

# WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2021

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 26.11.2020

**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, 16.11.20

Unternehmen:  
Planjahr:

HWB GmbH  
2021

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2020	Stand: 04.11.2020 voraus. IST Berichtsjahr in € 2020	PLAN Planjahr in € 2021	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>17.476.865,57</b>	<b>17.102.045,55</b>	<b>18.350.230,03</b>	<b>19.143.304,45</b>	<b>19.330.766,49</b>	<b>19.450.456,99</b>
davon: Sollmiete	11.750.020,97	11.750.000,00	12.897.703,15	13.366.999,96	13.423.146,98	13.459.905,70
Erlösschmälerungen	-418.555,40	-420.000,00	-527.473,12	-487.695,51	-436.380,49	-436.448,71
Erlöse aus Betriebskosten	5.552.700,00	5.430.000,00	5.776.322,25	5.980.000,00	6.264.000,00	6.344.000,00
Bestandsveränderungen	592.700,00	342.045,55	203.677,75	284.000,00	80.000,00	83.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Material und Fremdleistungen</b>	<b>8.789.655,65</b>	<b>8.404.472,07</b>	<b>8.104.740,00</b>	<b>8.417.881,10</b>	<b>8.525.884,81</b>	<b>8.615.053,63</b>
davon: Instandhaltung	2.806.263,62	2.950.000,00	2.425.940,00	2.462.968,60	2.499.858,12	2.536.911,04
Betriebskosten	5.932.964,21	5.409.472,07	5.615.000,00	5.891.000,00	5.962.000,00	6.034.000,00
sonstiges	50.427,82	45.000,00	63.800,00	63.912,50	64.026,69	44.142,59
<b>3. Rohergebnis</b>	<b>8.687.209,92</b>	<b>8.697.573,48</b>	<b>10.245.490,03</b>	<b>10.725.423,35</b>	<b>10.804.881,68</b>	<b>10.835.403,36</b>
4. sonstige betriebliche Erträge	406.553,69	460.000,00	266.457,50	270.454,36	274.511,19	278.628,86
<b>5. Personalaufwand</b>	<b>1.977.289,39</b>	<b>1.900.000,00</b>	<b>2.023.077,64</b>	<b>2.083.192,72</b>	<b>2.136.889,15</b>	<b>2.169.591,72</b>
a) Löhne und Gehälter	1.635.126,82	1.575.000,00	1.671.358,57	1.721.107,44	1.765.546,77	1.792.601,59
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	342.162,57	325.000,00	351.719,07	362.085,28	371.342,38	376.990,13
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	3.556.622,05	3.800.000,00	4.139.979,20	4.490.928,96	4.528.238,60	4.555.905,28
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	684.702,09	674.000,00	667.450,00	677.461,75	687.623,72	697.938,09
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.513,00	5.800,00	5.513,00	5.513,00	5.513,00	5.513,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.895.093,13	1.876.359,97	1.819.343,79	1.762.424,68	1.668.815,31	1.574.512,96
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	0,00	0,00	30.000,00	38.000,00	42.000,00	46.000,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>985.569,95</b>	<b>913.013,51</b>	<b>1.837.609,91</b>	<b>1.949.382,59</b>	<b>2.021.339,09</b>	<b>2.075.597,18</b>
12. sonstige Steuern (Grundsteuern: Kfz-Steuern)	266.350,00	276.000,00	272.683,68	272.683,68	272.683,68	272.683,68
<b>15. Überschuss / Fehlbetrag</b>	<b>719.219,95</b>	<b>637.013,51</b>	<b>1.564.926,23</b>	<b>1.676.698,91</b>	<b>1.748.655,41</b>	<b>1.802.913,50</b>

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2021**

## 1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

### Bestandsveränderungen

Wesentliche Veränderungen mit Auswirkungen auf alle G&V-Posten ergeben sich durch die im Verlauf des Planjahres erfolgende Fertigstellung der 114 Neubauwohnungen sowie diverser Stellplätze im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Der daraus resultierende Wohnflächenzuwachs beträgt ca. 6.833 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Bauvorhabens Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30A-C ist im III. Quartal 2021 die Fertigstellung des Mittelbaus geplant. Die dort entstehenden 20 Wohnungen werden eine Wohnfläche von ca. 786 m<sup>2</sup> haben. Die gewerbliche Mieteinheit Tagespflege/Sozialstation ist mit einer Mietfläche von 371 m<sup>2</sup> geplant. Der insgesamt Mietflächenzuwachs im Planjahr beträgt somit 1.157 m<sup>2</sup>.

### Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2021	2022	2023	2024
Summe Sollmieten Wohnen	+9,83 %	+3,42 %	+0,47 %	+0,26 %

Sichtbar werden hier zum Einen die Flächenzuwächse aus der umfangreichen Bautätigkeit. Zum Anderen resultiert die dargestellte Sollmietenentwicklung aus der Umsetzung der "Mietentwicklungskonzeption für die Jahre 2019 bis 2021".

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete aller Wohnungen liegt im Berichtsjahr 2020 voraussichtlich bei 5,42 EUR/m<sup>2</sup>. Für 2021 ist eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 5,69 EUR/m<sup>2</sup> geplant, für 2022 sind es 5,89 EUR/m<sup>2</sup>. Auch hier wirken sich die Neubau- und Modernisierungsvorhaben und die notwendigen Mieterhöhungen aus. Begrenzenden Einfluß haben die bestehenden Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, hier insbesondere der sogenannte "Hennigsdorfer Weg".

### Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	2021	2022	2023	2024
	3,53 %	3,04 %	2,61 %	2,60 %

Gegenüber dem voraussichtlichen Ist 2020 (3,20 %) wurde für 2021 eine erhöhte Erlösschmälerung wegen Leerstand geplant. Diese hängt mit den projektbedingten Leerständen zusammen, insbesondere mit den Modernisierungen der Bestandswohnungen Rigaer Str. 30A-C. Vor dem Hintergrund einer eher geringen Fluktuation bzw. einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage wird mittelfristig von einer wieder leicht gesunkenen, dann jedoch weitestgehend stabilen Leerstandsquote ausgegangen.

### Instandhaltungsaufwendungen

Im Zeitraum bis 2024 wurden kontinuierlich um 2,5 Mio. €/a geplant. Dies entspricht dem derzeit branchenüblichen Maß. Wesentlicher Ausgabenschwerpunkt wird dabei die Gebäudetechnik sein. Bis zum Jahr 2030 sind auf 2,8 Mio. € steigende Instandhaltungsaufwendungen geplant worden, im Wesentlichen orientiert an der Entwicklung der Eigenmittel. Vor dem Hintergrund in Rede stehender umfangreicher Klimaschutzanforderungen und dem Risiko fortgesetzter hoher Baupreissteigerungen wird längerfristig auch mit steigenden Aufwendungen und entsprechendem Finanzierungsbedarf gerechnet.

### Zinsaufwendungen

Auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase, erfolgter Umschuldungen/Prolongationen und den ansteigend hohen Tilgungsleistungen können die jährlichen Zinsaufwendungen bis 2024 trotz erheblicher projektbedingten Darlehensneuaufnahmen im Bereich von 1,6 bis 1,8 Mio. EUR gehalten werden.

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2022 in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	719.219,95	637.013,51	1.564.926,23	1.676.698,91	1.748.655,41	1.802.913,50
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.556.622,05	3.800.000,00	4.139.979,20	4.490.928,96	4.528.238,60	4.555.905,28
(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	-110.000,00	-66.843,46	0,00	0,00	0,00	0,00
(5)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-612.700,00	-342.045,55	-203.677,75	-284.000,00	-80.000,00	-83.000,00
(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	0,00	26.670,86	-25.000,00	77.444,75	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	750.000,00	-443,17	-709.291,09	-500.000,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	4.303.142,00	4.054.352,19	4.766.936,59	5.461.072,63	6.196.894,01	6.275.818,77
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	180.000,00	240.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(11)	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	19.539.342,98	12.780.600,00	16.086.600,00	3.189.000,00	1.307.000,00	1.093.000,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-19.359.342,98	-12.540.600,00	-16.086.600,00	-3.189.000,00	-1.307.000,00	-1.093.000,00
(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.)	2.100.890,22	1.608.690,22	1.990.902,84	780.434,85	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)	2.100.890,22	1.608.690,22	1.990.902,84	780.434,85	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	88.946.425,97 0,00	90.487.576,34 0,00	96.926.020,30 0,00	102.511.106,01 0,00	99.607.047,89 0,00	95.911.488,94 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	12.724.388,00 0,00	9.961.200,00 0,00	9.258.405,00 0,00	1.191.575,00 0,00	406.960,00 0,00	406.960,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.596.340,13 0,00	3.522.756,04 0,00	3.673.319,29 0,00	4.095.633,11 0,00	4.102.518,95 0,00	4.141.638,65 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	98.074.473,84 0,00	96.926.020,30 0,00	102.511.106,01 0,00	99.607.047,89 0,00	95.911.488,94 0,00	92.176.810,29 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	9.128.047,87	6.438.443,96	5.585.085,71	-2.904.058,11	-3.695.558,95	-3.734.678,65
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.827.262,89	-439.113,63	-3.743.674,87	148.449,36	1.194.335,05	1.448.140,12
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	4.340.341,44	5.492.225,16	5.053.111,53	1.309.436,66	1.457.886,03	2.652.221,08
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	513.078,55 513.078,55	5.053.111,53 5.053.111,53	1.309.436,66	1.457.886,03	2.652.221,08	4.100.361,21

**Unternehmen:** HWB GmbH  
**Planjahr:** 2021

## 2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

### Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufende Geschäftstätigkeit

Die langfristige Finanzplanung geht von positiven Periodenergebnissen zwischen +1,6 Mio. € in 2021 und +2,2 Mio. € im Jahr 2030 aus. Verbunden mit den durch die Bautätigkeit anwachsenden, hohen planmäßigen Abschreibungsbeträgen ergeben sich die für einen nachhaltig erfolgreichen Geschäftsbetrieb notwendigen stabilen Mittelzuflüsse. Unter Position (8) spiegeln sich die, in den Jahren 2021 und 2022 mit dem Abbau der hohen, typischerweise mit den Baumaßnahmen verbundenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, wider.

### Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Die sehr hohen Mittelabflüsse in den Jahren 2021 und 2022 resultieren im Wesentlichen aus den beiden großen Bauvorhaben im Albert-Schweitzer-Quartier bzw. in der Rigaer Str. 30A-C (siehe Investitionsplanung). Beide Vorhaben sind, bis auf den Eigenmittelanteil weitestgehend fremdfinanziert, einschließlich Fördermitteln und führen zu entsprechend hohen Kreditneuaufnahmen.

### Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Hier dargestellt sind die Mittelzuflüsse aus den Fördermittelzuschüssen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Albert-Schweitzer-Quartier.

### Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Die für 2021/2022 geplanten Kreditneuaufnahmen dienen der Finanzierung der beiden in Ausführung befindlichen Bauvorhaben Sozialer Wohnungsbau im Quartier Albert-Schweitzer-Str. und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße 30A-C. Neben den bereits geschlossenen Darlehensvereinbarungen besteht das Erfordernis, weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 3,5 Mio. € aufzunehmen, teilweise temporär als Zwischenfinanzierung. Hintergrund ist einerseits die zeitlich komprimierte Umsetzung und frühzeitige Fertigstellung beider Bauvorhaben und andererseits teilweise ein erheblicher Anstieg der Baukosten im Projektverlauf. Die Darlehensplanung enthält ferner einen Fremdfinanzierungsansatz in Höhe von 1,6 Mio. € für die in der Investitionsplanung enthaltene Entwicklung des Bestandsobjektes Albert-Schweitzer-Str. 2-5b. Davon entfallen 0,7 Mio. € auf die Jahre 2021/2022.

Auf Grund der überwiegend annuitätischen Darlehen ergeben sich kontinuierlich hohe Tilgungsleistungen. Diese liegen im Planungszeitraum bis 2030 im Regelfall zwischen 3,7 und 4,7 Mio. €/Jahr. Nach Abschluss der beiden großen Bauvorhaben und mit Blick auf eine positive Eigenmittelentwicklung ist für die Jahre 2025 und 2026 jeweils eine erhöhte Tilgungsleistung eingeplant. Dies korrespondiert mit der Unternehmenszielstellung einer weiteren Entschuldung, trotz weiterer Darlehensaufnahmen.

### Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die ausgewiesenen Finanzmittelbestände zum Periodenende beinhalten jeweils auch weitere liquide wie etwa Bausparguthaben, welche u.a. zur Abdeckung von zukünftigen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen worden sind bzw. ggf. der Mitfinanzierung von Baumaßnahmen dienen können. Zum Jahresende 2020 liegt der Ansparbetrag voraussichtlich bei 1,0 Mio. €. Die derzeit bei ca. 2,2 Mio. € liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr 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 €	PLAN 2030 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	719.219,95	637.013,51	1.564.926,23	1.676.698,91	1.748.655,41	1.802.913,50	1.887.579,84	1.950.653,55	1.978.769,93	2.030.898,66	2.108.269,02	2.165.897,28
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.556.622,05	3.800.000,00	4.139.979,20	4.490.928,96	4.528.238,60	4.555.905,28	4.569.408,14	4.580.825,06	4.603.521,08	4.615.336,97	4.612.470,79	4.598.364,89
(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	-110.000,00	-66.843,46	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	-612.700,00	-342.045,55	-203.677,75	-284.000,00	-80.000,00	-83.000,00	-86.000,00	-88.000,00	-88.000,00	-82.000,00	-82.000,00	-83.000,00
(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	0,00	26.670,86	-25.000,00	77.444,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	750.000,00	-443,17	-709.291,09	-500.000,00	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)	4.303.142,00	4.054.352,19	4.766.936,59	5.461.072,63	6.196.894,01	6.275.818,77	6.370.987,98	6.443.478,61	6.494.291,02	6.564.235,64	6.638.739,81	6.681.262,18
(10)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	180.000,00	240.000,00	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	19.539.342,98	12.780.600,00	16.086.600,00	3.189.000,00	1.307.000,00	1.093.000,00	1.003.000,00	1.011.000,00	1.440.000,00	1.394.000,00	1.280.500,00	754.000,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-19.359.342,98	-12.540.600,00	-16.086.600,00	-3.189.000,00	-1.307.000,00	-1.093.000,00	-1.003.000,00	-1.011.000,00	-1.440.000,00	-1.394.000,00	-1.280.500,00	-754.000,00
(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.)	2.100.890,22	1.608.690,22	1.990.902,84	780.434,85	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)	2.100.890,22	1.608.690,22	1.990.902,84	780.434,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	88.946.425,97 0,00	90.487.576,34 0,00	96.926.020,30 0,00	102.511.106,01 0,00	99.607.047,89 0,00	95.911.488,94 0,00	92.176.810,29 0,00	84.830.655,41 0,00	78.794.120,69 0,00	74.417.583,32 0,00	69.677.281,98 0,00	65.119.853,63 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	12.724.388,00 0,00	9.961.200,00 0,00	9.258.405,00 0,00	1.191.575,00 0,00	406.960,00 0,00	406.960,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.596.340,13 0,00	3.522.756,04 0,00	3.673.319,29 0,00	4.095.633,11 0,00	4.102.518,95 0,00	4.141.638,65 0,00	7.346.154,88 0,00	6.036.534,73 0,00	4.376.537,37 0,00	4.740.301,34 0,00	4.557.428,35 0,00	4.470.693,18 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	98.074.473,84 0,00	96.926.020,30 0,00	102.511.106,01 0,00	99.607.047,89 0,00	95.911.488,94 0,00	92.176.810,29 0,00	84.830.655,41 0,00	78.794.120,69 0,00	74.417.583,32 0,00	69.677.281,98 0,00	65.119.853,63 0,00	60.649.160,45 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	9.128.047,87	6.438.443,96	5.585.085,71	-2.904.058,11	-3.695.558,95	-3.734.678,65	-7.346.154,88	-6.036.534,73	-4.376.537,37	-4.740.301,34	-4.557.428,35	-4.470.693,18
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.827.262,89	-439.113,63	-3.743.674,87	148.449,36	1.194.335,05	1.448.140,12	-1.978.166,90	-604.056,12	677.753,65	429.934,30	800.811,47	1.456.568,99
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	4.340.341,44	5.492.225,16	5.053.111,53	1.309.436,66	1.457.886,03	2.652.221,08	4.100.361,21	2.122.194,30	1.518.138,19	2.195.891,84	2.625.826,14	3.426.637,60
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	513.078,55 513.078,55	5.053.111,53 5.053.111,53	1.309.436,66	1.457.886,03	2.652.221,08	4.100.361,21	2.122.194,30	1.518.138,19	2.195.891,84	2.625.826,14	3.426.637,60	4.883.206,60

Unternehmen:  
Planjahr:

HWB GmbH  
2021

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2020	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2020	PLAN Ausgaben 2021 in T €	PLAN Ausgaben 2022 in T €	PLAN Ausgaben 2023 in T €	PLAN Ausgaben 2024 in T €
1.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	13.734,3	9.489,0	6.940,0	0,0	0,0	0,0
2.	Ausbau Nachbarschaftstreff und Umgestaltung Innenhof ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2017	240,0	763,0	10,0	0,0	0,0	0,0
3.	Qualifizierung rückwärtiger Hofflächen ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2018	550,0	935,0	744,0	0,0	0,0	0,0
4.	Entwicklung Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Str. 2-5 (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	0,0	0,0	250,0	300,0	300,0	300,0
5.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C"	4.100,0	850,0	6.517,6	1.791,0	0,0	0,0
6.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	255,0	255,0	405,0	405,0	405,0	315,0
7.	Wohnungsmodernisierungen/Aus- und Umbau div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	295,0	300,0	370,0	324,0	248,0	252,0
8.	Umgestaltung/Erneuerung Quartiersplatz Ortsteilzentrum Nieder Neudorf	145,0	0,0	120,0	41,0	0,0	0,0
9.	43 Stellplätze Hof Feldstr. 73-79, 81-87 ggf. auch 74-78 (ohne weitergehende Qualifizierung Freianlagen)	20,0	0,0	150,0	0,0	0,0	0,0
10.	Baumaßnahmen/Umgestaltungen Freianlagen div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	0,0	0,0	65,0	110,0	160,0	80,0
11.	lfd. Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	25,0	50,0	40,0	25,0	25,0	25,0
12.	Projektentwicklung Modernisierung/ Ergänzungsneubau Berliner Str. 24	0,0	0,0	40,0	0,0	0,0	0,0
13.	Weitere Bauvorbereitungskosten Quartiersentwicklung Nord, Bebauungsstudien, Vorplanungen etc. einschl. energetischer Konzepte)	50,0	0,0	10,0	30,0	30,0	30,0
14.	KAG-Beiträge Marwitzer Straße	30,0	0,0	270,0	0,0	0,0	0,0
15.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	95,0	138,6	155,0	163,0	139,0	91,0
16.	Balkone/Balkonabgänge/privates Grün	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>19.539,3</b>	<b>12.780,6</b>	<b>16.086,6</b>	<b>3.189,0</b>	<b>1.307,0</b>	<b>1.093,0</b>

**Unternehmen:** HWB GmbH  
**Planjahr:** 2021

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

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Die Planjahre 2021 und 2022 werden wesentlich bestimmt durch die Fortführung und Fertigstellung der beiden großen Neu- und Umbauvorhaben.

Im Jahr 2021 werden voraussichtlich 7,7 Mio. € im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus in den Neubau der 114 Wohnungen sowie ein dazugehöriges Parkdeck ("Mobilitätswürfel") im Quartier Albert-Schweitzer-Straße fließen. In dieser Summe enthalten sind darüber hinaus auch Mittel für flankierende Maßnahmen im Bereich der Freianlagen, welche durch das Förderprogramm "Soziale Integration im Quartier" gefördert werden. Die Fertigstellung der vorgenannten Investitionsmaßnahmen ist für das III. Quartal 2021 geplant.

Im Interesse einer ganzheitlichen Entwicklung im Quartier Albert-Schweitzer-Straße sind für Modernisierungsmaßnahmen am Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Str. 2-5b weitere Investitionsmittel in Höhe von 1,1 Mio. € eingeplant, ergänzt durch Instandhaltungsmittel in Höhe von 0,8 Mio. €. Die Umsetzung dieser Maßnahmen steht jedoch unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Fremdfinanzierung.

Zweites großes Bauvorhaben im Planjahr ist das Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30A-C. Der Umbau und die Erweiterung des Mittelbaus zu 20 seniorengerechten, weitestgehend barrierefreien Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung/Sozialstation soll im III. Quartal fertiggestellt und die Mieteinheiten bezugsfertig sein. Hierfür werden in 2021 voraussichtlich Mittel in Höhe von 4,0 Mio. € inkl. anteiliger Freianlagen verausgabt. Weitere 2,5 Mio. € an Investitionsmitteln in 2021 sind für die Fortsetzung der Modernisierung des Bestandsobjektes mit 120 WE, insbesondere der Umgestaltung/weitestgehenden Barrierefreimachung von weiteren 45 Seniorenwohnungen bzw. 9 Gebäudesträngen vorgesehen.

Die Bestandsentwicklung der 3 Hochhäuser wird auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung unter Position 6. dargestellten Mittel (jährlich um 0,4 Mio. €) umfassen dabei lediglich den aktivierungspflichtigen Teil der Maßnahmen, überwiegend der fluktuativen Wohnungsmodernisierungen (Change Management).

Für die Fortsetzung der Modernisierung bzw. den Aus-/Umbau von Leerstandsmieteinheiten in verschiedenen Objekten sind jährlich zwischen 0,2 und 0,3 Mio. € vorgesehen. Objekte und Maßnahmeumfänge hängen von der konkreten Fluktuationsentwicklung im Planungszeitraum ab.

Die Positionen 8. - 11. beinhalten Maßnahmen im Freianlagenbereich, mit unterschiedlichsten Zielstellen für funktionale und gestalterische Verbesserungen der Objektqualitäten.

Für konzeptionelle und bauvorbereitende Projektentwicklungsschritte und Planungen wurden unter den Positionen 12./13. in begrenztem Umfang kontinuierlich Investitionsmittel eingeplant.

Die geplanten KAG-Beiträge betreffen letztmalig die noch ausstehende Abrechnung der bereits in 2019 fertiggestellten Baumaßnahme Marwitzer Straße.

Die geplanten Investitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen regelmäßig überwiegend Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschließlich Informations- und Kommunikationstechnik. Ferner ergeben sich im Planungszeitraum diverse Anschaffungserfordernisse im Rahmen der weiteren Digitalisierung des Unternehmens und im Hinblick auf die Elektromobilität. Wegen kurzfristig vom Softwareanbieter avisierten grundsätzlichen Veränderungen an der derzeit im Einsatz befindlichen ERP-Software steht das Unternehmen vor der Herausforderung ggf. bereits zum Jahresende 2021 einen Wechsel des ERP-Systems umzusetzen. Dafür, sowie für damit verbundene Softwarekomponenten, sind in den Jahren 2021 und 2022 vorsorglich jeweils 0,1 Mio. € vorgesehen.



Unternehmen: HWB GmbH  
2021

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	5.053.111,53	1.387.361,53	1.851.611,53	1.179.861,53
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.309.000,00	4.369.000,00	4.429.000,00	4.489.000,00
Einnahmen aus Fördermitteln	485.000,00	485.000,00	0,00	1.021.000,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit), davon von Gesellschaftern	2.710.000,00 0,00	6.548.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	250,00	250,00	250,00	4.750,00
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>7.504.250,00</b>	<b>11.402.250,00</b>	<b>4.429.250,00</b>	<b>5.514.750,00</b>
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	2.150.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	2.150.000,00
Personalausgaben	430.000,00	453.000,00	561.000,00	579.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	240.000,00	240.000,00	240.000,00	245.000,00
Zinsen	450.000,00	450.000,00	460.000,00	455.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	900.000,00	895.000,00	940.000,00	940.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	7.000.000,00	7.000.000,00	1.000.000,00	1.034.008,20
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>11.170.000,00</b>	<b>10.938.000,00</b>	<b>5.101.000,00</b>	<b>5.403.008,20</b>
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	1.387.361,53	1.851.611,53	1.179.861,53	1.291.603,33

**Unternehmen: HWB GmbH**  
**Planjahr: 2021**

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

Gemäß der Liquiditätsplanung für das Jahr 2021 kann von einer gesicherten laufenden Liquidität ausgegangen werden. Die Planung geht ferner davon aus, dass auch die notwendigen neuen Kreditaufnahmen bis zum Ende des II. Quartals erfolgen und zur Auszahlung kommen.

Für unterjährige Zahlungsschwankungen steht weiterhin ein Kontokorrentrahmen in Höhe von 0,5 Mio. € zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme wurde jedoch in dieser Planung nicht unterstellt.

Auf Grund der projektbedingt 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.

Unternehmen: **HWB GmbH**  
 Planjahr: **2021**

**5. Stellenplan**

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
<b>Gesamtarbeitnehmer:</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
<b>Angestellte AN:</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
<b>Gewerbliche AN:</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
<b>Auszubildende:</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

<b>KIM Kundenmanagement/innere Dienste</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	8
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

<b>KIM Betriebswirtschaft/Rechnungswesen</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	7	5
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

<b>TIM Instandhaltung/Regiehandwerker/Bauprojekte</b>		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	5
Gewerbliche AN:	17	16
Auszubildende:	0	0

**Unternehmen:** HWB GmbH  
**Planjahr:** 2021

## 5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung für das Jahr 2021 geht unverändert von 39 Mitarbeitern aus. Auf Grund von mehreren Teilzeitbeschäftigungen entspricht dies 37,7 Vollzeiteinheiten.

Organisatorischen Veränderungen und unternehmerischen Zielstellungen entsprechend erfolgten jedoch verschiedenen Stellenplananpassungen innerhalb der Organisationseinheiten.

So wurden die bisher dem Rechnungswesen zugeordneten 2 Stellen des Forderungsmanagements neu dem Kundenmanagement zugeordnet, um die Kundenorientierung in diesem Aufgabenreich zu stärken und die interne Kommunikation zu verbessern. Um die Kundenkommunikation darüber hinaus zu stärken wurde dem Kundenmanagement eine weitere Stelle mit Arbeitsschwerpunkt Empfang zugeschlagen, deren Besetzung durch Übernahme einer Auszubildenden geplant ist.

Der Wegfall einer Stelle bei den gewerblichen Mitarbeitern betrifft die Hausreinigung. Hier wurde auf eine Fremdvergabe dieser Leistungen umgestellt.

Mit Blick auf eine kontinuierliche Fachkräftesicherung bildet das Unternehmen weiterhin aus. Die Stellenplanung sieht 2 Stellen in der Erstausbildung vor.

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 2021 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: 2021**

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

Auf Grund des Projektumfanges und der wirtschaftlichen Bedeutung wird eine planmäßige Fertigstellung und erfolgreiche Vermietung der beiden großen Bauvorhaben Quartier Albert-Schweitzer-Straße und Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Straße wesentliches Ziel für das Planjahr 2021 sein.

Weitere wichtige Zielstellung ist die budget- und zeitgerechte Umsetzung der geplanten vielfältigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Energetische Fragen und Aspekte des Klimaschutzes sind dabei regelmäßig und zwingend zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf die gebäudetechnischen Anlagen der Objekte.

Nicht minder von Bedeutung ist die weitere erfolgreiche Vermietung der Wohnungsbestände, mit Leerstandsquoten/Erlösschmälerungsquoten gemäß Planung. Im Hinblick auf die geplante Sollmietenentwicklung ist eine weitere Zielsetzung für das Planjahr die weitere konsistente und planmäßige Umsetzung der beschlossenen Mietentwicklungskonzeption.

Hennigsdorf, 16.11.2020

  
Schaffranke  
Geschäftsführer

  
ppa Glowatzki