

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2020

zu TOP 3.1. Anlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 28.11.2019

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, 19.11.2019

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2020

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2019	Stand: 30.10.2019 voraus. IST Berichtsjahr in € 2019	PLAN Planjahr in € 2020	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €
1. Umsatzerlöse	16.923.076,38	16.686.082,98	17.476.865,57	18.682.209,43	19.123.382,62	19.301.837,61
davon: Sollmiete	11.638.659,68	11.588.659,68	11.750.020,97	12.689.195,18	13.015.519,78	13.101.857,32
Erlösschmälerungen	-436.843,31	-440.000,00	-418.555,40	-462.685,75	-474.837,16	-482.719,71
Erlöse aus Betriebskosten	5.629.260,00	5.419.000,00	5.552.700,00	6.145.400,00	6.455.700,00	6.582.700,00
Bestandsveränderungen	92.000,00	118.423,30	592.700,00	310.300,00	127.000,00	100.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Material und Fremdleistungen	7.889.387,21	7.040.000,00	8.789.655,65	9.217.154,35	9.015.136,63	9.154.739,25
davon: Instandhaltung	2.200.057,21	1.800.000,00	2.806.263,62	2.898.170,06	2.564.283,22	2.605.833,30
Betriebskosten	5.389.580,00	5.200.000,00	5.932.964,21	6.267.891,41	6.399.084,16	6.496.448,81
sonstiges	299.750,00	40.000,00	50.427,82	51.092,88	51.769,25	52.457,14
3. Rohergebnis	9.033.689,17	9.646.082,98	8.687.209,92	9.465.055,08	10.108.245,99	10.147.098,36
4. sonstige betriebliche Erträge	1.677.842,97	400.000,00	406.553,69	326.553,69	326.553,69	326.553,69
5. Personalaufwand	1.842.711,81	1.750.576,22	1.977.289,39	2.034.988,68	2.067.428,27	2.120.013,31
a) Löhne und Gehälter	1.539.504,18	1.462.528,97	1.635.126,82	1.683.171,79	1.710.519,28	1.754.849,95
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	303.207,63	288.047,25	342.162,57	351.816,89	356.908,99	365.163,36
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	4.783.368,71	3.550.000,00	3.556.622,05	4.074.112,34	4.311.704,04	4.370.353,52
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	700.000,00	665.000,00	684.702,09	678.810,22	688.788,73	698.913,93
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	500,00	2.000,00	5.513,00	5.540,50	5.568,14	5.595,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.920.390,37	2.025.899,84	1.895.093,13	1.850.860,98	1.755.840,32	1.657.335,84
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	3.000,00	41.200,00	0,00	0,00	24.000,00	23.200,00
11. Ergebnis nach Steuern	1.462.561,26	2.015.406,92	985.569,95	1.158.377,05	1.592.606,46	1.609.431,36
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	320.000,00	265.000,00	266.350,00	267.343,84	268.342,64	269.346,45
15. Überschuss / Fehlbetrag	1.142.561,26	1.750.406,92	719.219,95	891.033,21	1.324.263,82	1.340.084,91

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2020

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Bestandsveränderungen

Im Planungszeitraum bis 2023 ergeben sich durch die Neubaumaßnahmen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße sowie durch den Umbau/die Erweiterung des Mittelbaus im Zuge der Projektumsetzung Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30-30C erhebliche Bestandsveränderungen. Der Zuwachs an Wohnflächen im sozialen Wohnungsneubau Quartier Albert-Schweitzer-Straße (114 Wohnungen) liegt bei ca. 6.830 m². Der Mietflächenzuwachs am Objekt Rigaer Straße 30-30C (20 Wohnungen/1 Tagespflegeeinrichtung) beträgt ca. 530 m².

Für den Planungszeitraum ist die Veräußerung des letzten verbliebenen und derzeit vermieteten Reihenhauses eingeplant worden. Die Mietflächenreduzierung daraus beträgt 97 m².

Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2020	2021	2022	2023
Summe Sollmieten Wohnen	+1,91 %	+8,51 %	+2,70 %	+0,75 %

Die hohen prozentualen bzw. absoluten Sollmietenzuwächse in 2020/2021 sind größtenteils den Flächenzuwächsen geschuldet. Die durchschnittliche geplante Sollmiete pro Monat über alle Wohnungen einschl. Neubau liegt in 2020 bei 5,42 €/m². Bis zum Planungszeitraum 2029 soll dieser Wert auf 5,97 €/m² ansteigen.

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	2020	2021	2022	2023
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,02 %	3,00 %	3,02 %	3,06 %

Die Entwicklung der Leerstände und der damit verbundenen Erlösschmälerungen ist wesentlich geprägt von den projektbedingten Leerständen (insbesondere Modernisierung Bestandswohnungen Rigaer Str. 30-30C und Change-Management-Prozesses Hochhäuser). Die Planungen gehen darüber hinaus von einem andauernden Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt und somit sehr begrenzten Wohnungleerständen aus.

Instandhaltungsaufwendungen

Die Instandhaltungsausgaben (Erhaltungsaufwand) wurden kontinuierlich in einem jährlichen Umfang zwischen 2,5 und 2,9 Mio. € geplant. In diesen gegenüber den Vorjahren erhöhten Aufwendungen manifestiert sich zunehmender Instandsetzungsbedarf. Auf Grund der teilweise bereits länger zurückliegenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen steht ein "neuer" Sanierungs-/Modernisierungszyklus an.

Aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen wurden in der Investitionsplanung in Ansatz gebracht.

Zinsaufwendungen

Auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase, erfolgten Umschuldungen/Prolongationen und den stabilen Tilgungsleistungen kann trotz der projektbedingten Darlehensneuaufnahmen mit jährlich sinkenden Zinsaufwendungen gerechnet werden. Überwiegend langlaufende Zinsbindungsvereinbarungen reduzieren die möglichen Zinsänderungsrisiken im vorliegenden Planungszeitraum.

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	Stand: 30.10.2019 vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.142.561,26	1.750.406,92	719.219,95	891.033,21	1.324.263,82	1.340.084,91
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.783.368,71	3.550.000,00	3.556.622,05	4.074.112,34	4.311.704,04	4.370.353,52
(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	-105.000,00	-79.102,54	-110.000,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-92.000,00	-92.000,00	-612.700,00	-330.300,00	-147.000,00	-120.000,00
(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	-1.321.694,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	0,00	-200.000,00	750.000,00	-550.000,00	-100.000,00	-100.000,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	4.407.235,41	4.929.304,38	4.303.142,00	4.084.845,55	5.388.967,86	5.490.438,43
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	180.000,00	180.000,00	180.000,00	0,00	0,00	0,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	11.951.100,00	9.050.305,36	19.539.342,98	7.129.507,92	2.016.000,00	1.260.000,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-11.771.100,00	-8.870.305,36	-19.359.342,98	-7.129.507,92	-2.016.000,00	-1.260.000,00
(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.)	1.321.694,56	651.610,23	2.100.890,22	1.528.174,05	643.333,33	0,00
(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)	1.321.694,56	651.610,23	2.100.890,22	1.528.174,05	643.333,33	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	85.373.343,96 0,00	85.373.343,96 0,00	88.946.425,97 0,00	98.074.473,84 0,00	100.192.458,74 0,00	96.199.256,64 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	6.152.807,91 0,00	7.040.000,00 0,00	12.724.388,00 0,00	5.890.712,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.427.048,14 0,00	3.466.917,99 0,00	3.596.340,13 0,00	3.772.727,10 0,00	3.993.202,10 0,00	4.004.983,06 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	88.099.103,73 0,00	88.946.425,97 0,00	98.074.473,84 0,00	100.192.458,74 0,00	96.199.256,64 0,00	92.194.273,58 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	2.725.759,77	3.573.082,01	9.128.047,87	2.117.984,90	-3.993.202,10	-4.004.983,06
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.316.410,27	283.691,26	-3.827.262,89	601.496,58	23.099,09	225.455,37
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	5.138.991,21	4.056.650,18	4.340.341,44	513.078,55	1.114.575,13	1.137.674,22
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.822.580,94 1.822.580,94	4.340.341,44 4.340.341,44	513.078,55	1.114.575,13	1.137.674,22	1.363.129,60

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2020

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Die geplanten positiven Periodenergebnisse zwischen +0,7 Mio. € in 2020 und +1,7 Mio. € in 2029 führen in den jeweiligen Planjahren zu kontinuierlichen positiven Mittelzuflüssen. Die anwachsenden planmäßigen Abschreibungsbeträge resultieren aus der geplanten Investitionstätigkeit. Die "Sprünge" in den Jahren bis 2022 sind den beiden Bauvorhaben Wohnungsneubau Quartier Albert-Schweitzer-Straße und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30-30C geschuldet.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Die jährlichen hohen Mittelabflüsse spiegeln die rege Investitionstätigkeit des Unternehmens, insbesondere die Neubautätigkeit, wieder (siehe Investitionsplan). Eine herausfordernde Konzentration der Auszahlungen in Investitionen ergibt sich im Jahr 2020/21 durch die Neubautätigkeit im Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ), welche sich auf Grund eines gestrafften Bauablaufes ergeben hat.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Hier dargestellt sind Mittelzuflüsse aus geplanten Fördermittelzuschüssen zum Wohnungsneubauprojekt Quartier Albert-Schweitzer-Straße sowie zu den investiven Maßnahmen des Förderprogramms "Soziale Integration im Quartier". Insbesondere bei letztgenannten Maßnahmen ist mit teilweise nicht zum Bauablauf passenden Mittelzuflüssen zu rechnen. Die vorliegende Finanzplanung geht u.a. deshalb von temporären Zwischenfinanzierungsbedarfen aus.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Die geplanten Kreditneuaufnahmen dienen der Umsetzung der Bauvorhaben Sozialer Wohnungsbau Quartier Albert-Schweitzer-Straße und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30-30C. Insgesamt sind hierfür weitere Mittelzuflüsse aus Darlehen ab 2020 in Höhe von 18,6 Mio. € geplant. Darin enthalten ist eine temporäre Zwischenfinanzierung in Höhe von 1,5 Mio. € im Zuge des Neubauvorhabens Albert-Schweitzer-Straße. Weitere langfristige Kreditneuaufnahmen sind im Zeitraum zwischen 2024 und 2029 lediglich für die weitere Entwicklung des Bestandsobjektes Albert-Schweitzer-Straße 2-5 in Höhe von 1,2 Mio. € geplant.

Auf Grund der überwiegend annuitätischen Darlehen ergibt sich eine kontinuierlich anwachsende jährliche Tilgungsleistung. Diese liegt im dargestellten Planungszeitraum zwischen knapp 3,6 und 4,5 Mio. €/Jahr. Die erkennbar erhöhten Tilgungsleistungen in den Jahren sind 2024 und 2026 ergeben sich aus der Rückführung der Zwischenfinanzierung zum Neubauvorhaben Albert-Schweitzer-Straße und einer vereinbarten Sondertilgung am Zinsbindungsende für ein bereits abgeschlossenes Investitionsvorhaben.

Das Ziel der kontinuierlichen langfristigen Entschuldung wurde im Rahmen der aktuellen Wirtschaftsplanung weiter verfolgt, auch wenn sich durch die umfangreiche Investitionstätigkeit mittelfristig ein höherer Verschuldungsgrad ergibt.

Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die ausgewiesenen Finanzmittelbestände zum Periodenende beinhalten jeweils auch Bausparguthaben, welche u.a. zur Abdeckung von zukünftigen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen worden sind.

Die derzeit bei ca. 2,1 Mio. € liegenden Guthaben aus Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten.

2.2. Finanzplan (langfristig)

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	Stand: 30.10.2019 vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2021 in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €	PLAN 2027 in €	PLAN 2028 in €	PLAN 2029 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.142.561,26	1.750.406,92	719.219,95	891.033,21	1.324.263,82	1.340.084,91	1.412.729,99	1.519.211,62	1.534.200,04	1.572.160,22	1.590.891,42	1.637.504,63
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.783.368,71	3.550.000,00	3.556.622,05	4.074.112,34	4.311.704,04	4.370.353,52	4.425.633,71	4.480.249,64	4.526.142,73	4.551.778,10	4.572.877,62	4.596.593,33
(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	-105.000,00	-79.102,54	-110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-92.000,00	-92.000,00	-612.700,00	-330.300,00	-147.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-122.000,00	-123.100,00	-124.100,00	-126.100,00	-128.100,00
(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	-1.321.694,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	0,00	-200.000,00	750.000,00	-550.000,00	-100.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	4.407.235,41	4.929.304,38	4.303.142,00	4.084.845,55	5.388.967,86	5.490.438,43	5.718.363,70	5.877.461,26	5.937.242,77	5.999.838,32	6.037.669,04	6.105.997,96
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	180.000,00	180.000,00	180.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	11.951.100,00	9.050.305,36	19.539.342,98	7.129.507,92	2.016.000,00	1.260.000,00	1.714.000,00	1.908.000,00	1.682.000,00	886.000,00	890.000,00	894.000,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-11.771.100,00	-8.870.305,36	-19.359.342,98	-7.129.507,92	-2.016.000,00	-1.260.000,00	-1.714.000,00	-1.908.000,00	-1.682.000,00	-886.000,00	-890.000,00	-894.000,00
(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.)	1.321.694,56	651.610,23	2.100.890,22	1.528.174,05	643.333,33	0,00	0,00	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	185.000,00	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)	1.321.694,56	651.610,23	2.100.890,22	1.528.174,05	643.333,33	0,00	0,00	0,00	185.000,00	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	85.373.343,96 0,00	85.373.343,96 0,00	88.946.425,97 0,00	98.074.473,84 0,00	100.192.458,74 0,00	96.199.256,64 0,00	92.194.273,58 0,00	87.935.707,22 0,00	84.037.279,47 0,00	79.300.392,66 0,00	74.723.862,08 0,00	70.032.587,35 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	6.152.807,91 0,00	7.040.000,00 0,00	12.724.388,00 0,00	5.890.712,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	400.000,00 0,00	400.000,00 0,00	400.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.427.048,14 0,00	3.466.917,99 0,00	3.596.340,13 0,00	3.772.727,10 0,00	3.993.202,10 0,00	4.004.983,06 0,00	4.658.566,36 0,00	4.298.427,75 0,00	5.136.886,81 0,00	4.576.530,58 0,00	4.691.274,73 0,00	4.509.678,86 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	88.099.103,73 0,00	88.946.425,97 0,00	98.074.473,84 0,00	100.192.458,74 0,00	96.199.256,64 0,00	92.194.273,58 0,00	87.935.707,22 0,00	84.037.279,47 0,00	79.300.392,66 0,00	74.723.862,08 0,00	70.032.587,35 0,00	65.522.908,49 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	2.725.759,77	3.573.082,01	9.128.047,87	2.117.984,90	-3.993.202,10	-4.004.983,06	-4.258.566,36	-3.898.427,75	-4.736.886,81	-4.576.530,58	-4.691.274,73	-4.509.678,86
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.316.410,27	283.691,26	-3.827.262,89	601.496,58	23.099,09	225.455,37	-254.202,67	71.033,51	-296.644,04	537.307,74	456.394,30	702.319,09
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	5.138.991,21	4.056.650,18	4.340.341,44	513.078,55	1.114.575,13	1.137.674,22	1.363.129,60	1.108.926,93	1.179.960,45	883.316,40	1.420.624,14	1.877.018,44
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.822.580,94 1.822.580,94	4.340.341,44 4.340.341,44	513.078,55	1.114.575,13	1.137.674,22	1.363.129,60	1.108.926,93	1.179.960,45	883.316,40	1.420.624,14	1.877.018,44	2.579.337,54

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2020

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2019	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2019	PLAN Ausgaben 2020 in T €	PLAN Ausgaben 2021 in T €	PLAN Ausgaben 2022 in T €	PLAN Ausgaben 2023 in T €
1.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	7.337,1	6.673,9	13.734,3	2.210,2	0,0	0,0
2.	Ausbau Nachbarschaftstreff und Umgestaltung Innenhof ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2017	330,0	402,8	240,0	275,5	0,0	0,0
3.	Qualifizierung rückwärtiger Hofflächen ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2018	180,4	110,0	550,0	866,4	10,0	0,0
4.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C"	2.570,0	850,0	4.100,0	3.000,5	1.350,0	450,0
5.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	442,0	255,0	255,0	255,0	255,0	255,0
6.	Wohnungsmodernisierungen div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	316,0	300,0	295,0	229,0	233,0	237,0
7.	Umgestaltung/Erneuerung Quartiersplatz Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf	133,0	0,0	145,0	0,0	0,0	0,0
8.	Freianlagen Bereich Feldstraße 73-79, 81-87 Ausweichstellplätze "HIMBEERBLOCK+"	125,0	0,0	20,0	125,0	10,0	90,0
9.	lfd. Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	109,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0
10.	Weitere Bauvorbereitungskosten (Bebauungsstudien, Vorplanungen etc. im Rahmen der Projektentwicklung)	0,0	0,0	50,0	40,0	20,0	0,0
11.	Baumaßnahmen (Freianlagen) im Zuge von kommunalen Straßenumbaumaßnahmen (2019 Beiträge nach KAG)	270,0	270,0	30,0	30,0	30,0	30,0
12.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	138,6	138,6	95,0	73,0	83,0	173,0
13.	Entwicklung Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Str. 2-5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Balkone/Balkonabgänge/privates Grün/Freianlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gesamtsumme	11.951,1	9.050,3	19.539,3	7.129,5	2.016,0	1.260,0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2020

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Wesentlich bestimmt wird die Investitionstätigkeit der Jahre 2020-2023 durch die beiden in der Umsetzung befindlichen Neu- und Umbauvorhaben.

Der Neubau der 114 geförderten Wohnungen inkl. 48 Tiefgaragenstellplätzen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße befindet sich bei allen 3 Gebäuden in der Rohbauphase. Gleiches gilt für das Parkdeck ("Mobilitätswürfel") mit 79 Stellplätzen. Die Rohbaufertigstellung aller 4 Bauteile wird für Anfang 2020 erwartet. Die hochbauseitige Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für das II. Quartal 2021 geplant. Die Fertigstellung der notwendigen Freianlagen ist bis Ende 2021 vorgesehen. Für das Gesamtprojekt sind ohne Grundstückskosten Ausgaben in Höhe von 24,8 Mio. € geplant worden.

Im Rahmen der ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße ist die Umsetzung mehrerer aus dem Bund-Länder-Programm "Soziale Integration im Quartier" geförderter investiver Maßnahmen geplant. Mit Mitteln des Programmjahres 2017 wurde in 2019 der im Quartier beheimatete Nachbarschaftstreff ausgebaut und wird in 2020 der Innenhof des Bestandsobjektes Albert-Schweitzer-Straße 2-5 umgestaltet. Eine deutliche qualitative Aufwertung der rückwärtigen Hofflächen ist im Investitionszeitraum 2020/2021 geplant, parallel zum Wohnungsneubau. Die vorgenannten Maßnahmen haben einen geplanten Ausgabenumfang von 2,6 Mio. €.

Das zweite für den Planungszeitraum maßgebliche Bauvorhaben ist das Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus Ärztepavillon in 2019 stehen Umbau und Erweiterung des Mittelbaus zur Tagespflege/Sozialstation und zu 20 seniorengerechten, weitestgehend barrierefreien Wohnungen im Fokus. Die Fertigstellung dieses Bauteils ist für das II. Quartal 2021 geplant worden, ebenso die Freianlagenherstellung. Parallel dazu soll im Planungszeitraum bis 2023 die Modernisierung und weitestgehende Barrierefreimachung der 120 Bestandswohnungen fortgesetzt werden (ca. 6 Stränge a 5 Wohnungen pro Jahr). Die lange Bauzeit bei den Modernisierungen im Bestand resultiert aus der Bewohnerstruktur, welche nur eine etappenweise, in diesem Fall strangweise Bearbeitung zulässt und in gewissem Maße an die Fluktuation gekoppelt ist. Als voraussichtliche Investitionsausgaben für das Gesamtprojekt im Zeitraum von 2017 bis 2023 sind 12,0 Mio. € in Ansatz gebracht worden.

Die Bestandsentwicklung der 3 Hochhäuser wird auch im kommenden Investitionszeitraum kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung dargestellten Mittel (jährlich ca. 255 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 233 T€ und 295 T€ vorgesehen. In der Investitionsplanung sind lediglich die aktivierungspflichtigen Maßnahmen dargestellt. Weitere Mittel wurden als Teil des Instandhaltungsaufwandes geplant.

Die geplanten Investitionen im Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen überwiegend Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschl. IKT. Ferner ergeben sich im Planungszeitraum diverse Anschaffungserfordernisse im Rahmen der weiteren Digitalisierung des Unternehmens (u.a. Umstellung ERP-System) und im Hinblick auf die Elektromobilität.

Für die Maßnahmen unter Position 13. und 14. sind im hier dargestellten Zeitraum bis 2023 keine Investitionsausgaben geplant. Allerdings enthält die langfristige Planung von 2024 bis 2029 für die Entwicklung im Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Straße 2-5 einen Ansatz in Höhe von 1,5 Mio. € und für weitere Investitionen im Bereich Balkone/Balkonabgänge/privates Grün/Freianlagen einen Planungsansatz in Höhe von 1,25 Mio. €.

**Unternehmen: HWB GmbH
2020**

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	4.340.341,44	2.860.341,44	2.360.341,44	1.530.341,44
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.280.000,00	4.200.000,00	4.250.000,00	4.250.000,00
Einnahmen aus Fördermitteln	300.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit) davon von Gesellschaftern	2.500.000,00 0,00	3.500.000,00 0,00	3.400.000,00 0,00	3.400.000,00 0,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	30.000,00 0,00	200.000,00 0,00	30.000,00 0,00	30.000,00 0,00
Einnahmen gesamt	7.110.000,00	8.500.000,00	8.280.000,00	8.280.000,00
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	1.800.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.100.000,00
Personalausgaben	440.000,00	490.000,00	440.000,00	570.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	200.000,00	250.000,00	400.000,00	300.000,00
Zinsen	465.000,00	470.000,00	475.000,00	480.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	885.000,00 0,00	890.000,00 0,00	895.000,00 0,00	900.000,00 0,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	4.800.000,00	4.900.000,00	4.900.000,00	4.947.262,89
Ausgaben gesamt	8.590.000,00	9.000.000,00	9.110.000,00	9.297.262,89
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	2.860.341,44	2.360.341,44	1.530.341,44	513.078,55

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2020

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

Gemäß der Liquiditätsplanung für 2019 kann von einer gesicherten laufenden Liquidität ausgegangen werden.

Auf Grund der projektbedingt sehr hohen Zahlungsflüsse wird in den kommenden beiden 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 Fördermittelgebern und Banken verstärkt Rechnung getragen werden müssen.

Zur Zwischenfinanzierung von temporären "Liquiditätsgaps" durch den baubedingten Geldabfluss ist eine mit der finanzierenden Bank bereits verhandelte ergänzende Darlehensaufnahme in 2020 vorgesehen (siehe auch Finanzplan).

Darüber hinaus kann bei möglichen kurzfristigen Zahlungsschwankungen weiterhin von einem bestehenden Kontokorrentrahmen in Höhe von 0,5 Mio. € Gebrauch gemacht werden. Ein Ansatz/eine Darstellung im Rahmen der vorliegenden Liquiditätsplanung bzw. der Finanzplanung erfolgte jedoch zunächst nicht.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2020

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	7
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

KIM Betriebswirtschaft/Rechnungswesen		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	7	5
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: 2020

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung 2020 geht insgesamt von einer unveränderten Stellenanzahl von 39 Mitarbeitern zum 31.12.2020 aus. Auf Grund der Teilzeitbeschäftigung von 6 Mitarbeitern entspricht dies rechnerisch 37,9 Vollbeschäftigten.

Der überarbeiteten Organisationsstruktur folgend wurden die 2 Stellen Forderungsmanagement dem Bereich Kundenmanagement/Innere Dienste zugeordnet und fallen dementsprechend im Bereich Betriebswirtschaft/Rechnungswesen weg.

Vor dem Hintergrund der Fachkräftesicherung wird das Unternehmen fortgesetzt ausbilden. Es handelt sich um 2 Ausbildungsplätze zum Immobilienkaufmann.

Über den dargestellten Stellplan hinaus wurde personalkostenseitig für 2020 die Beschäftigung von bis zu zwei Minijobber in Ansatz gebracht.

Herausforderung für das Jahr 2020 wird die geeignete Besetzung der aktuell nicht besetzten 5 Planstellen sein. Es handelt sich um nachfolgende Besetzungsbedarfe:

- 2 gewerbliche Mitarbeiter (1,5 VZE) Concierge/Hausbesorger Quartier Albert-Schweitzer-Straße; Besetzung im Zuge des Projektfortschritts ab Frühjahr 2020
- 1 gewerblicher Mitarbeiter Gartenhelfer (0,75 VZE) - saisonale Besetzung Frühjahr 2020
- 1 gewerblicher Mitarbeiter Elektriker/Regiehandwerker - Nachbesetzung sobald als möglich
- 1 Angestellter Kaufmännischer Mitarbeiter/Wohnungsverwaltung - Nachbesetzung sobald als möglich

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2020

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Auf Grund des Projektumfanges kommt der erfolgreichen Umsetzung des Wohnungsneubaus im Quartier Albert-Schweitzer-Straße und des Projektes Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C besondere wirtschaftliche Bedeutung im Planungszeitraum zu. Trotz befriedigender und teils guter Vorbereitungs- und Umsetzungsstände bergen diese Bauvorhaben allgemeine Risiken hinsichtlich der Baukostenentwicklung gepaart mit anhaltenden Problemen wegen teils begrenzter Baurealisierungskapazitäten. Beides gilt es insbesondere in den Jahren 2020/21 permanent zu steuern. Durch die personellen und strukturellen Veränderungen in den Vorjahren wurden die entsprechenden unternehmensinternen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Weitere wichtige Zielstellungen ergeben sich in Bezug auf die Sicherstellung der geplanten Mietenentwicklung bzw. der diesbezüglich geplanten Anpassungsmaßnahmen, die Einhaltung der Leerstandsquoten, die laufende Liquiditätssicherung sowie hinsichtlich der Umsetzung des anspruchsvollen Instandhaltungsprogramms einschl. der Budgeteinhaltung.

Hennigsdorf, 19.11.2019



Scharfranke
Geschäftsführer



ppa. Glowatzki