€). Darüber hinaus gehende Darlehensneuaufnahmen sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit nicht erforderlich und auch nicht geplant. Die umfangreichen Investitionen zur Balkonnachrüstung erfolgen aus den erwirtschafteten geplanten Eigenmitteln.

Brutto cash flow I und II werden sich weitestgehend stabil entwickeln. Der Netto cash flow I beinhaltet bis 2012 unter der Pos. VII./4. noch Einnahmen aus Privatisierungen/Verkäufen, insbesondere die geplanten Veräußerungen der rückgenommenen Reihenhäuser Waldrand.

Die unter der Pos. XI./a Tilgung im Jahr 2016 erkennbare erhöhte Darlehensrückführung resultiert aus dem dann in Höhe von 600 T€ endfälligen Darlehens im Zusammenhang mit der Rücknahme der Reihenhäuser Waldrand. Der netto cash flow II wird in diesem Jahr negativ sein. Für alle weiteren Einzeljahre im Planungshorizont weist der netto cash flow II einen positiven Wert aus.

Es wird ein netto cash flow II in Höhe von 1,9 Mio. € für das Jahr 2021 angestrebt. Dies entspricht der branchenüblichen Zielstellung von 1,5 bis 2 Monatmieteinnahmen und ermöglicht es ggf. zusätzlich erforderliche Bestandserhaltungsmaßnahmen oder auch unter den Planungen liegende Einnahmenentwicklungen finanziell abzusichern.

Unternehmen:

HWB GmbH

Planjahr:

2013

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2012	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2012	PLAN Ausgaben 2013 in T €	PLAN Ausgaben 2014 in T €	PLAN Ausgaben 2015 in T €	PLAN Ausgaben 2016 in T €
1.	Nachrüstung Balkone Klängenberviertel weitere Bauabschnitte	351,0	210,9	377,4	394,0	298,0	309,0
2.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser inkl. Außenanlagen (aktivierungsfähige Maßnahmen)	0,0	21,0	230,0	444,0	246,0	196,0
3.	Beiträge Sanierungs- und Entwicklungsbereich	0,0	29,2	286,0	0,0	0,0	0,0
4.	Beiträge nach KAG	44,5	24,9	48,0	16,0	17,0	24,0
5.	Energetische Maßnahmen div. Objekte (geringinvestiv, insbesondere Steuerungs- und Regelungstechnik)	50,0	0,0	20,0	20,0	20,0	20,0
6.	Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen)	40,0	3,0	35,0	35,0	35,0	35,0
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	82,0	20,0	62,5	32,0	109,0	99,0
8.	Erweiterung OTZ-Netto-Lagerflächen	0,0	0,0	40,0	30,0	0,0	0,0
9.	sonstiger Planungskostenansatz	30,0	0,0	45,0	0,0	0,0	0,0
10.	Vorsorge für Rücknahme RH Waldrand (Aktivierungsanteil)	550,0	550,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	Dämmung Geschossdecken Feldstr. 73-87, Fasanenstr. 3	41,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gesamtsumme	1.188,5	859,0	1.143,9	971,0	725,0	683,0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2012

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Größte Investitionsmaßnahme für die Jahre 2013 bis 2016 wird die Fortsetzung der Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel sein. Der Bauabschnitt in 2013 umfasst die Objekte Klingenbergstraße 20/22, Aperastraße 2/4 sowie die Fontanestraße 150/152. Ergänzende Dämmmaßnahmen im Wohnungs-/Innenbereich, wie in 2012 bereits begonnen, erfolgen in Einzelfällen auch in den nächsten Jahren, jedoch dann zu Lasten des Instandhaltungsbudgets (2013 = 90 T€). Entgegen der Planung erfolgten die Balkonnachrüstungen in 2012 ohne den geplanten Einsatz von Fremdmitteln. Gemäß der vorliegenden Wirtschaftsplanung werden die kommenden Balkonnachrüstungen ebenso ohne ergänzende Darlehensmittel umgesetzt.

Ebenso umfänglich sind Modernisierungsmaßnahmen in und um die Hochhäuser Fr.-Engels-Str. 2, Stauffenbergstr. 13 und die Fr.-Engels-Str. 4 geplant. Ziel ist eine Neupositionierung des dortigen Wohnungsangebotes, verbunden mit langfristigen und nachhaltigen Ertragssteigerungen. Der in der Investitionsplanung dargestellte Maßnahmenumfang dokumentiert lediglich die aktivierungspflichtigen Ausgaben. Darüber hinaus werden im Zuge der Projektumsetzung umfangreiche Instandhaltungsmittel eingesetzt. Wegen des Gesamtumfangs des Projektes ist zur Finanzierung der Maßnahmen die Aufnahme von Darlehensmitteln erforderlich und eingeplant. In Ergänzung der Wirtschaftsplanunterlagen wurde als Anlage zum Wirtschaftsplan eine zusammenfassende Darstellung der Projektinhalte und Auswirkungen erarbeitet und beigefügt (siehe Anlage).

Mit der für 2013 vorgesehenen Zahlung der noch ausstehenden Ausgleichsbeträge Sanierung sind alle diesbezüglichen Verpflichtungen der HWB erfüllt. Bei den für 2013 dargestellten KAG-Beiträgen handelt es sich um noch offene Abrechnungsüberhänge aus der Maßnahme Nebenanlagen Reinickendorfer Straße sowie Beiträgen zur Umsetzung des Straßen-beleuchtungskonzeptes. Auf Grund der haushaltsseitigen Unschärfen wurden für die Jahre 2014 bis 2016 keine konkreten KAG-Maßnahmen verordnet, sondern lediglich eine Mittelvorsorge in Anlehnung an vorjährige Planungen getroffen. Neben den KAG-Beiträgen sind im Instandhaltungsbereich in den kommenden beiden Jahren nur in geringem Umfang auch Aufwendungen für begleitende Maßnahmen auf den privaten Flächen in den Wirtschaftsplan eingestellt worden (2013/2014 = 7 T€).

Die unter Position 5. dargestellten Investitionen sollen energetischen Verbesserungen des Objektbestandes dienen, dem Ansatz geringinvestiver Maßnahmen folgend. Der Fokus liegt dabei auf der Haustechnik, insbesondere bei Steuerungs- und Regelungstechnik im Heizungsbereich. Begonnene Pilotprojekte, wie die Einzelraumregelung der Fa. Kieback & Peter, sind dabei ein Umsetzungsbeispiel.

Die unter Position 6. gefassten Maßnahmen sind kleinteilig und dem Bedarf an einzelnen Objekten angepaßt. U.a. gilt es, für die wachsenden Bedarfe an Rollotarunterstell-möglichkeiten etc. eine geeignete, flexible und wirtschaftliche Lösung für möglichst viele HWB-Objekte zu finden.

Im Investitionsbereich Betriebs-/Geschäftsausstattung wird auch weiterhin der überwiegende Teil der Ausgaben im Bereich Kommunikation und IT liegen. U.a. soll die Anbindung der "Außenstellen" z.B. der Hauswartbüros zur Serviceverbesserung vorangetrieben werden. Die Summen der Jahre 2015-2016 betreffen in Teilen den zur Entscheidung anstehenden Wechsel des ERP-Systems bzw. alternativ die Einführung eines Dokumentenmanagementsystems. Darüber hinaus sind regelmäßig einzelne Ersatzinvestitionen technischer und ausstattungsseitiger Wirtschaftsgüter erforderlich, u.a. im Hauswart- und Regiebereich einschl. Fahrzeugtechnik.

Die Ausgaben zur Erweiterung OTZ-Netto-Lagerflächen resultieren aus den derzeit geführten Verhandlungen zur optionalen Verlängerung des Mietvertrages durch den dortigen Supermarktbetreiber.

**Unternehmen: HWB GmbH
2013**
4. Liquiditätsplan

Gliederungspunkte	1. Quartal (Jan. - März) in €	2. Quartal (Apr. - Juni) in €	3. Quartal (Juli - Sep.) in €	4. Quartal (Okt. - Dez.) in €
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenanfang	1.165.436,44	1.264.436,44	1.188.436,44	1.094.436,44
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.158.000,00	4.107.000,00	4.427.000,00	4.596.522,53
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern)	0,00	150.000,00	250.000,00	357.000,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen gesamt	4.158.000,00	4.257.000,00	4.677.000,00	4.953.522,53
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	1.733.000,00	1.783.000,00	2.143.000,00	2.072.000,00
Personalausgaben	301.000,00	325.000,00	391.000,00	411.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	218.000,00	218.000,00	230.000,00	231.000,00
Zinsen	936.000,00	936.000,00	936.000,00	936.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	771.000,00	771.000,00	771.000,00	771.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	100.000,00	300.000,00	300.000,00	444.000,00
Ausgaben gesamt	4.059.000,00	4.333.000,00	4.771.000,00	4.865.000,00
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	1.264.436,44	1.188.436,44	1.094.436,44	1.182.958,97

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

4.1. Erläuterungen zum Liquiditätsplan (Planjahr)
 (Einzelpositionen, Besonderheiten)

Die Liquiditätsplanung 2013 unterstellt folgende wesentliche Annahmen in den Geldzu- und abflüssen:

Geldzuflüsse:

- Veränderung der Mieten nach Sollmietenplanung der Einzelobjekte und Umsetzung der Maßnahmen Nachrüstung Balkone Klingenbergviertel und Hochhäuser
- Einnahmen aus Wohnungsprivatisierungen (3 ETW) und der Veräußerung eines Reihenhauses Waldrand
- Darlehenszufluss DKB 450 T€ Projekt Hochhäuser/Fr.-Engels-Str. 2
- Darlehenszufluss ILB 240 T€ Projekt Hochhäuser/Stauffenbergstr. 13 und Fr.-Engels-Str. 4
- Abbau von Forderungen u.a. Regressverfahren Waldrand AIC 224 T€ und Entschädigung Leitungsträger 60 T€
- Stabilisierung der Mietforderungen

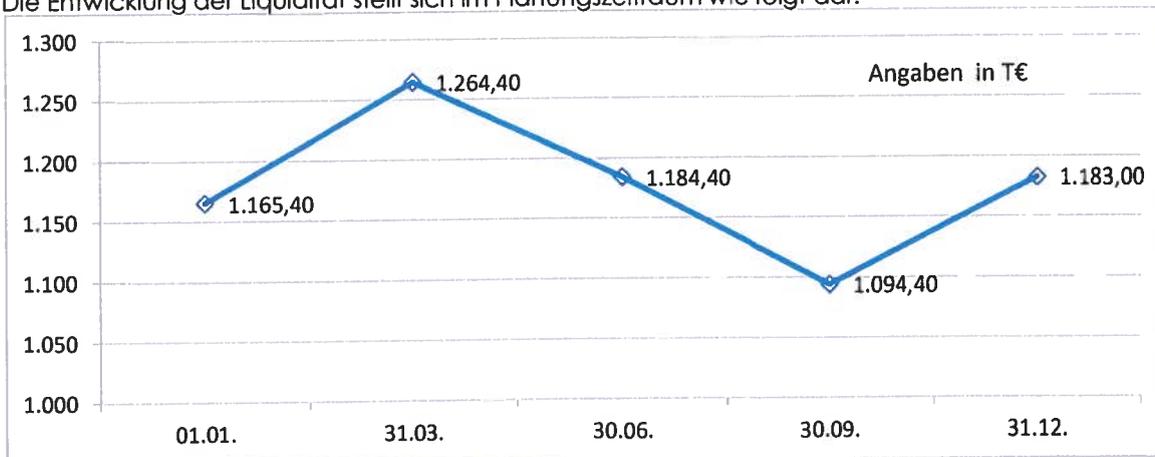
Geldabflüsse

- Investitions- und Instandhaltungsausgaben entsprechend der vorliegenden Detailplanung
- Sonderzahlungen gemäß "Vereinbarung über die allgemeinen Arbeitsbedingungen in der HWB" (Urlaubsgeld und Jahresprämie) im III. und IV. Quartal 2013
- Auskehrung von Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für 2012 im III. und IV. Quartal in Höhe von ca. 400 T€

Eine planmäßige Inanspruchnahme der mit der AarealBank vereinbarten Kontokorrentlinie ist in der Liquiditätsplanung nicht erforderlich. Temporäre, tageweise Inanspruchnahmen schließt dies nicht aus.

Temporär überschüssige liquide Mittel werden entsprechend den Marktmöglichkeiten angelegt. Es wird diesbezüglich von einem weiterhin niedrigen Anlagezinsniveau ausgegangen. Auf Grund des Auslaufens vergleichsweise "guter" Altanlagen wird mit insgesamt geringeren Zinseinnahmen gegenüber dem Vorjahr gerechnet, trotz positiver bzw. stabiler Liquiditätsentwicklung in 2013.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Planungszeitraum wie folgt dar:



Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	31	32
Angestellte AN:	18	17
Gewerbliche AN:	11	13
Auszubildende:	2	2

Geschäftsführung / Sekretariat		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	3	2
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

Kaufmännisches Immobilienmanagement		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	11	11
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

Technisches Immobilienmanagement		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	3	3
Gewerbliche AN:	11	13
Auszubildende:	0	0

Recht und Kommunikation		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	1	1
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

(Einzelpositionen, Besonderheiten, Unregelmäßigkeiten im Vergleich zum Plan Berichtsjahr)

Die Personalentwicklung für das Jahr 2013 geht von einer nur leicht veränderten Mitarbeiteranzahl aus. Der sich darstellende Zuwachs um eine Stelle resultiert aus der Anstellung eines Hausbesorgers mit Consiiergefunktion im Rahmen der Umsetzung des Hochhausprojektes. Die Beschäftigung wird als umlagefähig im Sinne der Betriebskosten ausgestaltet sein. Darüber hinaus wurde die Beschäftigung eines Mitarbeiters für den Grünanlagenbereich, ebenfalls umlagefähig, geplant. Die Schaffung dieser Stelle erfolgt unter Wegfall der bisherigen bis zu 3 geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse (400,- EUR Basis).

Die für 2012 im Bereich Geschäftsführung noch ausgewiesene und bisher nicht besetzte Stelle Backoffice/Empfang wird nicht gänzlich aufgegeben. Eine Lösung diesbezüglich zeichnet sich jedoch für 2013 noch nicht ab, da zunächst verschiedene Personalentwicklungen abgewartet werden müssen. Es geht hierbei u.a. um die Klärung einzelner altersbedingter Personalveränderungen, die Personalentwicklung im Zuge der Erstausbildung und die Neuordnung einzelner Arbeitsfelder im kaufmännischen Bereich.

Trotz nur unwesentlicher Ausweitung des Personalbestandes sind in 2013 Kostensteigerungen zu erwarten. Zum Einen wird beginnend ab dem 01.01.2013 die haustarifliche Vergütungsanpassung in Höhe von 2% wirksam. Zum Anderen führt die deutliche Mitarbeiterreduzierung der Vorjahre zu einer Pflichtmitgliedschaft in Bezug auf die U 1 - Umlage (Lohnfortzahlung im Krankheitsfall), mit entsprechenden Mehraufwendungen ab 2013.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2013

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Die Erreichung der wirtschaftlichen Zielstellungen des diesjährigen Wirtschaftsplanes, insbesondere die Begrenzung des Jahresfehlbetrages wird sowohl von der laufenden Erreichung der Vermietungsziele (Fluktuation/Fluktuationskosten, Leerstand/Erlösschmälerung etc.) als auch der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen abhängen. Letzteres auch in Bezug auf die geplanten Maßnahmen im Bereich der Hochhäuser und der dortigen Freianlagen.

Zur Sicherung der Unternehmensziele in den kommenden Jahren ist es erforderlich, weiterhin auch die folgenden Arbeitsfelder intensiv zu bearbeiten:

- Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz/Dämpfung der Nebenkostensteigerungen, insbesondere bei Heizung und Warmwasser
- aktive Gestaltung/Umsetzung der Anforderungen an das Wohnen durch den demographischen Wandel
- Belebung des mieterschaftlichen Engagements
- Erhöhung der Kundenbindung zur Senkung von Fluktuation

Für das Geschäftsjahr 2013 werden zur Realisierung der Vorgaben im Wirtschaftsplan die folgenden Kennziffern festgelegt:

1. Sicherung optimaler Vermietungsergebnisse durch ein qualifiziertes Management im Kaufmännischen Bereich mit dem Ziel, die Leerstandszeiten bei Mieterwechsel zu verkürzen und die geplante Ausfallquote von 3,08 % (ohne projektbezogene Wohnungsleerstände) einzuhalten bzw. zu unterbieten.
2. Stabilisierung der beeinflussbaren Fluktuation/der Fluktuationskosten auf Vorjahresniveau durch gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung u.a. durch Einführung eines verbesserten Beschwerdemanagements, sofortiges Reagieren bei geplanten Mieterwechseln mit entsprechenden Alternativangeboten und einem Kundenrückgewinnungsprozess.
3. Sicherung eines konsequenten Forderungsmanagements durch entsprechende Einzelmaßnahmen zur Sicherung der Mieterlöse, Verfolgung aller offenen Forderungen bei aktiven und inaktiven Verträgen sowie Einhaltung einer durchschnittlichen Forderungshöhe bei Mieten und Betriebskosten auf Vorjahresniveau.
4. Durchsetzung einer straffen Kostenoptimierung im Rahmen der Umsetzung des Investitions- und Instandhaltungsprogrammes durch das Technische Immobilienmanagement. Dabei steht die Einhaltung des Budgets der Wohnungsinstandsetzung unter Berücksichtigung der Wiedervermietungsrentabilität und die Einhaltung/Abrechnung der Budgets des Projektes Hochhäuser im Vordergrund.

Hennigsdorf, 06.12.2012

Schaffranke
Geschäftsführer

ppa. Glowatzki