

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2018

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 14.12.2017

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, 19.12.17

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2018

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2017	Stand: 30.11.2017 voraus. IST Berichtsjahr in € 2017	PLAN Planjahr in € 2018	PLAN 2019 in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €
1. Umsatzerlöse	16.111.083,66	16.240.413,66	16.659.757,31	16.759.477,68	17.033.341,26	17.547.373,99
davon: Sollmiete	11.154.927,73	11.233.554,48	11.258.474,56	11.348.385,49	11.561.485,66	11.924.886,37
Erlösschmälerungen	-389.751,57	-377.710,00	-398.289,90	-417.824,86	-422.411,04	-413.389,13
Erlöse aus Betriebskosten	5.249.906,94	5.268.569,18	5.502.950,21	5.582.002,03	5.611.002,03	5.676.002,03
Bestandsveränderungen	84.000,56	116.000,00	79.051,82	29.000,00	65.000,00	139.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	12.000,00	0,00	217.570,62	217.915,02	218.264,61	220.874,72
2. Material und Fremdleistungen	7.456.965,17	7.408.092,79	7.911.177,09	7.836.312,28	7.943.448,16	8.124.584,70
davon: Instandhaltung	2.462.300,00	2.193.117,78	2.116.000,00	2.001.000,00	2.043.000,00	2.085.000,00
Betriebskosten	4.924.665,17	5.159.928,75	5.736.058,40	5.776.193,59	5.841.329,47	5.980.466,01
sonstiges	70.000,00	55.046,26	59.118,69	59.118,69	59.118,69	59.118,69
3. Rohergebnis	8.654.118,49	8.832.320,87	8.748.580,22	8.923.165,39	9.089.893,11	9.422.789,29
4. sonstige betriebliche Erträge	352.600,00	262.976,97	433.800,00	1.037.714,27	1.107.080,00	1.081.170,00
5. Personalaufwand	1.646.658,98	1.334.401,71	1.726.053,80	1.825.451,70	1.868.491,20	1.917.720,60
a) Löhne und Gehälter	1.381.125,61	1.120.897,44	1.441.825,60	1.525.157,20	1.561.301,50	1.602.656,20
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	265.533,37	213.504,27	284.228,20	300.294,50	307.189,70	315.064,40
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	3.388.823,88	3.312.090,81	3.371.396,44	4.122.157,81	4.256.949,11	4.447.253,95
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	676.350,00	591.133,99	693.509,80	667.582,71	675.059,32	682.666,72
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000,00	101.211,43	2.993,91	2.993,91	2.993,91	2.993,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.629.855,46	2.363.590,22	2.155.078,99	1.935.745,12	1.900.900,23	1.870.884,88
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	0,00					
11. Ergebnis nach Steuern	668.030,17	1.595.292,54	1.239.335,10	1.412.936,23	1.498.567,15	1.588.427,04
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	263.627,33	263.413,71	262.338,73	262.338,73	262.338,73	262.338,73
15. Überschuss / Fehlbetrag	404.402,84	1.331.878,83	976.996,36	1.150.597,50	1.236.228,42	1.326.088,31

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2018

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Bestandsveränderungen

Die Erfolgsplanung umfaßt im dargestellten Zeitraum bis 2021 bereits einen Teil der mittelfristig geplanten Bestandszuwächse.

Im Rahmen des Projektes Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30/30a (RI 30) ist für Ende 2018 die Fertigstellung des Ärztepavillons mit ca. 745 m² vermietbarer Gewerbefläche geplant. Die Fertigstellung des Umbaus/der Erweiterung des Mittelbaus wurde für Anfang 2020 geplant. Dort entsteht neben den 20 Wohnungen auch eine Tagespflege. Die vermietbare Fläche nach Umbau beträgt 1.275 m². Der saldierte Mietflächenzuwachs aus beiden Bauteilen beträgt ca. 1.220 m².

Die 3 Neubauteile im Quartier Albert-Scheitzer-Straße (ASQ) sollen planmäßig bis zum 31.03.2023 fertiggestellt werden. Für ein erstes Bauteil mit ca. 48 Wohnungen ist die Fertigstellung in 2020 geplant. Der voraussichtliche Miefflächenzuwachs ab 2021 daraus beträgt ca. 3.050 m². Der insgesamte Flächenzuwachs nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens wurde mit ca. 7.970 m², einschl. Gewerbeflächen, in Ansatz gebracht.

Für den Planungszeitraum ist die Veräußerung der noch verbliebenen und derzeit vermieteten 3 Reihenhäuser Waldrandsiedlung (Nr. 15, 35, 37) eingeplant worden. Die Mietflächenreduzierung daraus beträgt 297 m².

Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2018	2019	2020	2021
Summe Sollmieten Wohnen	+1,91 %	+0,70 %	+1,50 %	+3,12 %

Die Sollmietenentwicklung der Bestandsobjekte wurde weiterhin nur moderat geplant, jährlich um ca. 0,3 % . Darin enthalten sind auch Neuvermietungs- bzw. Modernisierungseffekte von Einzelmaßnahmen. Weit stärker wirken die geplanten Neubauvorhaben. Im Veränderungenwert für 2018 wird der Zuwachs aus dem Projekt HIMBEERBLOCK+ deutlich. Die starken Zuwächse in den Jahren 2020/2021 resultieren aus den Projekten Rigaer Straße 30/30a sowie dem ersten Neubauteil im Albert-Schweitzer-Quartier.

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	2018	2019	2020	2021
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,1 %	3,2 %	3,2 %	3,0 %

Gegenüber dem voraussichtlichen Ist 2017 (2,95%) wurde für den Planungszeitraum bis 2021 eine leicht erhöhte Erlösschmälerung wegen Leerstand geplant. Dies hängt im Wesentlichen mit projektbedingten Leerständen zusammen, insbesondere mit den Modernisierungen der Bestandswohnungen im Seniorenwohnobjekt Rigaer Str. 30/30a und der Fortsetzung des Change-Management-Prozesses in den Hochhäusern. Gemäß den Planungen sinken die Erlösschmälerungen Wohnen bis 2027 dann auf 2,6 %.

Instandhaltungsaufwendungen

Die Instandhaltungsausgaben (Erhaltungsaufwand) wurden kontinuierlich in einem jährlichen Umfang zwischen 2,0 und 2,3 Mio. € geplant. Aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen wurden in der Investitionsplanung in Ansatz gebracht.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2018

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2019 in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	404.402,84	1.331.878,83	976.996,36	1.150.597,50	1.236.228,42	1.326.088,31
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.388.823,88	3.312.090,81	3.371.396,44	4.122.157,81	4.256.949,11	4.447.253,95
(3)	-/+ Abschreibungen / Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(4)	-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	-137.500,00	-115.076,82	-80.000,00	-82.900,00	0,00	-10.000,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-5.390,09	-5.490,00	-62.000,00	-11.600,00	-47.200,00	-120.900,00
(6)	+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(7)	-/+ Zunahme / Abnahme von Vorräten, Forderungen und sonstigen Aktiva	276.399,44	-131.480,55	-151.200,00	-752.200,00	-904.500,00	-868.600,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	-162.706,94	-205.497,20	-805.663,55	24.564,40	60.082,62	134.241,66
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	3.764.029,13	4.186.425,07	3.249.529,25	4.450.619,71	4.601.560,15	4.908.083,92
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	467.500,00	350.625,00	300.000,00	150.000,00	0,00	44.000,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	4.830.500,00	2.145.394,10	4.884.000,00	9.819.600,00	9.204.800,00	7.276.900,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-4.363.000,00	-1.794.769,10	-4.584.000,00	-9.669.600,00	-9.204.800,00	-7.232.900,00
(13)	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(14)	+ Einzahlungen aus Fördermittelzuweisungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(15)	+ Einzahlungen aus sonstigen Zuschüssen (Investoren, Anschlussbeiträge, u.a.)	0,00	0,00	151.200,00	752.200,00	904.500,00	868.600,00
(16)	+ Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(17)	- Auszahlungen an die Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(18)	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Fördermitteln und sonstigen Zuschüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(19)	- Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(20)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite) (13 + 14 + 15 + 16 ./ 17 ./ 18 ./ 19)	0,00	0,00	151.200,00	752.200,00	904.500,00	868.600,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	86.300.123,02 0,00	86.300.123,02 0,00	85.373.343,96 0,00	84.428.903,87 0,00	88.830.884,16 0,00	92.738.424,01 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	3.159.880,99 0,00	2.239.557,40 0,00	2.429.776,00	8.001.000,00	7.703.900,00	5.410.100,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.575.209,16 0,00	3.219.102,63 0,00	3.374.216,09	3.599.019,71	3.796.360,15	3.947.483,92
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	85.884.794,85 0,00	85.373.343,96 0,00	84.428.903,87 0,00	88.830.884,16 0,00	92.738.424,01 0,00	94.201.040,09 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-415.328,17	-979.545,23	-944.440,09	4.401.980,29	3.907.539,85	1.462.616,08
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-1.014.299,04	1.412.110,74	-2.127.710,84	-64.800,00	208.800,00	6.400,00
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	2.580.214,69	2.454.989,26	3.867.100,00	1.739.389,16	1.674.589,16	1.883.389,16
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.565.915,65 1.565.915,65	3.867.100,00 3.867.100,00	1.739.389,16 1.739.389,16	1.674.589,16 1.674.589,16	1.883.389,16 1.883.389,16	1.889.789,16 1.889.789,16

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2018

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufende Geschäftstätigkeit

Die jährlichen Periodenergebnisse zwischen knapp +1,0 Mio. € und +1,4 Mio. € führen über den gesamten 10-jährigen Planungszeitraum zu positiven Mittelzuflüssen. Die anwachsenden Abschreibungsbeträge sind den geplanten Bauvorhaben geschuldet. Der Posten (7) grenzt geplante Zuschüsse ab. Es handelt sich dabei um Beträge aus dem Förderprogramm "Soziale Integration im Quartier" und um Fördermittel entsprechend der "Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie". Hinsichtlich des Postens (8) erfolgte inhaltlich eine geänderte Darstellung. Der Posten enthält in 2018 einmalig eine Abgrenzung des Saldos der Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Mietern. Für die nachfolgenden Planjahre wurde der Saldo aus konstant angenommen.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Der deutliche Mittelabfluss ist den geplanten Bauvorhaben geschuldet und wird erst mit deren Fertigstellung rückläufig sein. Auf Grund der vergleichsweise hohen Beträge wird in den kommenden Jahren auch der unterjährigen "Synchronisation" zwischen dem Abfluss von Investitionsmitteln und dem Zufluss von geplanten Darlehensmitteln verstärkt Rechnung getragen werden müssen.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Hier dargestellt sind lediglich die bereits oben erläuterten Mittelzuflüsse aus geplanten Fördermittelzuschüssen.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Die Kreditneuaufnahmen dienen im Wesentlichen der Umsetzung der beiden großen Investitions-/Neubauvorhaben in den den Jahren 2018 bis 2023 (siehe auch Investitionsplanung). Insgesamt sind für den Gesamtzeitraum Mittelzuflüsse in Höhe von ca. 27 Mio. € eingeplant worden. In 2018 ist ferner die Vereinnahmung der letzten Darlehenstranchen für die Fertigstellung des Ergänzungsneubaus "HIMBEERBLOCK+" in Höhe von 0,6 Mio. € geplant. Die sonstigen erkennbaren Kreditaufnahmen der Jahre bis 2027 dienen der finanziellen Absicherung weiterer Modernisierungsmaßnahmen wie etwa Balkonnachrüstungen.

Der investitionsgetriebenen Neuverschuldung steht eine anwachsende Tilgungsleistung gegenüber, welche im 10-Jahreszeitraum mit 40,7 Mio. € geplant worden ist. Trotz der umfangreichen Kreditneuaufnahmen ist somit geplant, den Verschuldungsgrad im Vergleich zwischen 2017 und 2027 insgesamt zu senken.

Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die derzeit bei ca. 1,9 Mio. € liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten. Angesparte Mittel aus Bausparverträgen sind Bestandteil der Stichtagswerte.

2.2. Finanzplanung (langfristig)

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2019 in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €	PLAN 2027 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	404.402,84	1.331.878,83	976.996,36	1.150.597,50	1.236.228,42	1.326.088,31	1.048.731,77	1.456.115,99	1.334.059,50	1.393.754,26	1.438.303,54	1.402.385,22
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.388.823,88	3.312.090,81	3.371.396,44	4.122.157,81	4.256.949,11	4.447.253,95	4.581.004,19	4.032.798,14	4.262.138,92	4.302.751,52	4.329.317,82	4.347.484,25
(3)	-/+ Abschreibungen / Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	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)	-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	-137.500,00	-115.076,82	-80.000,00	-82.900,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-5.390,09	-5.490,00	-62.000,00	-11.600,00	-47.200,00	-120.900,00	-82.600,00	-140.216,60	-33.869,76	-33.519,46	-25.165,66	-24.808,31
(6)	+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(7)	-/+ Zunahme / Abnahme von Vorräten, Forderungen und sonstigen Aktiva	276.399,44	-131.480,55	-151.200,00	-752.200,00	-904.500,00	-868.600,00	-612.700,00	-5.341,73	-5.506,74	-5.715,00	-5.756,39	-6.004,35
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	-162.706,94	-205.497,20	-805.663,55	24.564,40	60.082,62	134.241,66	96.125,59	159.000,00	53.000,00	53.000,00	45.000,00	45.000,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	3.764.029,13	4.186.425,07	3.249.529,25	4.450.619,71	4.601.560,15	4.908.083,92	5.020.561,55	5.502.355,80	5.609.821,91	5.710.271,32	5.781.699,32	5.764.056,81
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	467.500,00	350.625,00	300.000,00	150.000,00	0,00	44.000,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	4.830.500,00	2.145.394,10	4.884.000,00	9.819.600,00	9.204.800,00	7.276.900,00	6.772.600,00	1.615.900,00	1.000.600,00	1.015.600,00	852.600,00	838.600,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-4.363.000,00	-1.794.769,10	-4.584.000,00	-9.669.600,00	-9.204.800,00	-7.232.900,00	-6.732.600,00	-1.615.900,00	-1.000.600,00	-1.015.600,00	-852.600,00	-838.600,00
(13)	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(14)	+ Einzahlungen aus Fördermittelzuweisungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(15)	+ Einzahlungen aus sonstigen Zuschüssen (Investoren, Anschlussbeiträge, u.a.)	0,00	0,00	151.200,00	752.200,00	904.500,00	868.600,00	612.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(16)	+ Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(17)	- Auszahlungen an die 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
(18)	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Fördermitteln und sonstigen Zuschüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(19)	- Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(20)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite) (13 + 14 + 15 + 16 ./ 17 ./ 18 ./ 19)	0,00	0,00	151.200,00	752.200,00	904.500,00	868.600,00	612.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	86.300.123,02 0,00	86.300.123,02 0,00	85.373.343,96 0,00	84.428.903,87 0,00	88.830.884,16 0,00	92.738.424,01 0,00	94.201.040,09 0,00	94.519.478,54 0,00	90.680.522,74 0,00	86.487.600,82 0,00	82.559.929,51 0,00	78.124.430,20 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	3.159.880,99 0,00	2.239.557,40 0,00	2.429.776,00 0,00	8.001.000,00 0,00	7.703.900,00 0,00	5.410.100,00 0,00	4.394.200,00 0,00	737.900,00 0,00	200.000,00 0,00	200.000,00 0,00	200.000,00 0,00	200.000,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.575.209,16 0,00	3.219.102,63 0,00	3.374.216,09 0,00	3.599.019,71 0,00	3.796.360,15 0,00	3.947.483,92 0,00	4.075.761,55 0,00	4.576.855,81 0,00	4.392.921,91 0,00	4.127.671,32 0,00	4.635.499,31 0,00	4.217.256,81 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	85.884.794,85 0,00	85.320.577,79 0,00	84.428.903,87 0,00	88.830.884,16 0,00	92.738.424,01 0,00	94.201.040,09 0,00	94.519.478,54 0,00	90.680.522,74 0,00	86.487.600,82 0,00	82.559.929,51 0,00	78.124.430,20 0,00	74.107.173,38 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-415.328,17	-979.545,23	-944.440,09	4.401.980,29	3.907.539,85	1.462.616,08	318.438,45	-3.838.955,81	-4.192.921,91	-3.927.671,32	-4.435.499,31	-4.017.256,81
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-1.014.299,04	1.412.110,74	-2.127.710,84	-64.800,00	208.800,00	6.400,00	-780.900,00	47.500,00	416.300,00	767.000,00	493.600,00	908.200,00
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	2.580.214,69	2.454.989,26	3.867.100,00	1.739.389,16	1.674.589,16	1.883.389,16	1.889.789,16	1.108.889,16	1.156.389,16	1.572.689,16	2.339.689,16	2.833.289,16
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.565.915,65 1.565.915,65	3.867.100,00 3.867.100,00	1.739.389,16	1.674.589,16	1.883.389,16	1.889.789,16	1.108.889,16	1.156.389,16	1.572.689,16	2.339.689,16	2.833.289,16	3.741.489,16

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2018

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2017	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2017	PLAN Ausgaben 2018 in T €	PLAN Ausgaben 2019 in T €	PLAN Ausgaben 2020 in T €	PLAN Ausgaben 2021 in T €
1.	Ergänzungsneubau "HIMBEERBLOCK+" Objekt Forststrasse 63, Feldstr. 27, 27a, Fontanestr. 70-78	2.902,5	1.963,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser incl. Außenanlagen (aktivierungsfähige Maßnahmen)	540,0	367,5	442,0	442,0	425,0	408,0
3.	Freianlagen Bereich Feldstraße 73-79, 81-87 Ausweichstellplätze "HIMBEERBLOCK+"	75,0	2,3	75,0	0,0	0,0	0,0
4.	Wohnungsmodernisierungen Einzelobjekt (aktivierungsfähige Maßnahmen)	252,0	250,0	312,0	256,0	260,0	264,0
5.	Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	119,5	10,0	85,0	109,0	75,0	45,0
6.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	150,0	42,8	1.595,0	5.076,0	6.822,2	5.255,3
7.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a" (RI30)	730,0	342,3	2.114,0	3.633,0	1.434,0	1.146,0
8.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	61,5	35,0	66,0	58,6	63,6	123,6
9.	Beiträge nach KAG u.a. NA An der Wildbahn und NA Marwitzer Straße	0,0	-10,5	100,0	150,0	30,0	30,0
10.	GWG Objekte Nachrüstung Rauchwarnmelder	0,0	0,0	95,0	95,0	95,0	5,0
	Gesamtsumme	4.830,5	3.002,6	4.884,0	9.819,6	9.204,8	7.276,9

Unternehmen: HWB GmbH

Planjahr: 2018

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Maßgeblich für die Investitionsplanung der Jahre 2018-2021 und auch darüber hinaus sind die nachfolgenden zwei großen Neu- und Umbauvorhaben der Gesellschaft.

Geplant ist zum einen der Neubau von ca. 115 Neubauwohnungen mit ergänzendem Gewerbeanteil im Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ). Ergänzend dazu ist eine umfassende Quartiersentwicklung geplant. Die Investitionsplanung umfasst hierfür einen zusätzlichen Mitteleinsatz von 931,5 T€, welcher zu 90% im Rahmen des Fördermittelprogramms "Soziale Integration im Quartier" bezuschußt wird. Es ist vorgesehen, mit diesen Mittel den bestehenden Nachbarschaftstreff zu erweitern und die Innenhofsituation im Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Straße 2-5 zu qualifizieren. Der Gesamtumfang aller Maßnahmen beträgt nach derzeitigem Stand 24,0 Mio. €. Davon entfallen 5,3 Mio. € auf den nur im Finanzplan dargestellten Zeitraum von 2022/2023.

Weiterer Arbeitsschwerpunkt ist zum anderen das Neu- und Umbauvorhaben Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a (RI30). Neben Arztpraxen und einer Apotheke in einem Neubauteil (Investvolumen einschl. Freianlagenanteil 2,2 Mio. €) werden durch Umbau des Mittelbaus (Investvolumen einschl. Freianlagenanteil 3,1 Mio. €) insgesamt 20 seniorengerechte, weitestgehend barrierefreie Wohnungen und eine Tagespflege/Sozialstation entstehen. Die für die Jahre 2018 bis 2023 geplante Modernisierung und weitestgehende Barrierefreimachung der 120 Bestandwohnungen wurde mit einem Investitionsumfang (einschl. Freianlagenanteil) von 4,7 Mio. € geplant. Die lange Bauzeit bei den Modernisierungen im Bestand resultiert aus der Bewohnerstruktur, welche nur eine etappenweise, in diesem Fall strangweise Bearbeitung zuläßt und an die Fluktuation gekoppelt ist (Change Management).

Die Bestandsentwicklung der 3 Hochhäuser wird auch im kommen Investitionszeitraum kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung dargestellten Mittel (jährlich zwischen 408 T€ und 442 T€) umfassen lediglich den aktivierungspflichtigen Teil der Maßnahmen. Im Wesentlichen umfaßt dieser Posten fluktuative Wohnungsmodernisierungen (Change Management). Weitere Mittel sind im Rahmen des Erhaltungsaufwandes/der Instandhaltung geplant.

Für die Fortsetzung der Modernisierung von Leerstandswohnungen in verschiedenen Objekten sind jährlich zwischen 256 T€ und 312 T€ eingeplant. In der Investitionsplanung sind lediglich die aktivierungspflichtigen Maßnahmen dargestellt. Weitere Mittel wurden als Teil des Instandhaltungsaufwandes geplant.

Die geplanten KAG-Beiträge sind überwiegend für die bereits begonnene Baumaßnahme Marwitzer Straße vorgesehen. In geringem Umfang sind Mittel für die LED-Umstellung von Straßenbeleuchtungen geplant.

Für die Jahre 2018 bis 2020 ist die Nachrüstung sämtlicher Wohnungen mit Rauchwarnmeldern geplant, der baurechtlichen Verpflichtung entsprechend.

Die geplanten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen im Wesentlichen Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschl. IKT. Die in den vergangenen Jahren geplante Umstellung des ERP-Systems etc. wurde vor dem Hintergrund der umfangreichen Bauvorhaben nochmals verschoben. Für das Jahr 2021 wurde ein erstes größeres Arbeitspaket eingeplant. Für den Zeitraum ab 2018 sind lediglich kleinere Digitalisierungsprojekte (Virtuelles Haus TIM, Mobile Auftragsvergabe TIM) vorgesehen. Weitere begrenzte Aufwendungen für Beratung/Coaching zum Digitalisationskonzept im Rahmen der EFL sind im sonstigen betrieblichen Aufwand geplant.

Bei der Pos. 3 handelt es sich um eine noch nachzuholende Maßnahme im Zuge des Bauvorhabens "HIMBEERBLOCK+", welche aus Kapazitätsgründen in 2017 nicht mehr umgesetzt werden konnte.

**Unternehmen: HWB GmbH
2018**

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	3.867.100,00	2.337.100,00	2.936.900,00	2.366.900,00
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.200.000,00	4.240.000,00	4.300.000,00	4.350.000,00
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern)	500.000,00	959.800,00	400.000,00	570.000,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	100.000,00	150.000,00	100.000,00	83.400,00
Einnahmen gesamt	4.800.000,00	5.349.800,00	4.800.000,00	5.153.400,00
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	1.800.000,00	1.800.000,00	2.100.000,00	2.145.900,00
Personalausgaben	380.000,00	430.000,00	390.000,00	490.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	90.000,00	200.000,00	300.000,00	300.000,00
Zinsen	510.000,00	520.000,00	530.000,00	545.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	750.000,00	800.000,00	850.000,00	900.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	900.000,00	1.000.000,00	1.200.000,00	1.400.000,00
Ausgaben gesamt	4.430.000,00	4.750.000,00	5.370.000,00	5.780.900,00
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	2.337.100,00	2.936.900,00	2.366.900,00	1.739.400,00

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2018

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

Die Gesellschaft geht auch für 2018 von einer stabilen Liquiditätsslage aus.

Die Einnahmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit fließen dem Unternehmen im Wesentlichen kontinuierlich zu.

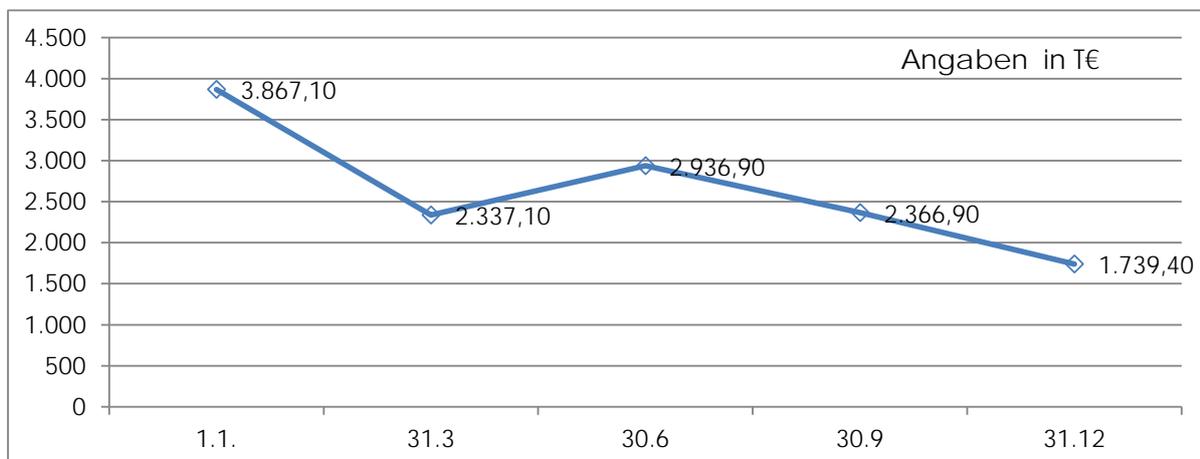
Die Ausgaben der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgen in weiten Teilen ebenfalls kontinuierlich. Jedoch ergeben sich mit der Abrechnung der Betriebskosten 2017 und erwarteten Guthabenauskehrungen ggf. Auszahlungsspitzen. Ferner werden sich verschiedene Instandhaltungsaufwendungen auf das III./IV. Quartal konzentrieren.

Die Einnahmen aus Darlehensaufnahmen erfolgen entsprechend dem jeweiligen Projektfortschritt.

Der Kapitaldienst der Bestandsdarlehen wird auf Grund der weitestgehend annuitätischen Darlehen gleichmäßig geleistet. In 2018 ergibt sich ein leichtes Anwachsen auf Grund der ersten Darlehensneuaufnahmen für das Projekt "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a" (RI 30) und das Neubauvorhaben Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ).

Die Investitionsausgaben wurden ab dem II. Quartal ansteigend geplant.

Das Unternehmen verfügt weiterhin über eine Kontokorrentlinie, deren Inanspruchnahme für 2018 jedoch nicht geplant ist.



Unternehmen: HWB GmbH
 Planjahr: 2018

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	35	39
Angestellte AN:	19	20
Gewerbliche AN:	14	17
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	12
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

Technisches Immobilienmanagement		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	5
Gewerbliche AN:	14	17
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: 2018

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung für das Jahr 2018 weißt vor dem Hintergrund der geplanten Aufgaben und Projekte eine Reihe von Veränderungen auf. Dargestellt ist jeweils die Anzahl der Personen per 31.12.2018.

Der Stellenplanzuwachs im Kaufmännischen Immobilienmanagement (KIM) beinhaltet die Verstetigung der in 2017 im Zuge der Übernahme eines Auszubildenden geschaffenen Querschnitts-/Assistenzstelle.

Im gewerblichen Bereich des Technischen Immobilienmanagements ist für den Regiebetrieb Maler eine 3. Stelle vorgesehen. Darüber hinaus wurde eine "Conciergestelle" für den Bestand Albert-Schweitzer-Straße eingeplant, um hier die angestrebte umfassende Quartiersentwicklung auch personell zu flankieren. Ferner ist eine saisonale Verstärkung bei den Mitarbeitern der Grünanlagenpflege geplant. Die Stellenanzahl der Angestellten des Technischen Immobilienmanagements bleibt insgesamt unverändert. Allerdings erfolgt die Umwandlung einer bisher vertretungsweise ausgefüllten Stelle in der ungeplanten Instandhaltung in eine temporäre, auf 5 Jahre angelegte und höher qualifizierte Stelle "Bauvorhaben/Projektsteuerung". Dies wird erforderlich, um die geplanten Bauvorhaben im Albert-Schweitzer-Quartier qualitativ und quantitativ absichern zu können.

Die Aktivitäten der Erstausbildung werden fortgesetzt. Zum Jahresende 2018 werden 2 Auszubildende im Unternehmen beschäftigt sein.

Zur Verstärkung des HWB-Teams werden bedarfsweise weiterhin Minijobber beschäftigt. In Spitzenzeiten und bei erhöhtem Krankenstand werden ggf. Zeitarbeitskräfte eingesetzt.

Von den per 31.12.2018 geplant beschäftigten Mitarbeitern sind voraussichtlich 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Den geplanten 37 Personen (ohne Auszubildende) steht ein Vollzeitäquivalent von 35,6 gegenüber. Damit werden die Mehraufwendungen für Personal teilweise kompensiert.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2018

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Maßgeblich für die Erreichung der wirtschaftlichen Zielstellungen des Wirtschaftsplanes 2018 wird sowohl die laufende Erreichung und Einhaltung der Vermietungsziele (Fluktuation/Fluktuationskosten, Leerstand/Erlösschmälerung etc.) als auch die planmäßige Umsetzung der Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen sein. Neben einem erfolgreichen Bauanlauf des Projektes "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30 a" steht dabei auch die planerische Befassung und die Erlangung der Baugenehmigung für die Wohnungsneubauvorhaben im Albert-Schweitzer-Quartier im Fokus. Weiterhin herausfordernd für das Unternehmen und seine Mitarbeiter ist die laufende Bewältigung der Asyl- und Migrationsproblematik.

Für das Geschäftsjahr 2018 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 in Zusammenarbeit mit dem Technischen Immobilienmanagement weiter zu verkürzen und die geplante Erlösschmälerungsquote Wohnen von 3,1 % einzuhalten. Die Erlösschmälerungsquote bei den Stellplatzmieten ist durch geeignete Maßnahmen weiterhin sukzessive zu senken.
2. Erreichung von Fluktuationskosten auf Vorjahresniveau unter Berücksichtigung von Neuvermietungseffekten und unter Abgrenzung projektbezogener erforderlicher Fluktuation. Hinsichtlich der beeinflussbaren Fluktuationsgründe sollen durch gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung u.a. durch ein verbessertes Beschwerdemanagement mittels intensiver Nutzung des Softwaretool IVM und sofortigem Reagieren bei sich abzeichnenden Mieterwechseln Verbesserungen erzielt werden.
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 Kostenoptimierung im Rahmen der Umsetzung des Investitions- und Instandhaltungsprogrammes durch das Technische Immobilienmanagement. Dabei steht neben der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets (Erhaltungsaufwand) in Höhe von 2.116,0 T€, der Einhaltung der Budgets für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen in Höhe von 694,0 T€ (unter Berücksichtigung der Wiedervermietungsrentabilität) auch die Einhaltung der geplanten Investitionsablaufplanungen im Vordergrund.

Hennigsdorf, 07.12.2017


Schaffranke
Geschäftsführer


ppa. Glowatzki