WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2015

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, 04.12.14

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2015

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2014	voraus. IST Berichtsjahr in € 2014	PLAN Planjahr in € 2015	PLAN 2016 in €	PLAN 2017 in €	PLAN 2018 in €
1. Gesamtleistung	**16.689.976,16**	**16.389.997,84**	**16.680.826,40**	**16.778.975,11**	**16.862.814,28**	**16.883.013,48**
davon: Sollmiete	10.840.050,58	10.896.092,73	10.913.454,87	10.946.010,49	10.975.033,95	11.004.102,79
Erlösschmälerungen	-316.220,34	-306.025,47	-345.168,77	-342.274,90	-339.043,15	-356.158,21
Erlöse aus Betriebskosten	5.993.009,63	5.868.902,36	5.672.906,20	5.891.401,57	5.955.685,37	6.020.826,08
Bestandsveränderungen	11.397,56	-240.058,23	218.495,37	64.283,80	65.140,71	59.409,94
Umsatzerlöse u. Erträge	161.738,73	171.086,45	221.138,73	219.554,15	205.997,40	154.832,88
2. Material und Fremdleistungen	**7.987.303,01**	**7.638.893,22**	**7.696.757,21**	**7.494.305,92**	**7.610.609,49**	**7.779.724,74**
davon: Instandhaltung	2.299.100,00	2.290.000,00	2.162.954,66	1.901.000,00	1.957.000,00	2.064.000,00
Betriebskosten	5.641.203,01	5.299.893,22	5.485.802,55	5.546.305,92	5.607.609,49	5.669.724,74
sonstiges	47.000,00	49.000,00	48.000,00	47.000,00	46.000,00	46.000,00
3. Rohergebnis	**8.702.673,15**	**8.751.104,62**	**8.984.069,19**	**9.284.669,19**	**9.252.204,79**	**9.103.288,74**
4. Personalaufwand	**1.493.479,96**	**1.489.500,00**	**1.548.569,51**	**1.554.627,01**	**1.588.948,11**	**1.613.512,95**
a) Löhne und Gehälter	1.249.146,84	1.264.100,00	1.308.097,52	1.313.214,37	1.349.195,98	1.370.054,30
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	244.333,12	225.400,00	240.471,99	241.412,64	239.752,13	243.458,65
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Abschreibungen	3.211.296,44	3.200.751,02	3.217.653,54	3.244.317,63	3.263.344,71	3.280.538,82
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. sonstige betriebl. Aufwendungen	644.190,00	668.885,30	649.990,00	652.798,75	658.054,33	642.072,83
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000,00	4.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.490.002,26	3.492.323,46	3.289.267,58	3.140.301,86	3.028.454,51	2.920.899,16
9. Ergebn. der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	**-133.295,51**	**-96.355,16**	**281.588,56**	**695.623,94**	**716.403,13**	**649.264,98**
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 (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	246.500,00	245.000,00	264.370,35	264.370,35	264.370,35	264.370,35
15. Überschuss / Fehlbetrag	**-379.795,51**	**-341.355,16**	**17.218,21**	**431.253,59**	**452.032,78**	**384.894,63**

Unternehmen: **HWB GmbH**
Planjahr: **2015**

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Vorbemerkung - Objektveränderungen

Der Objektebestand bleibt mit Ausnahme der geplanten sukzessiven Veräußerung der verbliebenen Reihenhäuser Waldrand im Zeitraum bis 2017 unverändert. Die mögliche Bestandserweiterung durch ein Ergänzungsneubauprojekt im Bereich Forststraße 63, Feldstr. 27, 27a, Fontanestr. 70 - 78 ist in der vorliegenden Wirtschaftsplanung, bis auf die Planungskosten in 2015, zunächst nicht dargestellt.

Entwicklung der Sollmieten

Vor dem Hintergrund der positiven Mietenentwicklungen der letzten Jahre und den bereits geltenden bzw. sich abzeichnenden regulatorischen Eingriffen der Gesetz- und Verordnungsgeber wurden aktuell nur noch begrenzte Sollmietensteigerungen "Wohnen" eingeplant. Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Möglichen in Ansatz gebracht. Die Erhöhungspotenziale nach Mietspiegel sind derzeit im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Planung erfolgte objektscharf, so dass auch mögliche Entwicklungshemmnisse z.B. aktuell durch Verfahrensänderungen im Bereich Belegungsbindung weiter verfolgt werden können.

Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr Sollmieten Wohnen	2015	2016 - 2019
	0,59 %	0,25 %

Insgesamt wird damit dem Ziel entsprochen, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und Wanderungsgewinne zu ermöglichen. Auf Grund des begrenzten Wohnungsangebots ist jedoch insbesondere letztere strategische Unternehmenszielstellung zunehmend schwieriger zu erreichen.

Entwicklung der Mietausfälle durch Leerstand

Wesentliche Änderungen der Grundannahmen gegenüber der Vorjahresplanung erfolgten nicht. Das Planungsszenario geht langfristig von einem fortbestehenden, wenngleich abgeschwächten Leerstandanstieg aus. Der für 2015 erwartete Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen geprägt von den projektbedingten Leerständen in den 3 Hochhäusern. Im Ergebnis wurden folgende Mietausfälle auf Grund von Wohnungsleerständen eingeplant:

im Jahr 2015 = 2,60 % (voraussichtliches Ist 2014 = 2,22 %)
bis zum Jahr 2019 = 3,00 % und bis zum Jahr 2024 = 4,50 %

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen

Instandhaltungsmaßhahmen wurden in einem Umfang zwischen 1,9 und 2,2 Mio. €/a eingeplant. Dies gewährleistet eine nachhaltige Bestandserhaltung und einzelne erweiterte Instandhaltungsmaßnahmen im Interesse der Bestandsentwicklung. In 2015 bis 2017 wird weiterhin die Umsetzung des Hochhausprojektes im Fokus stehen.

Entwicklung der Zinsaufwendungen

Die eingeleiteten Maßnahmen zur Verringerung der Kapitaldienstbelastungen sowie die aktuelle Niedrigzinsphase entfalten sukzessive ihre Wirkung. Die jährlichen Zinsaufwendungen werden von ca. 3,5 Mio. € in 2014 auf 3,3 Mio. € im Jahr 2015 und dann weiter kontinuierlich bis auf 2,9 Mio. € im Jahr 2018 sinken.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2015

2. Finanzplan

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2014	voraus. IST Berichtsjahr in € 2014	PLAN Planjahr in € 2015	PLAN 2016 in €	PLAN 2017 in €	PLAN 2018 in €
I. Gesamtleistung (incl. sonstige Erträge)	16.842.501,85	17.058.597,30	16.947.024,83	17.110.989,74	17.191.985,20	17.252.868,43
II. Betriebsausgaben gesamt (incl. Steuern)	10.572.472,97	9.935.536,10	10.920.887,07	10.476.002,03	10.819.379,28	10.977.071,84
III. BRUTTO CASH FLOW I (I.-II.)	**6.270.028,88**	**7.123.061,20**	**6.026.137,76**	**6.634.987,71**	**6.372.605,92**	**6.275.796,59**
IV. Investitionsausgaben	1.262.000,00	1.429.000,00	1.024.800,00	374.500,00	351.500,00	438.000,00
V. Zinsen	3.471.189,08	3.469.561,62	3.273.114,46	3.132.479,68	3.022.745,93	2.917.191,94
VI. BRUTTO CASH FLOW II (III.-IV.-V.)	**1.536.839,80**	**2.224.499,58**	**1.728.223,30**	**3.128.008,03**	**2.998.359,99**	**2.920.604,65**
VII. Sonstige a. o. Einnahmen gesamt	**135.000,00**	**37.500,00**	**371.400,00**	**405.000,00**	**425.400,00**	**40.000,00**
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	135.000,00	37.500,00	371.400,00	405.000,00	425.400,00	40.000,00
Überhang Ford./Verbindl. a. Vorjahr	**613.900,00**	**8.871,38**	**625.200,00**	**63.100,00**	**352.100,00**	**335.500,00**
VIII. Sonstige a. o. Ausgaben	**20.000,00**	**6.000,00**	**10.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
IX. NETTO CASH FLOW I (VI.+VII.-VIII)	**2.265.739,80**	**2.264.870,96**	**2.714.823,30**	**3.596.108,03**	**3.775.859,99**	**3.296.104,65**
X. langfr. Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) (am Periodenanfang)	**93.450.028,72**	**93.347.141,58**	**90.797.141,86**	**87.934.157,55**	**84.654.527,38**	**81.576.022,63**
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XI. geplante Veränderungen in der Periode durch:						
a) Tilgung	**3.256.069,36**	**3.237.011,68**	**3.399.790,11**	**3.441.538,25**	**3.239.381,74**	**3.404.402,40**
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Kreditneuaufnahme (langfristig)	**970.184,05**	**687.011,96**	**536.805,80**	**161.908,08**	**160.876,99**	**0,00**
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XII. Freie Mittel Perioden - Anfang	**1.088.192,30**	**1.246.005,29**	**960.876,53**	**812.715,52**	**1.129.193,38**	**1.826.548,62**
XIV. NETTO CASH FLOW II (IX.-XIa.+XIb.+XII.)	**1.068.046,79**	**960.876,53**	**812.715,52**	**1.129.193,38**	**1.826.548,62**	**1.718.250,87**
XV. NCF II in Einzeljahren	-20.145,51	-285.128,76	-148.161,01	316.477,86	697.355,24	-108.297,75
vorauss. Liquiditätsbestand 31.12.2014:		**960.876,53**				

Unternehmen: **HWB GmbH**
Planjahr: **2015**

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Die langfristige Finanzplanung bis zum Jahr 2024 geht, nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines stabilen Brutto Cash Flow I aus dem Vermietungsgeschäft und der sinkenden Zinsbelastungen, von einer weiteren kontinuierlichen Verbesserung des Brutto Cash Flow II aus.

Auf Grund der in den vergangenen Jahren erzielten längerfristigen Zinsfestschreibungen auf niedrigem Niveau und der sich aktuell noch fortsetzenden Niedrigzinsphase sind größere Zinsrisiken im dargestellten Betrachtungszeitraum aus Sicht der Gesellschaft nicht zu erwarten.

Die darüber hinaus positive Entwicklung des Netto Cash Flow I wird durch Einnahmen aus dem Verkauf weiterer Reihenhäuseren am Waldrand in den kommenden Jahren zusätzlich gestärkt.

Der Weg der Entschuldung kann damit planmäß fortgesetzt werden und sich abzeichnende finanzielle Spielräume für die notwendige erweiterte Entwicklung des Bestandes genutzt werden. Die derzeit noch bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von ca. 93,3 Mio. € per 31.12.2014 werden sich planmäßig bis Ende 2017 bereits auf auf 81,6 Mio. € verringert haben, nicht zuletzt durch die jährlich steigenden Tilgungsbeträge. Bis zum Jahr 2024 ergibt sich ein Abbau auf 57,3 Mio. €.

Der Anteil von Zins und Tilgung an den Nettokaltmieten sinkt gemäß den Planungen während des vorgenannten Zeitraums von 62,3% (ohne Sondertilgungen) auf 56,1%.

Die vorliegende Wirtschaftsplanung enthält lediglich Darlehensneuaufnahmen im bereits mit der ILB bzw. der DKB vereinbarten Umfang zur Finanzierung der Hochhausmaßnahmen (842,7 T€ verteilt auf die Jahre 2015-2017). Darüber hinaus erfolgt der laufende, jährliche Vollzug des bei der ILB bestehenden Aufwandsdarlehens (Plan 2015 = 7,5 T€). Darüber hinaus gehende Darlehensneuaufnahmen für ein mögliches Ergänzungsneubauprojekt und die damit verbundenen Auswirkungen auf die langfristige Finanzplanung sind hier zunächst nicht dargestellt.

Die angestrebte Entwicklung des Netto Cash Flow II auf ein Niveau von mindestens 2 Monatssollmieten wird im Planungszeitraum erreicht. Der niedrigere Netto Cash Flow II bzw. der negative Einzeljahreswert im Planjahr 2015 ist im Wesentlichen den erhöhten Investitonsausgaben geschuldet. Zum einen betrifft dies mit 362,8 T€ die Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel. Zum anderen die Fortsetzung der Hochhausmaßnahmen mit Investitionsausgaben in Höhe von 214,5 T€. Mit Blick auf ein mögliches Ergänzungsneubauprojekt sind in den Folgejahren zunächst keine weiteren großen Einzelmaßnahmen in den Finanzplan aufgenommen worden.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2015

2.2. Finanzplanung (langfristig)

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2014	voraus. IST Berichtsjahr in € 2014	PLAN Planjahr in € 2015	PLAN 2016 in €	PLAN 2017 in €	PLAN 2018 in €	PLAN 2019 in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €
I. Gesamtleistung (incl. sonstige Erträge)	16.842.501,85	17.058.597,30	16.947.024,83	17.110.989,74	17.191.985,20	17.252.868,43	17.309.806,41	17.366.782,88	17.422.083,76	17.476.856,56	17.531.930,33	17.589.385,51
II. Betriebsausgaben gesamt (incl. Steuern)	10.572.472,97	9.935.536,10	10.920.887,07	10.476.002,03	10.819.379,28	10.977.071,84	11.059.801,55	11.111.269,89	11.183.845,40	11.264.175,38	11.368.365,41	11.573.673,85
III. BRUTTO CASH FLOW I (I.-II.)	**6.270.028,88**	**7.123.061,20**	**6.026.137,76**	**6.634.987,71**	**6.372.605,92**	**6.275.796,59**	**6.250.004,86**	**6.255.512,99**	**6.238.238,36**	**6.212.681,18**	**6.163.564,92**	**6.015.711,66**
IV. Investitionsausgaben	1.262.000,00	1.429.000,00	1.024.800,00	374.500,00	351.500,00	438.000,00	348.000,00	317.500,00	321.000,00	79.500,00	103.000,00	93.000,00
V. Zinsen	3.471.189,08	3.469.561,62	3.273.114,46	3.132.479,68	3.022.745,93	2.917.191,94	2.780.313,14	2.639.661,57	2.491.720,09	2.327.787,57	2.166.638,66	2.023.376,19
VI. BRUTTO CASH FLOW II (III.-IV.-V.)	**1.536.839,80**	**2.224.499,58**	**1.728.223,30**	**3.128.008,03**	**2.998.359,99**	**2.920.604,65**	**3.121.691,72**	**3.298.351,42**	**3.425.518,27**	**3.805.393,61**	**3.893.926,26**	**3.899.335,47**
VII. Sonstige a. o. Einnahmen gesamt	**135.000,00**	**37.500,00**	**371.400,00**	**405.000,00**	**425.400,00**	**40.000,00**	**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	135.000,00	37.500,00	371.400,00	405.000,00	425.400,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abbau Ford./Verbindlichkeiten	**613.900,00**	**8.871,38**	**625.200,00**	**63.100,00**	**352.100,00**	**335.500,00**	**325.300,00**	**313.700,00**	**310.300,00**	**304.300,00**	**297.400,00**	**290.600,00**
VIII. Sonstige a. o. Ausgaben	20.000,00	6.000,00	10.000,00	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)	**2.265.739,80**	**2.264.870,96**	**2.714.823,30**	**3.596.108,03**	**3.775.859,99**	**3.296.104,65**	**3.446.991,72**	**3.612.051,42**	**3.735.818,27**	**4.109.693,61**	**4.191.326,26**	**4.189.935,47**
X. langfr. Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) (am Periodenanfang)	**93.450.028,72**	**93.347.141,58**	**90.797.141,86**	**87.934.157,55**	**84.654.527,38**	**81.576.022,63**	**78.171.620,23**	**74.619.314,72**	**70.963.451,98**	**67.188.904,26**	**63.372.542,96**	**59.478.317,17**
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	**3.256.069,36**	**3.237.011,68**	**3.399.790,11**	**3.441.538,25**	**3.239.381,74**	**3.404.402,40**	**3.552.305,51**	**3.655.862,74**	**3.774.547,72**	**3.816.361,30**	**3.894.225,79**	**3.964.224,34**
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) Kreditneuaufnahme (langfristig)	**970.184,05**	**687.011,96**	**536.805,80**	**161.908,08**	**160.876,99**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**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	**1.088.192,30**	**1.246.005,29**	**960.876,53**	**812.715,52**	**1.129.193,38**	**1.826.548,62**	**1.718.250,87**	**1.612.937,08**	**1.569.125,76**	**1.530.396,31**	**1.823.728,62**	**2.120.829,09**
XIII. NETTO CASH FLOW II (IX.-XIa.+XIb.+XII.)	**1.068.046,79**	**960.876,53**	**812.715,52**	**1.129.193,38**	**1.826.548,62**	**1.718.250,87**	**1.612.937,08**	**1.569.125,76**	**1.530.396,31**	**1.823.728,62**	**2.120.829,09**	**2.346.540,22**
NCF II in Einzeljahren	-20.145,51	-285.128,76	-148.161,01	316.477,86	697.355,24	-108.297,75	-105.313,79	-43.811,32	-38.729,45	293.332,31	297.100,47	225.711,13
vorauss. Liquiditätsbestand 31.12.2012:		**960.876,53**										

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2015

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2014	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2014	PLAN Ausgaben 2015 in T €	PLAN Ausgaben 2016 in T €	PLAN Ausgaben 2017 in T €	PLAN Ausgaben 2018 in T €
1.	Nachrüstung Balkone Klingenberviertel weitere Bauabschnitte	417,0	381,2	362,8	0,0	0,0	0,0
2.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser inkl. Außenar (nur aktivierungsfähige Maßnahmen)	520,0	838,5	214,5	162,5	105,0	91,0
3.	Bauvorbereitungskosten Ergänzungsneubauprojekt Forststraße 63, Feldstr. 27, 27a, Fontanestr. 70 - 78 (Planung bis Baugenehmigung)	35,0	36,8	144,0	0,0	0,0	0,0
4.	Beiträge für Baumaßnahmen nach KAG	195,0	130,0	156,0	0,0	0,0	160,0
5.	Energetische Maßnahmen div. Objekte (geringinvestiv, insbesondere Steuerungs- und Regelungstechnik)	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen)	20,0	8,5	20,5	20,0	19,5	25,0
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	61,0	28,0	87,0	82,0	112,0	52,0
8.	Umgestaltung Freianlagen/Mietergärten Feldstraße 73-79, 81-87, 74-78	6,0	5,0	10,0	110,0	115,0	110,0
9.	Quartiersorientierte Objektentwicklung Rigaerstr. 30/30a Konzeptentwicklung	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0
10.	Sonstiges	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gesamtsumme	**1.262,0**	**1.429,0**	**1.024,8**	**374,5**	**351,5**	**438,0**

Unternehmen: **HWB GmbH**
Planjahr: **2015**

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Die Umsetzung des vorerst letzten Abschnitts der Balkonnachrüstungen im Klingenbergviertel ist hinsichtlich der Investitionsausgaben im Jahr 2015 die größte Einzelmaßnahme. Für die Balkone an den Objekten Klingenbergstraße 2-6 und Rathenaustraße 37-41 werden insgesamt Mittel in Höhe von 362,8 TEUR eingesetzt.

Für die schrittweise weitere Umsetzung des Change-Management-Prozessen an den Hochhäusern Fr.-Engels-Str. 2 und 4 sowie der Stauffenbergstr. 13 sind im Planjahr 214,5 TEUR an Investitionsmitteln vorgesehen. Nach der erfolgreichen Umgestaltung der Freianlagen werden die Mittel im Wesentlichen Maßnahmen in Wohnung und Gebäude zu Gute kommen. Das Projekt wird in den Folgejahren seine Fortsetzung finden, jedoch mit sukzessive sinkenden Aufwendungen.

Mit Blick auf die allgemeinen Entwicklungen auch am Hennigsdorfer Wohnungsmarkt (geringer Leerstand, begrenztes Angebot an barrierefreien/seniorengeeigneten, aber auch attraktiven familiengerechten Wohnungen) ist für 2015 eine weitere Bearbeitung des Ergänzungsneubauprojektes im Bereich Forststraße 63, Feldstr. 27, 27a, Fontanestr. 70 - 78 geplant. Beabsichtigt ist die Erstellung einer Genehmigungsplanung und deren Einreichung zur Genehmigung. Hierfür wurden zunächst 144,0 TEUR veranschlagt.

Für Straßenbaumaßnahmen etc. nach KAG stehen in 2015 insgesamt 156,0 TEUR zur Verfügung. Vorbehaltlich der Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung zur Investitionsplanung der Stadt Hennigsdorf sind diese Mittel überwiegend für die Baumaßnahme "An der Wildbahn" gedacht.

Zur Verbesserung der Angebote für die Mieter der HWB sind auch im kommenden Jahr Mittel für weitere kleinere Ausstattungen (z.B. Rollatoren-/Fahrradboxen) in den Quartieren in Höhe von 20,5 TEUR eingeplant.

Für den Quartiersbereich Feldstraße 73-79/81-87/74-78 ist eine Neuordnung und Qualifizierung der Freiflächen vorgesehen, um funktionale Defizite zu beseitigen und die Kundenbindung zu verbessern. Die Umsetzung soll abschnittsweise erfolgen. Für 2015 sind lediglich Planungsarbeiten geplant.

Der langfristigen und strategischen Entwicklung des Quartiers Nord folgend ist für das HWB Objekt Rigaer Str. 30/30a eine Konzeptentwicklung im Umfang von 30,0 TEUR vorgesehen. Ziel ist ein Konzept sowohl zur Qualifizierung der Angebote an das Quartier als auch an die Wohnungsmieterschaft (überwiegend Senioren). Neue Wohn- und Pflegeansätze sollen dabei ebenso geprüft werden wie die Sicherung des Standortes der dortigen Artzpraxen. Vorhandene baulich/energetische sowie funktionale Defizite sollen dabei nachhaltig bereinigt werden.

Die regelmäßigen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen im Wesentlichen Ersatzinvestitionen. In 2015 betrifft dies überwiegend den IT-Bereich mit neuer PC-Technik und Bürosoftware.

Unternehmen: HWB GmbH
2015

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	**960.876,53**	**1.040.876,53**	**1.288.876,53**	**985.682,33**
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.331.000,00	4.311.000,00	4.529.000,00	4.722.033,19
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern	140.000,00	195.000,00	201.805,80	200.000,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen gesamt	**4.471.000,00**	**4.506.000,00**	**4.730.805,80**	**4.922.033,19**
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	2.035.000,00	1.855.000,00	2.325.000,00	2.368.000,00
Personalausgaben	391.000,00	350.000,00	434.000,00	438.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	215.000,00	215.000,00	227.000,00	228.000,00
Zinsen	818.000,00	818.000,00	818.000,00	818.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	82.000,00	170.000,00	380.000,00	393.000,00
Ausgaben gesamt	**4.391.000,00**	**4.258.000,00**	**5.034.000,00**	**5.095.000,00**
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	**1.040.876,53**	**1.288.876,53**	**985.682,33**	**812.715,52**

Unternehmen: **HWB GmbH**
Planjahr: **2015**

4.1. Erläuterungen zum Liquiditätsplan (Planjahr)

(Einzelpositionen, Besonderheiten)

Der HWB stehen auch im Wirtschaftsjahr 2015 ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Kontokorrentlinie ist weiterhin nur temporär und in sehr begrenztem Umfang geplant. Die nachhaltige Sicherung und Steigerung der Liquidität stellt weiterhin ein strategisches Ziel des Unternehmens dar, nicht zuletzt mit Blick auf die regelmäßigen Ratingverfahren u.a. der Deutschen Bundesbank.

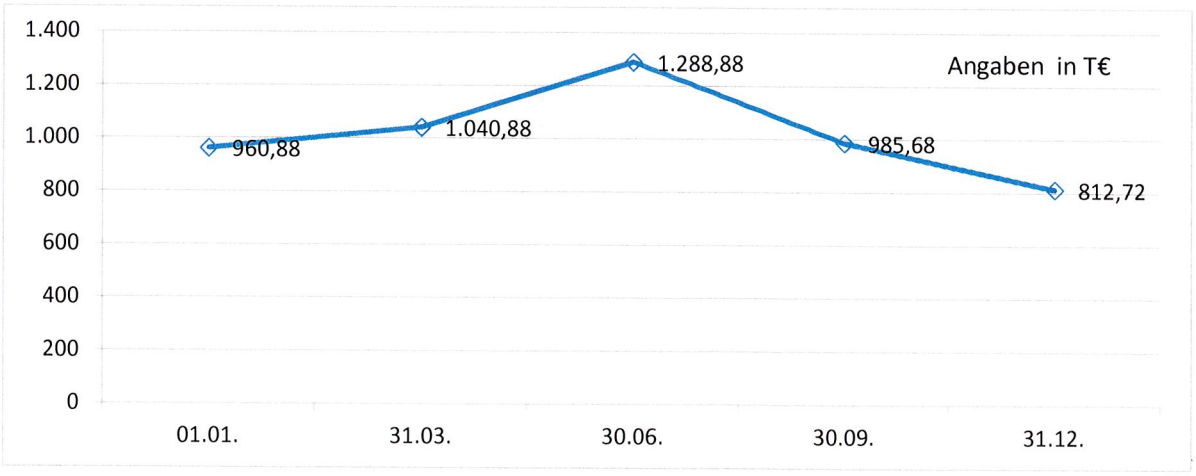
Der Zahlungsmittelbestand wird sich nach der vorliegenden Planung zur Jahresmitte hin aufbauen. Für die zweite Jahreshälfte ist ein deutlicher Abbau geplant. Dieser ist u.a. den erwarteten Abflüssen durch Guthabenauszahlungen aus der Betriebskostenabrechung 2014 und den geplanten Bau-/Projekfortschritten der Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen geschuldet.

Hinweise zu geplanten Geldzuflüssen

- Aus dem Verkauf von 3 Reihenhäusern Waldrand sind insgesamt 374,1 TEUR für das Jahr 2015 geplant.
- Mit der avisierten Beendigung des Insolvenzverfahrens Merk/AIC werden im Planjahr Mittelzuflüsse in Höhe von 224,0 TEUR erwartet.
- Langfristige Darlehensaufnahmen beschränken sich nahezu vollständig auf die Finanzierung des Projektes Hochhäuser. Mittelzuflüsse sind hierfür in Höhe von 529,3 TEUR geplant.
- Auch in 2015 wird die laufende Einbringung von Mietforderungen und Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung im Fokus stehen. Mögliche Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2014 wurden in der Planung mit 344,0 TEUR grob eingeschätzt. Eine präzise Kalkulation war zum Abgabezeitpunkt der Planung noch nicht möglich.

Hinweise zu geplanten Geldabflüssen

- Mittelabflüsse für mögliche Beiträge nach KAG wurden für das IV. Quartal und in Höhe von 156,0 TEUR eingeplant.
- An möglichen Mittelabflüssen durch Betriebskostenguthaben wurden 726,0 TEUR, verteilt auf das III. und IV. Quartal, eingeplant. Der im Vergleich zu den Vorjahren höhere Betrag beruht auf den Einschätzungen zu den voraussichtlich geringer ausfallenden Betriebskosten des Jahres 2014.



Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2015

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	**34**	**35**
Angestellte AN:	**18**	**18**
Gewerbliche AN:	**14**	**15**
Auszubildende:	**2**	**2**

Geschäftsführung / Sekretariat

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	2	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:	4	4
Gewerbliche AN:	14	15
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: 2015

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung der HWB geht für 2015 von einer leicht erhöhten Mitarbeiteranzahl aus. Die Erweiterung betrifft den Bereich der gewerblichen Arbeitnehmer. Im Zusammenhang mit dem Change-Management-Prozess an den 3 Hochhäusern wird eine 2. Conciergestelle geschaffen. Die Pesonalaufwendungen werden großenteils als Betriebskosten umgelegt und gehen somit nicht zu Lasten der Verwaltungskosten.

Weitere inhaltliche Veränderungen sind intern vorgesehen. Im Zuge eines nach gerichtlicher Auseinandersetzung beendeten Arbeitverhältnisses im Kaufmännischen Immobilienmanagement erfolgt hier die Neuausrichtung der Planstelle. Vorgesehen ist die Schaffung einer kundenbezogenen Backofficestelle mit Teilaufgaben aus der Wohnungsverwaltung.

Darüber hinaus ergeben sich inhaltliche Veränderungserfordernisse auf Grund zweier Personalabgänge im Technischen Immobilienmanagement. Die beiden notwendigen Nachbesetzungen sind bereits erfolgt. Eine Stelle wurde dabei in Teilzeit besetzt.

Die in 2014 unbesetzte Stelle eines 2. Regiemalers ist zur Besetzung im Frühjahr 2015 vorgesehen.

Dem Vorjahr entsprechend werden auch im kommenden Jahr 2 Minijobber für das Unternehmen tätig sein und zwei Auszubildende zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau ausgebildet.

Neben der vorgenannten personellen Erweiterung ist für die Entwicklung der in der Wirtschaftsplanung dargestellten Personalkosten die Entgeltsteigerung gemäß Betriebsvereinbarung um 1,5% maßgeblich.

Unternehmen: **HWB GmbH**
Planjahr: **2015**

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Die Planung für das Wirtschaftsjahr 2015 geht von einer weiterhin stabilen Entwicklung des Mietwohungsmarktes in Hennigsdorf aus, wenn gleich eine Abschwächung in den Bereichen Sollmietenentwicklung, Wanderungsgewinne bzw. Leerstand erwartet wird. Im Fokus stehen darüber hinaus die Fragen und Maßnahmen zur Begrenzung der laufenden Kostensteigerungen, sowohl im Hinblick auf den Verbrauch als auch hinsichtlich der Preisentwicklung. Neben den Instandhaltungs- und Investitonskosten sind hier insbesondere die Betriebskosten von Bedeutung.

Neben den in der Investitionsplanung dokumentierten Projekten zur notwendigen Bestandsentwicklung werden "weiche" Entwicklungsfaktoren im Zusammenhang mit den Themenkreisen Asyl/Migration/Integration vom Unternehmen zu bewältigen sein. Dabei steht im Vordergrund die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, vorrangig Asysbewerber/Flüchtlinge, in Stadtquartiere in Zusammenarbeit mit weiteren Kooperationspartnern.

Zur Erreichung des geplanten positiven Jahresergebnisses 2015 sind folgende Kennziffern als Steuerungsgröße vorgesehen:

1. Sicherung optimaler Vermietungsergebnisse durch ein qualifiziertes Management im Kaufmännischen Bereich mit dem Ziel, die Leerstandszeiten bei Mieterwechsel in Zusammenarbeit mit dem Technischen Immobilienmanagement weiter zu verkürzen und die geplante Erlösschmälerungsquote von 3,16 % (ohne projektbezogene Wohnungsleerstände) einzuhalten. Zudem soll die Erlösschmälerungsquote bei den Stellplatzmieten durch geeeignete Maßnahmen gesenkt werden.

2. Erreichung von Fluktuationskosten auf Vorjahresniveau unter Berücksichtigung von Neuvermietungseffekten und unter Abgrenzung projektbezogener erforderlicher Fluktuation. Die Stabilisierung der beeinflussbaren Fluktuation soll duch gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung u.a. durch ein verbessertes Beschwerdemanagement, sofortiges Reagieren bei geplanten Mieterwechseln mit entsprechenden Alternativangeboten und einem Kundenrückgewinnungsprozess erfolgen.

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. Zusätzlich sollen im Rahmen der Betriebskostennachforderungen gesetzlich mögliche Verzugspauschalen genutzt werden.

4. Durchsetzung straffer Kostenoptimierungen im Rahmen der Umsetzung des Investitions- und Instandhaltungsprogramms durch das Technische Immobilienmanagement. Dabei stehen neben der Einhaltung des Gesamtbudgets in Höhe von 2.163,0 TEUR die Einhaltung des Budgets der Wohnungsinstandsetzungen unter Berücksichtigung der Wiedervermietungsrentabilität im Vordergrund.

Hennigsdorf, 04.12.2014

i.V.
Schaffranke
Geschäftsführer

ppa. Glowatzki