

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2023

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 10.11.2022 TOP 3.1. (Anlage 2)

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, 02.11.22

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Objektbestand

Die vorliegende Planung geht von einer gleichbleibenden Anzahl an Wohn- und Gewerbeeinheiten aus.

Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2023	2024	2025	2026
Summe Sollmieten Wohnen	0,0%	+1,1%	+0,3%	+0,5%

Nach erfolgreicher Umsetzung des Mietenentwicklungskonzeptes für die Jahre 2020 bis 2022 und mit Blick auf bestehende Mietpreisbindungen, eine ungewisse Fluktuationsentwicklung und die aktuellen Marktunsicherheiten erfolgte eine defensive Sollmietenplanung.

Für das Planjahr 2023 wurde eine durchschnittliche monatliche Sollmiete Wohnen von 6,00 EUR/m²/Mo geplant. Für 2024 ist eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,07 EUR/m²/Mo geplant.

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	2023	2024	2025	2026
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,1%	2,9%	2,9%	2,9%

Gegenüber dem voraussichtlichen Istwert für 2022 i.H.v. 3,83% wurde ab 2023 mit sinkenden Erlösschmälerungen wegen Leerstand geplant, da die projektbedingten Wohnungsleerstände zurückgehen werden. Bei der Erlösschmälerungsplanung wurde ferner mit teilweise längeren Leerstandszeiten auf Grund anhaltender hoher Instandsetzungsbedarfe bei Vertragsbeendigung gerechnet.

Aufwendungen für Instandhaltung

Orientiert an den regelmäßig zur Verfügung stehenden Eigenmitteln wurden anwachsende Aufwendungen für die Instandhaltung eingeplant. Diese liegen jedoch mit 2,6 Mio. EUR in 2023 und 3,3 Mio. EUR und mit Blick auf aktuelle Preisentwicklungen nach eigener Risikoeinschätzung eher am unteren Rand der sich abzeichnenden Instandhaltungsbedarfe. In Ergänzung zu den Fremdleistungen der Instandhaltung verfügt das Unternehmen über einen Regiebetrieb zur Umsetzung kleinerer Instandhaltungsaufgaben. Die hierfür geplanten eigenen Personalaufwendungen liegen im Planjahr 2023 bei 232 TEUR.

Aufwendungen für Betriebskosten

Die Planung weist erhebliche anwachsende Betriebskosten aus. Diese betreffen weit überwiegend die Heizkostensteigerungen im Zusammenhang mit der aktuellen Energiekrise. Die ausgewiesenen Werte spiegeln den momentanen Erkenntnisstand wieder und sind insofern mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Zinsaufwendungen

Auf Grund der in der vergangenen Niedrigzinsphase erfolgten Zinssicherungsmaßnahmen und der hohen Tilgungsleistungen können die voraussichtlichen jährlichen Zinsaufwendungen im Zeitraum von 2023 bis 2025 von 1,5 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR weiter planmäßig sinken.

Ergebnisentwicklung

Bei Einhaltung der Planungsansätze kann im Zeitraum bis 2025 mit stabilen und im Rahmen der Unternehmensfinanzierung notwendigen Jahresüberschüssen zwischen 1,5 und 1,8 Mio. EUR gerechnet werden. Wegen des fortgesetzt hohen Kapitaldienstes kann daraus jedoch nur begrenzt Liquidität geschöpft werden.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2023

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2022	Stand: 19.10.2021 voraus. IST Berichtsjahr in € 2022	PLAN Planjahr in € 2023	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €
1. Umsatzerlöse	19.181.521,11	19.575.286,83	21.461.360,74	21.923.771,56	22.243.783,11	22.601.097,00
davon: Sollmiete	13.492.899,35	13.632.521,78	13.638.463,98	13.792.504,90	13.830.516,45	13.894.830,34
Erlösschmälerungen	-501.378,24	-587.935,81	-482.103,24	-457.733,34	-457.733,34	-457.733,34
Erlöse aus Betriebskosten	5.777.869,87	6.057.600,00	6.531.000,00	8.305.000,00	8.589.000,00	8.871.000,00
Bestandsveränderungen	412.130,13	473.100,86	1.774.000,00	284.000,00	282.000,00	293.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Material und Fremdleistungen	8.577.350,00	8.833.229,65	10.664.700,00	11.071.783,00	11.405.883,59	11.658.002,09
davon: Instandhaltung	2.605.000,00	2.546.000,00	2.626.500,00	2.766.500,00	2.823.500,00	2.788.500,00
Betriebskosten	5.917.650,00	6.242.229,65	7.988.200,00	8.255.283,00	8.532.383,59	8.819.502,09
sonstiges	54.700,00	45.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
3. Rohergebnis	10.604.171,11	10.742.057,18	10.796.660,74	10.851.988,56	10.837.899,52	10.943.094,91
4. sonstige betriebliche Erträge	295.000,00	412.100,00	362.700,00	314.700,00	315.700,00	316.700,00
5. Personalaufwand	2.196.028,10	2.022.000,00	2.238.408,76	2.276.944,25	2.276.190,67	2.327.162,27
a) Löhne und Gehälter	1.808.662,40	1.670.000,00	1.853.772,44	1.885.686,20	1.885.062,11	1.927.275,02
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	387.365,70	352.000,00	384.636,32	391.258,05	391.128,56	399.887,25
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	4.681.074,50	4.500.000,00	4.557.686,77	4.604.951,17	4.626.804,88	4.643.903,74
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	738.730,00	975.000,00	948.800,00	864.750,00	865.000,00	891.100,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.510,00	7.010,00	3.500,00	4.000,00	4.500,00	5.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.712.303,13	1.681.537,04	1.517.206,87	1.354.472,29	1.238.617,85	1.214.159,01
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	26.700,00	35.000,00	36.700,00	34.200,00	38.700,00	40.700,00
11. Ergebnis nach Steuern	1.550.845,38	1.947.630,14	1.864.058,34	2.035.370,85	2.112.786,12	2.147.769,89
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	283.319,72	287.000,00	287.350,00	287.350,00	287.350,00	287.350,00
15. Überschuss / Fehlbetrag	1.267.525,66	1.660.630,14	1.576.708,34	1.748.020,85	1.825.436,12	1.860.419,89

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2023

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.267.525,66	1.660.630,14	1.576.708,34	1.748.020,85	1.825.436,12	1.860.419,89
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.681.074,50	4.500.000,00	4.557.686,77	4.604.951,17	4.626.804,88	4.643.903,74
(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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00
(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	475.000,00	348.199,14	-1.503.000,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	-400.000,00	-1.046.000,00	1.436.000,00	0,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	5.943.600,16	5.382.829,28	5.987.395,11	6.272.972,02	6.372.241,00	6.424.323,63
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	3.985.500,00	4.524.700,00	3.344.500,00	1.424.700,00	1.111.000,00	1.084.200,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-3.985.500,00	-4.524.700,00	-3.344.500,00	-1.424.700,00	-1.111.000,00	-1.084.200,00
(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.)	844.333,33	668.244,33	36.000,00	0,00	0,00	0,00
(16)	+ Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(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)	844.333,33	668.244,33	36.000,00	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang	102.760.260,77	98.040.975,77	95.813.132,61	92.068.828,50	87.828.086,60	82.067.990,75
	davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig)	734.615,00	1.704.200,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00
	davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(23)	- Tilgungszahlungen	4.043.229,76	3.932.043,17	4.244.304,10	4.240.741,90	5.760.095,85	5.033.993,98
	davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23)	99.451.646,01	95.813.132,61	92.068.828,50	87.828.086,60	82.067.990,75	77.033.996,77
	davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-3.308.614,76	-2.227.843,17	-3.744.304,10	-4.240.741,90	-5.760.095,85	-5.033.993,98
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-506.181,27	-701.469,55	-1.065.408,99	607.530,12	-498.854,85	306.129,64
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	1.227.482,58	2.599.082,50	1.897.612,95	832.203,96	1.439.734,07	940.879,22
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27)	721.301,30	1.897.612,95	832.203,96	1.439.734,07	940.879,22	1.247.008,87
	Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	721.301,30	1.897.612,95				

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Finanzplanung geht in 2023 von Mittelzuflüssen i.H.v. knapp 6,0 Mio. EUR aus. Der Zufluß speist sich im Wesentlichen aus einem planmäßigen Jahresgewinn. Der unter Pos. (7) dargestellte Mittelabfluss resultiert maßgeblich aus der geplanten Bestandsveränderung bei den Unfertigen Leistungen. Der im Saldo positive Mittelzufluß unter Pos. (8) beruht weit überwiegend auf deutlichen erhöhten planmäßigen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter (Vebindlichkeiten/Erhaltene Anzahlungen).

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Mit Abschluss der beiden großen Bauvorhaben Albert-Schweitzer-Quartier und Rigaer Straße 30A-C sind die Investitionsausgaben in 2023 im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig. Größter Posten in 2023 sind die Ausgaben für die Modernisierung der verbliebenen Wohnungsstränge in der Rigaer Str. 30/30B. Die Folgejahre enthalten diverse, regelmäßige Investitionen in den Bestand (siehe Investitionsplanung). Große neue Bauvorhaben sieht die Planung zunächst nicht vor.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Der unter Pos. (15) dargestellte Zufluß beinhaltet eine geplante Beantragung von Fördermitteln für eine Modernisierungsmaßnahme im Bereich der Wärmeverteilungsanlagen, welche in den betreffenden Objekten auch einen permanenten hydraulischen Abgleich sicherstellen soll.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Mittelzuflüsse aus neuen Kreditaufnahmen sind lediglich in begrenztem Umfang i.H.v. 500 TEUR geplant.

Bei den für die kommenden 10 Jahre ausgewiesenen, kontinuierlich hohen Tilgungsleistungen handelt es sich weit überwiegend um planmäßige Tilgungen im Rahmen von annuitätischen Kreditverhältnissen. Für die Jahre 2025 und 2026 sind zusätzliche vereinbarte Sondertilgungen eingeplant worden, welche zu den auf 5,7 bzw. 5,0 Mio. EUR erhöhten Jahrestilgungen führen.

Vorbehaltlich notwendiger Neukreditaufnahmen im Zusammenhang von möglichen Neubau-, Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen ist geplant, die Darlehensverbindlichkeiten deutlich, ggf. bis auf 50 Mio. EUR in 2032, zu reduzieren und damit finanzielle Spielräume für neue Herausforderungen zu schaffen.

Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die geplanten Finanzmittelbestände zum Periodenende beinhalten jeweils auch weitere liquide Mittel in Form von Bausparguthaben, welche u.a. zur Abdeckung von zukünftigen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen worden sind. Der geplante Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 ist weiterhin als knapp zu bewerten. Insofern müssen der Budgeteinhaltung und der laufenden Liquiditätsplanung bei ständiger Risikobewertung in 2023 auch weiterhin die notwendige Aufmerksamkeit eingeräumt werden. Eine unterjährige, temporäre Inanspruchnahme der bestehenden Kontokorrentlinie in Höhe von 0,5 Mio. EUR ist zwar nicht ausgeschlossen, jedoch zum 31.12.2023 nicht unterstellt worden. Die derzeit bei ca. 2,5 Mio. EUR liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2023

2.2. Finanzplan (langfristig)

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €	PLAN 2027 in €	PLAN 2028 in €	PLAN 2029 in €	PLAN 2030 in €	PLAN 2031 in €	PLAN 2032 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.267.525,66	1.660.630,14	1.576.708,34	1.748.020,85	1.825.436,12	1.860.419,89	1.692.918,31	1.549.272,72	1.530.894,42	1.505.210,54	1.338.945,89	1.331.473,22
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.681.074,50	4.500.000,00	4.557.686,77	4.604.951,17	4.626.804,88	4.643.903,74	4.658.522,91	4.685.576,33	4.719.514,10	4.712.661,84	4.730.186,42	4.727.468,07
(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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00
(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	475.000,00	348.199,14	-1.503.000,00	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	-400.000,00	-1.046.000,00	1.436.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	5.943.600,16	5.382.829,28	5.987.395,11	6.272.972,02	6.372.241,00	6.424.323,63	6.271.441,22	6.154.849,05	6.170.408,52	6.137.872,38	5.989.132,31	5.978.941,29
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	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	3.985.500,00	4.524.700,00	3.344.500,00	1.424.700,00	1.111.000,00	1.084.200,00	1.107.400,00	1.637.700,00	1.784.900,00	1.779.100,00	1.003.400,00	913.400,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-3.985.500,00	-4.524.700,00	-3.344.500,00	-1.424.700,00	-1.111.000,00	-1.084.200,00	-1.107.400,00	-1.637.700,00	-1.784.900,00	-1.779.100,00	-1.003.400,00	-913.400,00
(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.)	844.333,33	668.244,33	36.000,00	0,00	0,00	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	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)	844.333,33	668.244,33	36.000,00	0,00								
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	102.760.260,77 0,00	98.040.975,77 0,00	95.813.132,61 0,00	92.068.828,50 0,00	87.828.086,60 0,00	82.067.990,75 0,00	77.033.996,77 0,00	72.560.665,09 0,00	67.837.659,75 0,00	63.268.992,46 0,00	58.869.401,66 0,00	54.442.956,97 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	734.615,00 0,00	1.704.200,00 0,00	500.000,00 0,00	0,00 0,00								
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	4.043.229,76 0,00	3.932.043,17 0,00	4.244.304,10 0,00	4.240.741,90 0,00	5.760.095,85 0,00	5.033.993,98 0,00	4.473.331,68 0,00	4.723.005,34 0,00	4.568.667,29 0,00	4.399.590,79 0,00	4.426.444,69 0,00	4.470.347,47 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	99.451.646,01 0,00	95.813.132,61 0,00	92.068.828,50 0,00	87.828.086,60 0,00	82.067.990,75 0,00	77.033.996,77 0,00	72.560.665,09 0,00	67.837.659,75 0,00	63.268.992,46 0,00	58.869.401,66 0,00	54.442.956,97 0,00	49.972.609,50 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-3.308.614,76	-2.227.843,17	-3.744.304,10	-4.240.741,90	-5.760.095,85	-5.033.993,98	-4.473.331,68	-4.723.005,34	-4.568.667,29	-4.399.590,79	-4.426.444,69	-4.470.347,47
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-506.181,27	-701.469,55	-1.065.408,99	607.530,12	-498.854,85	306.129,64	690.709,54	-205.856,29	-183.158,78	-40.818,41	559.287,61	595.193,82
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	1.227.482,58	2.599.082,50	1.897.612,95	832.203,96	1.439.734,07	940.879,22	1.247.008,87	1.937.718,41	1.731.862,12	1.548.703,35	1.507.884,93	2.067.172,55
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	721.301,30 721.301,30	1.897.612,95 1.897.612,95	832.203,96	1.439.734,07	940.879,22	1.247.008,87	1.937.718,41	1.731.862,12	1.548.703,35	1.507.884,93	2.067.172,55	2.662.366,36

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2023

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2022	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2022	PLAN Ausgaben 2023 in T €	PLAN Ausgaben 2024 in T €	PLAN Ausgaben 2025 in T €	PLAN Ausgaben 2026 in T €
1.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	570,0	1.007,8	271,0	71,0	0,0	0,0
2.	Ausbau Nachbarschaftstreff und Umgestaltung Innenhof ASQ/Qualifizierung Hofflächen ASQ SIQ Programmjahre 2017/2018	25,0	0,0 <i>in 1. enthalten</i>	0,0 <i>in 1. enthalten</i>	0,0	0,0	0,0
3.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C"	2.105,0	2.585,6	1.708,0	0,0	0,0	0,0
4.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	166,5	90,0	274,5	282,7	291,0	299,2
5.	Wohnungsmodernisierungen/Aus- und Umbau div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	305,0	288,0	580,0	507,0	425,0	438,0
6.	Umgestaltung/Erneuerung Quartiersplatz Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf	17,0	75,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	43 Stellplätze Hof Feldstr. 73-79, 81-87 ggf. auch 74-78 (ohne weitergehende Qualifizierung Freianlagen)	34,0	125,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	Baumaßnahmen/Umgestaltungen Freianlagen div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	60,0	40,0	195,0	140,0	260,0	50,0
9.	lfd. Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	20,0	40,0	65,0	30,0	30,0	30,0
10.	Projektentwicklung Berliner Str. 24	70,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0
11.	Quartiersentwicklung Nord (ohne Wohnungsbau) Vertiefungsstudien/Vorplanungen und Eigenanteil/Ko-Finanzierung Fördermittel	0,0	0,0	30,0	300,0	0,0	0,0
12.	Weitere Bauvorbereitungskosten Bebauungsstudien, Vorplanungen, energetische Konzepte etc.	40,0	15,0	38,0	30,0	10,0	10,0
13.	KAG-Beiträge Marwitzer Straße	270,0	188,3	0,0	0,0	0,0	0,0
14.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	303,0	70,0	163,0	64,0	95,0	57,0
15.	Balkone/Balkonabgänge/privates Grün	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
	Gesamtsumme	3.985,5	4.524,7	3.344,5	1.424,7	1.111,0	1.084,2

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Die vorliegende Investitionsplanung umfaßt mittel- und langfristig im Wesentlichen die regelmäßigen, teils kleinteiligen Investitionsaktivitäten der Gesellschaft. Denkbare Erweiterungsinvestitionen, wie eventuelle Wohnungsneubauvorhaben wurden wegen fehlender Projektreife sowohl hinsichtlich der Ausgaben als auch hinsichtlich notwendiger Finanzierungen nicht dargestellt. Berücksichtigung fanden hier lediglich bauvorbereitende Kosten für Konzeptionen, Vorplanungen etc.

Das Planjahr 2023 enthält unter Position 3. nochmals einen abschließenden Betrag i.H.v. 1,7 Mio. EUR für die Modernisierung der verbliebenen Wohnungsstränge in der Rigaer Str. 30/30B sowie dortige Außenanlagen.

Die Bestandsentwicklung der 3 Hochhäuser wird auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung unter Position 4. dargestellten jährlichen Mittel umfassen die aktivierungspflichtigen Maßnahmen der fluktuativen Einzelwohnungsmodernisierungen (Change Management).

Für die Fortsetzung der Modernisierung bzw. den Aus-/Umbau von Leerstandsmieteinheiten in verschiedenen Objekten sind im Zeitraum bis 2025 jährlich zwischen 425 und 580 TEUR vorgesehen und betreffen überwiegend den Wohnungsbestand. Objekte und konkrete Maßnahmen hängen von der tatsächlichen Fluktuationsentwicklung im Planungszeitraum ab. Die Umnutzung einzelner Gewerbeobjekte in Wohneinheiten ist darin enthalten.

Die Positionen 8. und 9. betreffen den Freianlagenbereich, mit unterschiedlichen Zielstellungen für funktionale und gestalterische Verbesserungen sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit.

Für konzeptionelle und bauvorbereitende Projektentwicklungsschritte und Planungen wurden unter den Positionen 10. bis 12. kontinuierlich, wenn auch in sehr begrenztem Umfang, Investitionsmittel eingeplant. Lediglich für die in Diskussion befindliche und unter Position 11. aufgenommene Quartiersentwicklung Nord wurde in 2024 ein erhöhter, dem möglichen Eigenmitteleinsatz entsprechender, Ansatz aufgenommen.

Die geplanten Investitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen regelmäßig überwiegend Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschließlich Informations- und Kommunikationstechnik. Der überdurchschnittliche Investitionsmitelesatz in diesem Bereich in 2023 resultiert aus der geplanten Umgestaltung des Empfangsbereiches der Geschäftsstelle. Im Bereich Software folgt die Investitionsplanung dem allgemeinen Trend einer Abkehr von aktivierungsfähigen Lizenzmodellen hin zu SaaS-Lösungen, welche sich zunehmend in höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen widerspiegeln.

**Unternehmen: HWB GmbH
2023**

4. Liquiditätsplan

Gliederungspunkte	1. Quartal (Jan. - März) in €	2. Quartal (Apr. - Juni) in €	3. Quartal (Juli - Sep.) in €	4. Quartal (Okt. - Dez.) in €
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenanfang	1.897.612,95	1.317.612,95	894.612,95	954.612,95
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	5.250.000,00	5.300.000,00	5.340.000,00	5.272.591,01
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	37.000,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern	0,00 0,00	0,00 0,00	500.000,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	30.000,00 0,00	130.000,00 0,00	30.000,00 0,00	30.000,00 0,00
Einnahmen gesamt	5.280.000,00	5.467.000,00	5.870.000,00	5.302.591,01
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	2.600.000,00	2.600.000,00	2.600.000,00	2.600.000,00
Personalausgaben	520.000,00	530.000,00	625.000,00	540.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	300.000,00	320.000,00	350.000,00	350.000,00
Zinsen	390.000,00	385.000,00	375.000,00	370.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	1.050.000,00 0,00	1.055.000,00 0,00	1.060.000,00 0,00	1.065.000,00 0,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	1.000.000,00	1.000.000,00	800.000,00	500.000,00
Ausgaben gesamt	5.860.000,00	5.890.000,00	5.810.000,00	5.425.000,00
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	1.317.612,95	894.612,95	954.612,95	832.203,96

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

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

Gemäß der Liquiditätsplanung für das Jahr 2023 wird von einer gesicherten laufenden Liquidität auf niedrigem Niveau ausgegangen. Die Planung setzt allerdings voraus, dass die ausgabenseitigen Annahmen zu den Betriebskosten zumindest hinsichtlich der Größenordnung zutreffend sind. Dies betrifft insbesondere die derzeit nicht sicher kalkulierbaren Abschlagszahlungen im Heizkostenbereich sowie den tatsächlichen Mittelzufluss bei den Heizkostenvorauszahlungen.

Der Posten Sonstige Einnahmen enthält im II. Quartal eine zahlungswirksame Auflösung eines sonstigen Vermögensstandes (Spardepot) im Umfang von 100 TEUR. Für das III. Quartal ist eine Kreditaufnahme i.H.v. 500 TEUR eingeplant.

Für unterjährige Zahlungsschwankungen steht weiterhin ein Kontokorrentrahmen in Höhe von 500 TEUR zur Verfügung. Eine temporäre Inanspruchnahme ist nicht auszuschließen.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	40	39
Angestellte AN:	23	21
Gewerbliche AN:	16	16
Auszubildende:	1	2

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

KIM Kundenmanagement/innere Dienste		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	9	8
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	1	2

KIM Betriebswirtschaft/Rechnungswesen		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	5
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

TIM Instandhaltung/Regiehandwerker/Bauprojekte		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	6	6
Gewerbliche AN:	16	16
Auszubildende:	0	0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung für das Jahr 2023 sieht gegenüber der Vorjahresplanung die Reduzierung um eine Stelle vor. Diese resultiert jedoch lediglich aus einer geänderten personellen Zuordnung des Integrations-/Quartiersmanagements im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Personell sind die Stellen nunmehr sämtlichst bei der PuR gGmbH angebunden. Die notwendige Anteilsfinanzierung durch die HWB ist in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Auf Grund der zum 01.09.2022 probeweise vorgenommenen arbeits- und ablauforganisatorischen Veränderungen im Bereich Empfang wurden in der Planung eine Stelle von der Geschäftsführung/Back Office neu dem Kundenmanagement/innere Dienste zugeordnet. Auf Grund des Entfalls der Stelle Integrations- und Quartiersmanagemnt bleibt jedoch die Gesamtanzahl unverändert.

Entsprechend den langfristigen Zielstellungen des Unternehmens zur Fachkräftesicherung wurde für 2023 wieder eine zweite Auszubildendenstelle eingeplant.

Auf Grund von mehreren Teilzeitbeschäftigungen entsprechen die geplanten 39 Planstellen 37,7 Vollezeiteinheiten.

Über die dargestellten Stellenplanmitarbeiter hinaus sind in der Personalplanung 2 Minijobber enthalten.

Mittelfristig geht das Unternehmen von einer weitestgehend konstanten Mitarbeiteranzahl auf dem Niveau des Planjahres 2023 aus. Nicht zuletzt im Zuge der anstehenden Digitalisierungsmaßnahmen werden sich jedoch die inhaltlichen und qualitativen Stellenanforderungen sukzessive verändern. Entsprechender weitergehender Qualifizierungsbedarf zeichnet sich ab.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2023

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Nach erfolgter Fertigstellung der beiden großen Bauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße rückt in den kommenden Planjahren die Erhaltung und Entwicklung der Bestände wieder verstärkt in den Fokus. Energetische Fragen und Aspekte des Klimaschutzes sind dabei regelmäßig und zwingend zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf die gebäudetechnischen Anlagen der Objekte.

Das 2020 mit dem Kooperationsvertrag mit den Stadtwerken begonnene "Programm" der energetischen und nachhaltigen Optimierung der Objekte, auf der Basis von verifizierten "Energie- und Klimabilanzen" und der Einbindung weiterer regenerativer Energien, soll trotz der veränderten Rahmenbedingungen (Energiekrise, Inflation) im Maße der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zur Sicherung der Vermietbarkeit (u.a. EU-Taxonomie) und des wirtschaftlichen und nachhaltigen Betriebes (u.a. Substitution fossiler Energieträger und Treibhausgas-Emissionen) fortgesetzt werden.

In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht müssen die kommenden Jahre genutzt werden, um Eigenmittel für zukünftige Aufgaben und Investitionen zu erwirtschaften. Der fortgesetzt erfolgreichen Vermietung der Wohnungsbestände mit Leerstandsquoten/ Erlösschmälerungsquoten gemäß Planung, kommt dabei eine entsprechende Bedeutung zu.

Darüber hinaus gilt es, im Zuge der ERP-Umstellung noch offen gebliebene inhaltliche und organisatorische Herausforderungen sowie die geplante weitere Digitalisierung der Geschäftsabläufe des Unternehmens zu bewältigen.

Hennigsdorf, 02.11.2022

Schaffranke
Geschäftsführer

ppa. Glowatzki