

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2019

ENTWURF zur Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 20.12.2018

Unternehmen: HWB - Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Inhalt:

1. Erfolgsplan / G & V
 - 1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan
2. Finanzplan
 - 2.1. Erläuterungen zum Finanzplan
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, 27.11.18

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2018	Stand: 30.11.2018 voraus. IST Berichtsjahr in € 2018	PLAN Planjahr in € 2019	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €
1. Umsatzerlöse	16.659.757,31	16.518.016,31	16.916.879,23	17.195.655,72	17.930.003,20	18.654.417,54
davon: Sollmiete	11.258.474,56	11.376.187,99	11.632.462,53	11.853.222,83	12.555.908,31	13.171.332,18
Erlösschmälerungen	-398.289,90	-352.000,00	-436.843,31	-435.827,11	-470.165,11	-501.174,64
Erlöse aus Betriebskosten	5.502.950,21	5.405.492,10	5.629.260,00	5.747.260,00	5.778.260,00	5.844.260,00
Bestandsveränderungen	79.051,82	88.336,22	92.000,00	31.000,00	66.000,00	140.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	217.570,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Material und Fremdleistungen	7.911.177,09	7.560.000,00	7.639.387,21	7.790.825,79	8.092.207,10	8.305.546,90
davon: Instandhaltung	2.116.000,00	1.800.000,00	2.200.057,21	2.264.257,21	2.330.383,21	2.398.492,99
Betriebskosten	5.736.058,40	5.700.000,00	5.389.580,00	5.476.151,93	5.710.731,66	5.855.277,04
sonstiges	59.118,69	60.000,00	49.750,00	50.416,65	51.092,23	51.776,87
3. Rohergebnis	8.748.580,22	8.958.016,31	9.277.492,02	9.404.829,93	9.837.796,10	10.348.870,64
4. sonstige betriebliche Erträge	433.800,00	393.976,97	1.677.842,97	2.432.374,64	1.683.395,62	385.748,41
5. Personalaufwand	1.726.053,80	1.568.999,66	1.842.711,81	1.979.368,46	2.044.742,52	2.104.855,77
a) Löhne und Gehälter	1.441.825,60	1.326.717,82	1.539.504,18	1.654.159,73	1.709.085,73	1.759.584,93
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	284.228,20	242.281,84	303.207,63	325.208,73	335.656,79	345.270,84
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	3.371.396,44	3.312.090,81	3.568.733,33	3.632.180,00	3.971.869,22	4.284.214,76
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	693.509,80	650.000,00	700.000,00	703.789,92	711.947,70	720.214,80
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.993,91	101.211,43	500,00	500,00	500,00	500,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.155.078,99	2.153.446,17	1.920.390,37	1.985.830,42	1.913.729,35	1.814.208,79
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	0,00	0,00	95.200,00	135.900,00	92.100,00	24.500,00
11. Ergebnis nach Steuern	1.239.335,10	1.768.668,07	2.828.799,48	3.400.635,77	2.787.302,94	1.787.124,94
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	262.338,73	263.413,71	320.000,00	290.000,00	290.033,50	290.067,45
15. Überschuss / Fehlbetrag	976.996,36	1.505.254,36	2.508.799,48	3.110.635,77	2.497.269,44	1.497.057,50

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Bestandsveränderungen

Im Rahmen des Projektes Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30/30a ist für Mai 2019 die Fertigstellung des Ärztepavillons mit ca. 745 m² vermietbarer Gewerbefläche geplant. Die Fertigstellung des Umbaus/der Erweiterung des Mittelbaus ist für Anfang 2021 geplant. Dort entstehen 20 seniorengerechten Wohnungen sowie eine Tagespflegeeinrichtung. Die vermietbare Fläche nach Umbau beträgt ca. 1.275 m². Der saldierte Mietflächenzuwachs aus beiden Bauteilen beträgt ca. 1.220 m².

Die 3 Wohnungsneubauten im Quartier Albert-Scheitzer-Straße (ASQ) mit insgesamt 114 Neubauwohnungen sollen planmäßig bis Anfang 2022 fertiggestellt werden. Für die ersten beiden Wohngebäude mit zusammen 64 Wohnungen ist die Fertigstellung bis Ende 2021 geplant. Der voraussichtliche Wohnflächenzuwachs aus allen 3 Wohnungsneubauten beträgt ca. 6.833 m².

Für den Planungszeitraum ist die Veräußerung der noch verbliebenen und derzeit vermieteten 2 Reihenhäuser Waldrandsiedlung eingeplant worden. Die Mietflächen-reduzierung daraus beträgt 197 m².

Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2019	2020	2021	2022
Summe Sollmieten Wohnen	+1,91 %	+1,90 %	+6,57 %	+5,29 %

Die durchschnittliche geplante Sollmiete aller Wohnungen liegt in 2019 bei 5,30 EUR/m². Die Steigerungen in 2021/2022 stehen nicht unwesentlich im Zusammenhang mit dem Zuwachs an Neubauwohnungen.

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	2019	2020	2021	2022
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,3 %	3,3 %	3,4 %	3,4 %

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.

Instandhaltungsaufwendungen

Die Instandhaltungsausgaben (Erhaltungsaufwand) wurden kontinuierlich in einem jährlichen Umfang zwischen 2,2 und 2,4 Mio. € geplant. Aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen wurden in der Investitionsplanung in Ansatz gebracht.

Zinsaufwendungen

Auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase, erfolgten Umschuldungen/Prolongationen und den stabilen Tilgungsleistungen können die jährlichen Zinsaufwendungen trotz der projektbedingten Darlehensneuaufnahmen im Bereich von 1,8 bis 1,9 Mio. EUR gehalten werden. Überwiegend langlaufende Zinsbindungsvereinbarungen reduzieren mögliche Zinsänderungsrisiken.

Unternehmen:		HWB GmbH					
Planjahr:		2019					
2. Finanzplan							

Gliederungspunkte			PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2020 in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €
(1)	+/-	Periodengewinn / Periodenverlust	976.996,36	1.505.254,36	2.508.799,48	3.110.635,77	2.497.269,44	1.497.057,50
(2)	+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.371.396,44	3.312.090,81	3.568.733,33	3.632.180,00	3.971.869,22	4.284.214,76
(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	-80.000,00	-80.000,00	-105.000,00	-110.000,00	0,00	0,00
(5)	+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-62.000,00	-5.490,00	-92.000,00	-31.000,00	-66.000,00	-140.000,00
(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	-151.200,00	-131.480,55	-1.321.694,56	-2.071.226,23	-1.427.247,21	-129.600,00
(8)	+/-	Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	-805.663,55	-205.497,20	0,00	0,00	0,00	0,00
(9)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	3.249.529,25	4.394.877,42	4.558.838,26	4.530.589,54	4.975.891,44	5.511.672,25
(10)	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	300.000,00	170.000,00	180.000,00	180.000,00	0,00	0,00
(11)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	4.884.000,00	3.832.400,00	12.201.100,00	17.983.100,00	6.437.000,00	2.628.500,00
(12)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-4.584.000,00	-3.662.400,00	-12.021.100,00	-17.803.100,00	-6.437.000,00	-2.628.500,00
(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.)	151.200,00	0,00	1.321.694,56	2.071.226,23	1.427.247,21	129.600,00
(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)	151.200,00	0,00	1.321.694,56	2.071.226,23	1.427.247,21	129.600,00
(21)		langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	85.373.343,96 0,00	85.373.343,96 0,00	85.373.343,96 0,00	88.099.103,73 0,00	100.109.322,08 0,00	99.103.570,64 0,00
(22)	+	Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	2.429.776,00 0,00	4.456.000,00 0,00	6.152.807,91 0,00	15.529.341,47 0,00	2.613.452,46 0,00	734.600,00 0,00
(23)	-	Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.374.216,09 0,00	3.694.933,89 0,00	3.427.048,14 0,00	3.519.123,11 0,00	3.619.203,91 0,00	3.861.161,02 0,00
(24)		langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	84.428.903,87 0,00	85.373.343,96 0,00	88.099.103,73 0,00	100.109.322,08 0,00	99.103.570,64 0,00	95.977.009,61 0,00
(25)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-944.440,09	761.066,11	2.725.759,77	12.010.218,36	-1.005.751,45	-3.126.561,02
(26)	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-2.127.710,84	1.493.543,53	-3.414.807,42	808.934,13	-1.039.612,80	-113.788,77
(27)	+	Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	3.867.100,00	3.660.147,68	5.153.691,21	1.738.883,79	2.547.817,92	1.508.205,13
(28)	=	Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.739.389,16 1.565.915,65	5.153.691,21 3.200.000,00	1.738.883,79	2.547.817,92	1.508.205,13	1.394.416,36

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufende Geschäftstätigkeit

Die jährlichen positiven Periodenergebnisse zwischen knapp +1,5 Mio. € und +3,1 Mio. € führen im Planungszeitraum zu entsprechenden 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".

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Die jährlichen hohen Mittelabflüsse spiegeln die rege Investitionstätigkeit des Unternehmens, insbesondere die Neubautätigkeit, wieder (siehe Investitionsplan). Maßgeblich sind dabei das Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ) und das Bauvorhaben Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30/30a. Beide Vorhaben sind weitestgehend fremdfinanziert, einschl. Fördermitteln. Die notwendigen Finanzierungszusagen liegen vor, ein erster Darlehensvertrag ist bereits abgeschlossen worden.

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 geplanten Kreditneuaufnahmen dienen der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben Sozialer Wohnungsbau Quartier Albert-Schweitzer-Str. und das Bauvorhaben Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30/30a. Insgesamt sind hierfür Mittelzuflüsse aus Darlehen in Höhe von ca. 25 Mio. € geplant. Ferner wurde auf Grund der zeitlichen kompakten Umsetzung des Wohnungsneubauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße in 2021 ggf. eine temporäre Zwischenfinanzierung in Höhe von 1,0 Mio. € eingeplant. Sonstige Kreditaufnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

Auf Grund der überwiegend annuitätischen Darlehen ergibt sich eine kontinuierlich anwachsende Tilgungsleistung. Diese liegt im dargestellten Planungszeitraum zwischen 3,4 und 3,8 Mio. €/Jahr und begrenzt damit den Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten durch die Kreditneuaufnahmen für die geplanten Bauvorhaben.

Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die ausgewiesenen Finanzmittelbestände zum Periodenende beinhalten jeweils auch Bausparguthaben, welche insbesondere zur Abdeckung von zukünftigen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen worden sind. Zum Jahresende 2018 wird der Ansparbetrag bei 1,0 Mio. € liegen. Die derzeit bei ca. 1,9 Mio. € liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2019

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2018	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2018	PLAN Ausgaben 2019 in T €	PLAN Ausgaben 2020 in T €	PLAN Ausgaben 2021 in T €	PLAN Ausgaben 2022 in T €
1.	Ergänzungsneubau "HIMBEERBLOCK+" Objekt Forststrasse 63, Feldstr. 27, 27a, Fontanestr. 70-78	0,0	379,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser incl. Außenanlagen (aktivierungsfähige Maßnahmen)	442,0	280,2	442,0	425,0	408,0	391,0
3.	Freianlagen Bereich Feldstraße 73-79, 81-87 Ausweichstellplätze "HIMBEERBLOCK+"	75,0	0,0	125,0	0,0	0,0	10,0
4.	Wohnungsmodernisierungen Einzelobjekt (aktivierungsfähige Maßnahmen)	312,0	359,4	316,0	260,0	264,0	268,0
5.	Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	85,0	44,2	109,0	75,0	45,0	45,0
6.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	1.595,0	1.197,5	7.337,1	12.672,8	2.455,7	700,0
7.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheits- zentrum Rigaer Str. 30/30a" (RI30)	2.114,0	1.423,3	2.570,0	3.385,7	1.636,0	922,0
8.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	66,0	58,6	138,6	82,5	82,5	82,5
9.	Beiträge nach KAG u.a. NA Marwitzer Straße und NA Fontanestraße	100,0	0,0	270,0	10,0	220,0	200,0
10.	GWG Objekte Nachrüstung Rauchwarnmelder	95,0	0,0	250,0	250,0	0,0	0,0
11.	Soziale Integration im Quartier Planjahr 2017	0,0	90,0	330,0	470,0	41,0	0,0
12.	Soziale Integration im Quartier Planjahr 2018	0,0	0,0	180,4	352,1	1.284,8	10,0
13.	Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf Quartiersplatz	0,0	0,0	133,0	0,0	0,0	0,0
	Gesamtsumme	4.884,0	3.832,4	12.201,1	17.983,1	6.437,0	2.628,5

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Wesentlich bestimmt wird die Investitionsplanung der Jahre 2019-2022 durch zwei große Neu- und Umbauvorhaben.

Geplant und in Vorbereitung ist zum einen der Neubau von 114 Wohnungen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße, als Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ), im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus. Ferner wird im Rahmen des Projektes ein Parkdeck ("Mobilitätswürfel") mit verschiedenen Mobilitätsangeboten für die Neubauwohnungen und das Quartier errichtet. Im dargestellten Planungszeitraum sind für das Projekt Investitionsmittel im Umfang von 23,2 Mio. € vorgesehen. Die Ermittlung des finanziellen Mittelbedarfs basiert auf qualifizierten und seitens des Fördermittelgebers geprüften Kostenberechnungen einschl. begrenzter Kostenaufschläge für die erwartete Baupreisentwicklung während der Projektlaufzeit.

Ergänzend dazu ist eine umfassende Quartiersentwicklung vorgesehen, welche durch zwei Maßnahmenpakete, jeweils gefördert durch das Programm "Soziale Integration im Quartier" der Programmjahre 2017 und 2018, flankiert wird. Die Investitionsplanung umfasst hierfür einen zusätzlichen Mitteleinsatz von 2,7 Mio. €. Es ist vorgesehen, mit diesen Mitteln den bestehenden Nachbarschaftstreff zu erweitern, die Innenhofsituation im Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sowie die gemeinschaftlichen Freianlagen im Quartier zu qualifizieren.

Zum Anderen wird das bereits begonnene Neu- und Umbauvorhaben Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30/30a im Fokus stehen. Neben Arztpraxen, einer Apotheke und einem Sanitätsfachgeschäft in einem Neubauteil (Investvolumen einschl. Freianlagenanteil ca. 2,2 Mio. €) werden durch Umbau des Mittelbaus (Investvolumen einschl. Freianlagenanteil ca. 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 Bestandswohnungen 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 kommenden Investitionszeitraum kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung dargestellten Mittel (jährlich um 0,4 Mio. €) 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 0,2 und 0,3 Mio. € vorgesehen. 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 in Bearbeitung befindliche Baumaßnahme Marwitzer Straße sowie eine ggf. beginnende Baumaßnahme Fontanestraße vorgesehen. In geringem Umfang sind Mittel für die LED-Umstellung von Straßenbeleuchtungen geplant.

Für die Jahre 2019 bis 2020 ist, entsprechend den baurechtlichen Verpflichtungen, die Nachrüstung sämtlicher Wohnungen mit Rauchwarnmeldern geplant.

Die geplanten Investitionen im Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen überwiegend Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschl. IKT. Ferner ergeben sich im Planungszeitraum diverse Anschaffungsanforderungen im Rahmen der weiteren Digitalisierung des Unternehmens und im Hinblick auf die Elektromobilität.

**Unternehmen: HWB GmbH
2019**

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	5.153.691,21	3.938.691,21	3.403.691,21	2.693.691,21
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.200.000,00	4.250.000,00	4.300.000,00	4.350.000,00
Einnahmen aus Fördermitteln	100.000,00	0,00	400.000,00	800.000,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit, davon von Gesellschaftern	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	3.150.000,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	10.000,00	60.000,00	180.000,00	10.000,00
Einnahmen gesamt	4.310.000,00	5.810.000,00	6.380.000,00	8.310.000,00
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	2.100.000,00	1.850.000,00	1.850.000,00	2.000.000,00
Personalausgaben	400.000,00	450.000,00	450.000,00	530.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	205.000,00	210.000,00	450.000,00	550.000,00
Zinsen	460.000,00	480.000,00	490.000,00	500.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	860.000,00	855.000,00	850.000,00	845.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	1.500.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00	4.839.807,42
Ausgaben gesamt	5.525.000,00	6.345.000,00	7.090.000,00	9.264.807,42
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	3.938.691,21	3.403.691,21	2.693.691,21	1.738.883,79

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

4.1. Erläuterungen zum Liquiditätsplan (Planjahr)

(Einzelpositionen, Besonderheiten)

Gemäß der Liquiditätsplanung für 2019 kann von einer gesicherten laufenden Liquidität ausgegangen. Darüber hinaus kann bei möglichen Zahlungsschwankungen weiterhin von einem bestehenden Kontokorrentrahmen in Höhe von 0,5 Mio. € Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der projektbedingt jedoch vergleichsweise hohen Zahlungsbeträge wird in den kommenden Jahren auch der unterjährigen "Synchronisation" zwischen dem Abfluss von Investitionsmitteln und dem Zufluss von geplanten Darlehensmitteln und Zuschüssen durch ein entsprechendes Controlling und enger Abstimmung mit den Fördergebern und Banken verstärkt Rechnung getragen werden müssen.

Die Zwischenfinanzierung von temporären "Liquiditätsgaps" durch den baubedingten Geldabfluss ist stark begrenzt und vertraglich bei den finanzierenden Banken gebunden (siehe Finanzplan).

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	39	39
Angestellte AN:	20	20
Gewerbliche AN:	17	17
Auszubildende:	2	2

Geschäftsführung/ Back Office		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	3	3
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

KIM Kundenmanagement/innere Dienste		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	5
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

KIM Betriebswirtschaft/Rechnungswesen		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	7	7
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

TIM Instandhaltung/Regiehandwerker/Bauprojekte		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	5
Gewerbliche AN:	17	17
Auszubildende:	0	0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung 2019 geht insgesamt von einer unveränderten Stellanzahl von 39 Mitarbeitern zum 31.12.2019 aus. Auf Grund der Teilzeitbeschäftigung von 4 Mitarbeitern entspricht dies rechnerisch 38 Vollbeschäftigten.

Auf Grund geplanter organisatorischer Veränderungen wurde im Oktober 2018 die Organisationsstruktur überarbeitet. Die Stellenplanung für die Wirtschaftsplanung 2019 basiert auf dieser prozesshaften organisatorischen Veränderung. Der Stellenplan Berichtsjahr (2018) wurde dementsprechend angepasst bzw. vergleichbar gemacht.

Im Verlauf des Jahres 2018 waren diverse Stellen unbesetzt und sind es teilweise auch derzeit noch. Bei den derzeit 6 unbesetzten Stellen handelt es sich um 4 gewerbliche Stellen und 2 Angestellte. Siehe dazu nachfolgende Übersicht:

- 2 gewerbliche Mitarbeiter (1,5 VB) **Concierge/Hausbesorger** Quartier Albert-Schweitzer-Straße - Besetzung mit Fortschreiten des Projektes in 2019

- 1 gewerblicher Mitarbeiter **Gartenhelfer** - saisonale Besetzung Frühjahr 2019

- 1 gewerblicher Mitarbeiter **Elektriker/Regiehandwerker** - Nachbesetzung sobald als möglich - Personalsuche gestaltet sich schwierig

- 1 Angestellter **Empfangsmitarbeiter/Back Office** - derzeit teilweise über Zeitarbeit abgedeckt - Besetzung im Zuge der Umgestaltung Tresensituation

- 1 Angestellter **Kaufmännischer Mitarbeiter/Wohnungsverwaltung** - ggf. Besetzung durch Übernahme eines Auszubildenden zur Jahresmitte

Die Anstellung von Minijobbern erfolgt weiterhin in sehr begrenztem Umfang, je nach Bedarf.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2019

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Auf Grund des Projektumfanges und der wirtschaftlichen Bedeutung wird die erfolgreiche Umsetzung der beiden großen Bauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße wesentliches Ziel für das Planjahr 2019 und darüber hinaus sein. Trotz guter Vorbereitungs- und Umsetzungsstände bergen derzeit Bauvorhaben allgemeine Risiken hinsichtlich der Baupreisentwicklung und der Baurealisierungskapazitäten. Beides gilt es in 2019 permanent zu steuern. Durch personelle und strukturelle Veränderungen wurde entsprechende Vorsorge getroffen.

Als wichtige Zielstellungen für 2019 gilt es auch die weiteren Investitionsmaßnahmen sowie die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig hinsichtlich der Leistungszeiten und der Aufwendungen umzusetzen.

Voraussetzung für die geplante positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Planjahr ist ferner eine fortgesetzt erfolgreiche Vermietung der Wohnungsbestände, mit niedrigen Leerstandsquoten und moderat steigenden Sollmieten.

Hennigsdorf, 27.11.2018



Schafranke
Geschäftsführer



ppa. Glowatzki