

# WIRTSCHAFTSPLAN

## für das Planjahr 2012

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 09.12.2012

### **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, 02.12.11

**Unternehmen:  
Planjahr:**

**HWB GmbH  
2012**

**1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung**

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2011	voraus. IST Berichtsjahr in € 2011	PLAN Planjahr in € 2012	PLAN 2013 in €	PLAN 2014 in €	PLAN 2015 in €
<b>1. Gesamtleistung</b> davon: Sollmiete Erlöse aus Nebenleistungen Erlöse aus Betriebskosten Bestandsveränderungen Umsatzerlöse u. Erträge	16.690.815,30 10.811.512,56 -357.439,91 5.816.127,75 49.088,12 371.526,78	16.609.666,60 10.802.306,24 -286.346,78 5.308.686,63 79.242,45 705.778,06	16.363.553,23 10.748.560,48 -361.464,48 5.387.929,08 32.208,90 556.319,25	15.868.601,13 10.783.720,48 -411.833,21 5.420.137,98 -16.824,12 93.400,00	16.019.223,43 10.950.835,48 -479.490,81 5.403.313,86 30.748,15 113.816,75	16.074.522,90 11.031.118,48 -541.778,49 5.434.062,01 57.720,90 98.400,00
<b>2. Material und Fremdleistungen</b> davon: Instandhaltung Betriebskosten sonstiges	6.735.300,29 1.150.000,00 5.589.700,29 25.600,00	6.498.345,40 1.326.976,05 5.106.369,35 65.000,00	6.725.688,34 1.541.435,30 5.139.253,04 45.000,00	6.311.085,57 1.156.450,00 5.109.635,57 45.000,00	6.516.421,93 1.310.000,00 5.160.521,93 45.900,00	6.618.817,15 1.361.000,00 5.211.917,15 45.900,00
<b>3. Rohergebnis</b>	<b>9.955.515,01</b>	<b>10.111.321,20</b>	<b>9.637.864,89</b>	<b>9.557.515,56</b>	<b>9.502.801,50</b>	<b>9.455.705,75</b>
<b>4. Personalaufwand</b> a) Löhne und Gehälter b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersweis. c) sonstiger Personalaufwand	1.570.713,96 1.308.928,30 261.785,66 0,00	1.509.500,00 1.257.916,67 251.583,33 0,00	1.367.515,28 1.139.596,07 227.919,21 0,00	1.368.095,74 1.140.079,78 228.015,96 0,00	1.316.093,72 1.096.744,77 219.348,95 0,00	1.281.979,65 1.068.316,18 213.663,47 0,00
5. Abschreibungen davon Sonderabschreibungen	3.184.293,89 0,00	3.250.000,00 0,00	3.209.719,26 0,00	3.240.658,42 0,00	3.256.558,72 0,00	3.263.536,63 0,00
6. sonstige betriebl. Aufwendungen	794.721,38	723.596,30	676.850,24	636.334,29	646.334,29	638.860,97
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.565,89	12.000,00	11.000,00	12.000,00	13.000,00	14.000,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.120.862,26	4.170.370,67	3.951.547,83	3.848.887,74	3.821.013,64	3.901.858,48
<b>9. Ergebn. der gewöhn. Geschäftstätigkeit</b>	<b>296.489,41</b>	<b>469.854,23</b>	<b>443.232,28</b>	<b>475.539,37</b>	<b>475.801,13</b>	<b>383.470,02</b>
10. außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>12. außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
13. Steuern vom Einkommen/Ertrag (Gewerbest.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. sonstige Steuern (Grundsteuer; Kfz-Steuern)	247.068,15	249.000,00	247.500,00	247.500,00	247.500,00	247.500,00
<b>15. Überschuss / Fehlbetrag</b>	<b>49.421,26</b>	<b>220.854,23</b>	<b>195.732,28</b>	<b>228.039,37</b>	<b>228.301,13</b>	<b>135.970,02</b>

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

## 1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

### Vorbemerkung - Objektveränderungen

Die vorliegenden Planungen gehen davon aus, dass der Verkauf des Objektes Paul-Schreier-Platz 1-4 planmäßig vollzogen wird, die derzeit sehr gute Vermarktungssituation der ETW Forststraße 41-59 anhält und diese Wohnungen bereits in 2012 nahezu vollständig veräußert werden können.

### Entwicklung der Sollmieten

Die Mietenplanung der kommenden Jahre geht weiterhin von moderaten Mietsteigerungspotenzialen aus. Dies entspricht u.a. den Marktprognosen des Wohnungsverbandes für das Land Brandenburg. Die in 2010 aus der Portfolioanalyse abgeleitete Mietpotenzialanalyse wurde ebenfalls einbezogen, um die Steigerungen auf Objektebene zu ermitteln bzw. zu plausibilisieren. Präzisierend wurde der Rhythmus der Mietensteigerungen an die objektscharfen gesetzlichen bzw. förderrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Ziel ist es, fortgesetzt die Mieterhöhungspotenziale in den kommenden Jahren sukzessive auszuschöpfen. Im Ergebnis stellen sich bei den Sollmieten Wohnen (fortgeführter Bestand) folgende Gesamtsteigerungen dar:

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Sollmiete Wohnen	0,2 %	0,5 %	1,5 %	1,1 %	0,9 %

Die diskontinuierliche Entwicklung der absoluten Zahlen Sollmiete ist den geplanten Zu- bzw. Abgängen der Objekte Waldrand und ETW Forststraße geschuldet.

### Entwicklung der Mietausfälle durch Leerstand

Wesentliche Änderungen der Grundannahmen gegenüber der Vorjahresplanung erfolgten nicht. Allerdings wurde mit Blick u.a. auf die derzeit positive Leerstandentwicklung und die bestehenden Wanderungsüberschüsse davon ausgegangen, dass sich der Leerstandsanstieg verzögert entwickelt. Bei der Planung der Mietausfälle wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

<u>Mietausfälle Wohnen</u>		<u>Mietausfälle Wohnen</u>	
2012	3,0 %	2017	5,5 %
2013	3,5 %	2018	6,0 %
2014	4,0 %	2019	6,5 %
2015	4,5 %	2020	7,0 %
2016	5,0 %	2021	7,5 %

### Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen

Die angestrebte Ausweitung der Instandhaltung wurde in die Planung im Rahmen der zur Verfügung stehenden eigenen liquiden Mittel eingearbeitet. So wird der Instandhaltungsumfang im Jahr 2015 um etwa 18% bzw. 211 TEUR über dem Planungsansatz von 2011 liegen. Der erhöhte Instandhaltungsaufwand in 2012 hängt mit den geplanten Maßnahmen Hochhäuser, Innendämmung Klingenbergviertel sowie der KAG-Maßnahme Nebenanlagen Reinickendorfer Straße zusammen. Auf die Fortführung der Wohnungsaufarbeitungen zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit entfallen im Jahr 248 TEUR. Die ungeplante Instandhaltung soll sich auf einem Niveau von 428 TEUR bewegen.

### Entwicklung der Zinsaufwendungen

Nach Abschluss der neuen Zinsvereinbarungen mit der ILB und auf Grund der geplanten Sondertilgungen (Veräußerung Paul-Schreier-Platz 1-4 und ETW-Forststraße) werden die Zinsbelastungen sukzessive sinken. In 2012 wird die Zinsbelastung bereits um 94 TEUR unter der Vorgabe der Wirtschaftsplanung 2011 liegen. Im Jahr 2015 wird dieser Effekt bereits bei 109 TEUR liegen und weiter ansteigen.

Unternehmen:  
Planjahr:

HWB GmbH  
2012

2. Finanzplan

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2011	voraus. IST Berichtsjahr in € 2011	PLAN Planjahr in € 2012	PLAN 2013 in €	PLAN 2014 in €	PLAN 2015 in €
I. Gesamtleistung (incl. sonstige Erträge)	16.217.096,49	16.565.825,81	15.906.096,00	15.871.887,27	16.032.344,67	16.100.121,99
II. Betriebsausgaben gesamt (incl. Steuern)	9.380.423,61	9.473.941,70	9.330.653,86	8.592.115,60	8.752.449,94	8.871.039,77
<b>III. BRUTTO CASH FLOW I (I.-II.)</b>	<b>6.836.672,88</b>	<b>7.091.884,11</b>	<b>6.575.442,14</b>	<b>7.279.771,67</b>	<b>7.279.894,73</b>	<b>7.229.082,22</b>
IV. Investitionsausgaben	933.000,00	625.000,00	1.188.500,00	732.489,00	433.115,00	360.500,00
V. Zinsen	4.086.054,71	4.131.665,32	3.917.574,35	3.826.125,90	3.802.200,46	3.885.705,36
<b>VI. BRUTTO CASH FLOW II (III.-IV.-V.)</b>	<b>1.817.618,17</b>	<b>2.335.218,79</b>	<b>1.469.367,79</b>	<b>2.721.156,77</b>	<b>3.044.579,27</b>	<b>2.982.876,86</b>
VII. Sonstige a. o. Einnahmen gesamt	399.900,00	1.695.000,00	1.240.000,00	330.000,00	480.000,00	440.000,00
1. Zuweisung Gesellschafter (Eigenkapital)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zuweisung Gesellschafter (Verlustausgleich)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Steuererstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Privatisierung und andere Verkäufe	399.900,00	1.695.000,00	1.240.000,00	330.000,00	480.000,00	440.000,00
Überhang Ford./Verbindl. a. Vorjahr	66.050,59	-484.536,44	199.700,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
VIII. Sonstige a. o. Ausgaben	120.000,00	156.534,61	187.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>IX. NETTO CASH FLOW I (VI.+VII.-VIII.)</b>	<b>2.163.568,76</b>	<b>3.389.147,74</b>	<b>2.722.067,79</b>	<b>3.058.356,77</b>	<b>3.531.779,27</b>	<b>3.430.076,86</b>
X. langfr. Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) (am Periodenanfang) davon gegenüber Gesellschafter	102.795.890,19 0,00	102.584.458,12 0,00	99.364.351,28 0,00	96.570.607,90 0,00	93.644.154,29 0,00	90.559.518,02 0,00
XI. geplante Veränderungen in der Periode durch						
a) Tilgung	2.675.194,61	3.539.494,78	3.294.755,34	3.127.465,57	3.094.520,32	3.228.248,64
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Kreditneuaufnahme (langfristig)	289.387,94	319.387,94	501.011,96	201.011,96	9.884,05	7.508,08
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
XII. Freie Mittel Perioden - Anfang	840.521,63	1.103.397,77	1.272.438,67	1.200.763,08	1.332.666,24	1.779.809,24
<b>XIV. NETTO CASH FLOW II (IX.-XIa.+XIb.+XII.)</b>	<b>618.283,72</b>	<b>1.272.438,67</b>	<b>1.200.763,08</b>	<b>1.332.666,24</b>	<b>1.779.809,24</b>	<b>1.989.145,54</b>
XV. NCF II in Einzeljahren	-222.237,91	169.040,90	-71.675,59	131.903,16	447.143,00	209.336,30
<b>voraus. Liquiditätsbestand 31.12.2011:</b>		<b>1.272.438,67</b>				

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

## **2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)**

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

Die vorliegende langfristige Finanzplanung orientiert sich weiterhin maßgeblich an den zentralen Unternehmenszielstellungen der nachhaltigen Ertragssteigerung und Liquiditätssicherung.

Der jährliche brutto cash flow I soll dabei weitestgehend kontinuierlich auf 7.392 TEUR im Jahr 2021 anwachsen. Betrachtet für den Zeitraum 2012 bis 2021 ist dies eine Steigerung um mehr als 12%. Das demgegenüber noch weitaus stärkere Anwachsen des brutto cash flow II wird maßgeblich auch von der sinkenden Zinslast beeinflusst.

Im Bereich des netto cash flow I wird deutlich, dass die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015 noch von den geplanten Veräußerungen geprägt sein wird. Neben den Einflüssen aus den weiteren Veräußerungen der ETW Forststraße sind in den Jahren 2013-2015 die angestrebten Verkäufe der rückgenommenen Reihenhäuser Waldrand zu nennen.

Spiegelbildlich zum sinkenden Zinsaufwand werden die Tilgungsleistungen kontinuierlich ansteigen. Der Kapitaldienst absolut wird im Planungshorizont von 2012 bis 2021 nur leicht sinken, um 72 TEUR/a. Insofern ist die Generierung freier Mittel diesbezüglich begrenzt. Im Jahr 2016 wird die Rückführung des endfälligen ILB-Darlehens für die Reihenhäuser Waldrand eine außerordentlich hohe Tilgung verursachen. Gemäß der Planung werden die hierfür notwendigen Mittel in den Vorjahren anzusparen sein. Der summierte NCF II der Einzeljahre 2012-2015 liegt bei 717 TEUR.

Nennenswerte Kreditaufnahmen werden mit Ausnahme der laufenden Fremdfinanzierung im Zusammenhang mit der Rücknahme der Reihenhäuser Waldrand und einer voraussichtlichen Fremdmittelaufnahme für die geplanten Investitionen Balkonnachrüstungen Klingenbergviertel in Höhe von bis zu 368 TEUR, verteilt auf 2 Jahre, nicht erfolgen.

Im Vergleich zu den bisherigen Planungen wird sich der netto cash flow II positiver entwickeln, sowohl in Bezug auf die Gesamtsumme als auch im Hinblick auf die Einzeljahresbeträge.

NCF II gesamt im Jahr 2020 lt. WP 2011 bei +911 TEUR/NCF II Einzeljahr -173 TEUR  
NCF II gesamt im Jahr 2020 lt. aktueller WP 2012 bei +1.501 TEUR/NCF II Einzeljahr -74 TEUR

Hinsichtlich der sich für die Jahre 2019 und 2021 in begrenztem Umfang abzeichnenden negativen Einzeljahreswerte netto cash flow II werden ggf. weitere Maßnahmen vorzusehen sein.



Unternehmen:  
Planjahr:

HWB GmbH  
2012

### 3. Investitionsplan

ffid. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2011	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2011	PLAN Ausgaben 2012 in T €	PLAN Ausgaben 2013 in T €	PLAN Ausgaben 2014 in T €	PLAN Ausgaben 2015 in T €
1.	Nachrüstung Balkone Klingenbergviertel/Dämmung	10,0	32,3	351,0	200,0	200,0	200,0
2.	Beiträge nach KAG	86,0	39,2	44,5	70,5	40,0	57,5
3.	Beiträge Sanierungs- und Entwicklungsbereich	0,0	0,0	0,0	286,0	30,1	0,0
4.	Erneuerung der Heizungsanlage/Dämmmaßnahmen Fontane-Feld-Forststraße	388,0	75,5	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	IT-Bereich / Softwarelösungen Bürotechnik und sonstige BGA	45,0	25,0	82,0	121,0	108,0	48,0
6.	Vorsorge für Rücknahme RH Waldrand	330,0	440,0	550,0	0,0	0,0	0,0
7.	geringinvestive energetische Maßnahmen div. Objekte	52,5	0,0	50,0	30,0	30,0	30,0
8.	Dämmung Geschossdecken Feldstr. 73-87, Fasanenstr. 3	0,0	0,0	41,0	0,0	0,0	0,0
9.	diverse Maßnahmen Objektbestand/einschl. Planungen	21,5	13,0	70,0	25,0	25,0	25,0
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>933,0</b>	<b>625,0</b>	<b>1.188,5</b>	<b>732,5</b>	<b>433,1</b>	<b>360,5</b>

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

### **3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan**

**(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)**

In Übereinstimmung mit den längerfristigen Unternehmensplanungen werden in 2012 die Nachrüstung von Balkonanlagen und ergänzenden Dämmmaßnahmen im Klingenbergviertel ins Blickfeld rücken. Im Planjahr wird zunächst davon ausgegangen, 2 Objekte entsprechend zu bearbeiten. Allerdings stehen diese Maßnahmen weiterhin unter dem Genehmigungsvorhalt der Denkmalschutzbehörde. Entsprechende Vorschläge der HWB zur Annäherung der Interessen von Wohnungswirtschaft und Denkmalschutz sind bisher nicht akzeptiert worden. Für die Folgejahre sind jeweils ein weiteres Objekt, alternativ ggf. auch 2 kleine Objekte zur Nachrüstung ins Investitionsprogramm aufgenommen worden. Hinsichtlich der ergänzenden kleinteiligen Dämmmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass diese vorrangig aus der Instandhaltung zu finanzieren sind. Für die Balkonanbauten 2012/2013 ist die Einbindung von Fremdmitteln in Höhe von bis zu 368 TEUR vorgesehen.

Bei den dargestellten KAG-Beiträgen handelt es sich in 2012 um die Maßnahme Nebenanlagen Reinickendorfer Straße, in 2013 um die Rathenaustraße, einen Bauabschnitt der Forststraße und Beiträge zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Marwitzer Straße. Die Ansätze der Folgejahre wurden entsprechend den langfristigen Überlegungen der Stadtverwaltung, soweit bekannt, selbst eingeschätzt. Neben den KAG-Beiträgen sind im Instandhaltungsbereich zusätzlich Aufwendungen für begleitende Maßnahmen auf den privaten Flächen eingestellt.

Die in 2013 unter der laufenden Nr. 3. dargestellten Ausgaben betreffen fällige Ausgleichsbeiträge für die im Sanierungsgebiet gelegenen Flächen der HWB. Die Ausgaben des Jahres 2014 resultieren aus geplanten Ausgleichbeiträgen für Flächen im Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf.

Im Investitionsbereich IT/Bürotechnik/BGA wird der Fokus in den nächsten Jahren im IT-Bereich liegen. U.a. soll die Anbindung der "Außenstellen" z.B. der Hauswartbüros zur Serviceverbesserung vorangetrieben werden. Die hohen Summen der Jahre 2012-2014 betreffen überwiegend den zur Entscheidung anstehenden Wechsel des ERP-Systems bzw. alternativ die Einführung eines Dokumentenmanagementsystems. Darüber hinaus sind regelmäßig einzelne Ersatzinvestitionen technischer und ausstattungsseitiger Wirtschaftsgüter erforderlich, u.a. im Hauswart- und Regiebereich. Vorgesehen ist aus wirtschaftlichen Gründen auch der schrittweise Austausch von Leasingfahrzeugen durch eigene ggf. auch finanzierte Fahrzeuge.

Die Vorsorge der Rücknahme von Reihenhäusern Waldrand erfolgt in Fortführung der bisher bereits geschlossenen und kaufmännisch orientierten Vergleichsvereinbarungen mit dem Ziel, einer Beendigung der diesbezüglichen Streitigkeiten im Jahr 2012.

In Fortführung der energetischen Sanierungsmaßnahmen im Objektbestand sind für 2012ff. weitere geringinvestive Maßnahmen u.a. die Ausrüstung zusätzlicher Objekte mit der Fahrkurvenadaptierung "adapterm" und die weitere Verfolgung von Ansätzen im Bereich smart metering und monitoring vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt unter laufender Berücksichtigung der im ALFA-Projekt gewonnenen Erkenntnisse.

Bei den unter Nr. 8 dargestellten Maßnahmen handelt es sich um die Nachholung von Geschossdeckendämmungen gemäß den bestehenden Nachrüstungsverpflichtungen der EnEV.

Die unter Punkt 9. subsumierten Maßnahmen umfassen neben diversen objektbezogenen Investitionen z.B. von Freianlagenausstattungen (Bänke, Spielgerät etc.) auch Ansätze für mögliche zukünftige Planungs- und Konzeptentwicklungsaufwendungen.



**Unternehmen: HWB GmbH  
2012**

**4. Liquiditätsplan**

Gliederungspunkte	1. Quartal (Jan. - März) in €	2. Quartal (Apr. - Juni) in €	3. Quartal (Juli - Sep.) in €	4. Quartal (Okt. - Dez.) in €
<b>geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenanfang</b>	<b>1.272.438,67</b>	<b>1.632.034,40</b>	<b>2.112.412,30</b>	<b>1.426.683,93</b>
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.282.182,26	4.474.515,09	4.235.214,33	4.353.884,32
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern)	125.000,00	249.000,00	65.000,00	62.011,96
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>4.407.182,26</b>	<b>4.723.515,09</b>	<b>4.300.214,33</b>	<b>4.415.896,28</b>
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	1.595.213,26	1.761.213,26	1.974.163,26	1.769.098,56
Personalausgaben	298.423,03	308.855,78	369.024,10	391.212,37
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	263.950,24	223.068,15	258.000,00	305.431,85
Zinsen	980.000,00	980.000,00	1.000.000,00	957.574,35
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	650.000,00	700.000,00	944.755,34	1.000.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	260.000,00	270.000,00	440.000,00	218.500,00
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>4.047.586,53</b>	<b>4.243.137,19</b>	<b>4.985.942,70</b>	<b>4.641.817,13</b>
<b>geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende</b>	<b>1.632.034,40</b>	<b>2.112.412,30</b>	<b>1.426.683,93</b>	<b>1.200.763,08</b>

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

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

Die Liquiditätsplanung 2012 unterstellt folgende Annahmen in den Geldzu- und -abflüssen:

##### Geldzuflüsse:

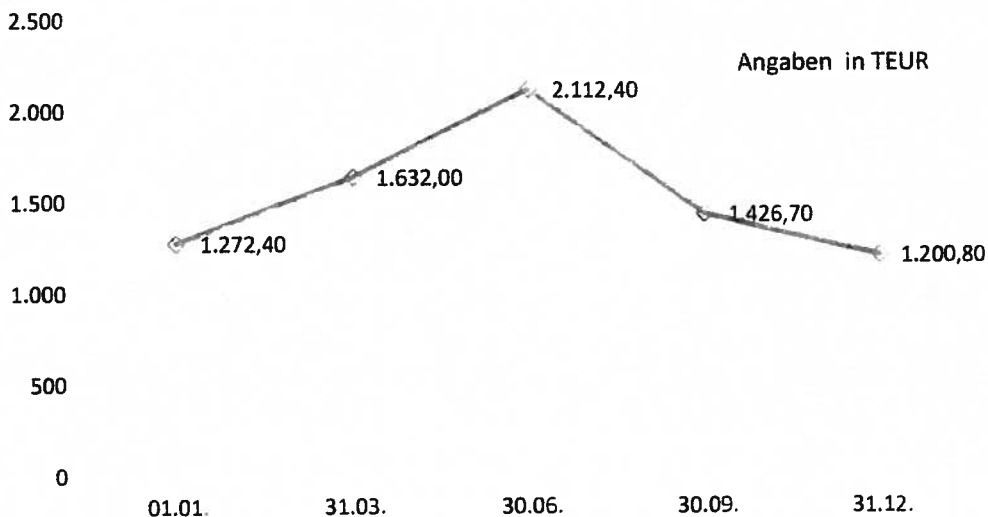
- Veränderung der Mieten nach Planung/Mietpotentialanalyse
- Einnahmen aus Wohnungsprivatisierungen (31 ETW) - Der Zufluss Paul-Schreier-Platz 1-4 erfolgt bereits in 2011 und ist damit im Anfangsbestand enthalten.
- Darlehenszufluss ILB-Darlehen Rücknahme Waldrand in Höhe von 300 TEUR
- Darlehenszufluss für Maßnahme Balkonnachrüstungen Klingenbergviertel in Höhe von 184 TEUR
- Abbau der Forderungen

##### Geldabflüsse

- anteilige Sondertilgungen im Zusammenhang mit den geplanten Wohnungsprivatisierungen
- mögliche Übernahme von 5 RH (Waldrandsiedlung)
- Investitionsausgaben analog der vorliegenden Detailplanung
- Sonderzahlungen gemäß "Vereinbarung über die allgemeinen Arbeitsbedingungen in der HWB" (Urlaubsgeld und Jahresprämie) im III. und IV. Quartal 2012

Die Inanspruchnahme der mit der AarealBank vereinbarten Kontokorrentlinie ist in der Liquiditätsplanung nicht vorgesehen.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Planungszeitraum wie folgt dar:



Unternehmen: **HWB GmbH**  
 Planjahr: **2012**

**5. Stellenplan**

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
<b>Gesamtarbeitnehmer:</b>	<b>28</b>	<b>31</b>
<b>Angestellte AN:</b>	<b>16</b>	<b>18</b>
<b>Gewerbliche AN:</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Auszubildende:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

<b>Geschäftsführung / Sekretariat</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	2	3
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

<b>Kaufmännisches Immobilienmanagement</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	9	11
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	1	2

<b>Technisches Immobilienmanagement</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	4	3
Gewerbliche AN:	11	11
Auszubildende:	0	0

<b>Recht und Kommunikation</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	1	1
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

### **5.1. Erläuterungen zum Stellenplan**

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

Nach dem signifikanten Personalabbau in den Jahren 2010/11 wird für die kommenden Jahre von einem im Wesentlichen gleichbleibenden Personalbestand ausgegangen. Einzelne altersbedingte Veränderungen bzw. die Zielstellung einer Überprüfung von Teilen des Regiebetriebes werden dabei jedoch weiterverfolgt. Generell wird im Zuge der sich wandelnden Organisationsabläufe und mit Blick auf die wachsenden Anforderungen die Personalentwicklung langfristig im Fokus bleiben. Dies betrifft die qualitativen Aspekte ebenso wie ggf. auch die quantitative Komponente.

Im Vergleich zwischen der Planung 2011 und der Planung 2012 wird es zu einem Personalaufbau um 3 Stellen kommen. Eine Veränderung entfällt dabei auf die Wiederbesetzung einer Controllerstelle. Hier wurde im Verlauf des Jahres 2011 entschieden, sich von der externen Dienstleistung zu lösen und diese Leistungen zukünftig wieder intern erbringen zu lassen. Des Weiteren ist in 2012 die Einstellung eines 2. Auszubildenden geplant, nicht zuletzt um weiterhin die Möglichkeit der eigenen Fachkräftesicherung nutzen zu können. Darüber hinaus hat sich im Zuge des starken Personalabbaus im letzten Jahr gezeigt, dass sich im Schnittstellenbereich Sekretariat/Empfang/Assistenz Kapazitätsbedarf abzeichnet, um den gestiegenen Anforderungen einschl. befriedigender Vertretungsregelungen gerecht zu werden.

Bei der Veränderung im Angestelltenbereich des technischen Immobilienmanagements handelt es sich nicht um eine weitere Stellenreduzierung, sondern um eine Umgliederung der Stelle des Prokuristen in das Kaufmännische Immobilienmanagement, entsprechend den tatsächlichen Tätigkeitsschwerpunkten.

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2012**

## **6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr**

Im Fokus der kommenden Jahre wird die weitere Verbesserung der Ergebnisse der Hausbewirtschaftung stehen, begleitet von der Optimierung der organisatorischen Prozesse, auch unter Einbindung von IT-Lösungen. Die Sicherung des derzeitigen Leerstandsniveaus bleibt weiterhin eine Kernzielstellung des Unternehmens, ebenso wie die Begrenzung der Fluktuation und deren Kosten, soweit diese beeinflussbar sind.

An Bedeutung zunehmen soll die Verfolgung weiterer Unternehmensziele wie:

- Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Schaffung von angepassten Angeboten für Senioren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels
- Stärkung des mieterschaftlichen Engagements
- Erhöhung der Kundenbindung zur Senkung von Fluktuation

Für das Geschäftsjahr 2012 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 zu verkürzen und die geplante Ausfallquote von 3,39 % einzuhalten bzw. zu unterbieten.
2. Verringerung der beeinflussbaren Fluktuation/Senkung der Fluktuationkosten um 5 % gegenüber dem Vorjahr durch gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung u.a. durch Einführung eines verbesserten Beschwerdemanagements, sofortiges Reagieren bei geplanten Mieterwechseln mit entsprechenden Alternativangeboten und einem Kundenrückgewinnungsprozess.
3. Sicherung eines konsequenten Forderungsmanagements durch entsprechende Einzelmaßnahmen zur Sicherung der Mieterlöse, Verfolgung aller offenen Forderungen bei aktiven und inaktiven Verträgen sowie Senkung des Forderungsniveaus bei den monatlichen Mieten um angestrebte 5% gegenüber dem Vorjahr.
4. Durchsetzung einer straffen Kostenoptimierung im Rahmen der Umsetzung des Instandhaltungsprogrammes durch das Technische Immobilienmanagement. Dabei steht vor allem die Einhaltung der Budgets, insbesondere für die Wohnungsinstandsetzungen im Vordergrund.

Hennigsdorf, 01.12.2011

  
Schaffranke  
Geschäftsführer

  
ppa. Glowatzki