WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2022

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 11.11.2021 TOP 4.1. (Anlage 3)

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, 29.10.21

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2022

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2021	Stand: 19.10.2021 voraus. IST Berichtsjahr in € 2021	PLAN Planjahr in € 2022	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €
1. Umsatzerlöse	18.350.230,03	18.234.905,20	19.181.521,11	19.563.172,04	19.829.528,16	20.100.519,09
davon: Sollmiete	12.897.703,15	12.936.553,96	13.492.899,35	13.642.292,18	13.772.686,97	13.903.365,54
Erlösschmälerungen	-527.473,12	-549.195,10	-501.378,24	-485.120,14	-470.158,81	-453.846,45
Erlöse aus Betriebskosten	5.776.322,25	5.780.172,00	5.777.869,87	6.190.000,00	6.406.000,00	6.527.000,00
Bestandsveränderungen	203.677,75	67.374,34	412.130,13	216.000,00	121.000,00	124.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Material und Fremdleistungen	8.104.740,00	8.528.107,83	8.577.350,00	9.177.180,50	9.272.594,11	9.330.026,00
davon: Instandhaltung	2.425.940,00	2.987.000,00	2.605.000,00	3.009.500,00	2.995.000,00	2.940.500,00
Betriebskosten	5.615.000,00	5.477.307,83	5.917.650,00	6.128.689,50	6.238.403,29	6.350.131,36
sonstiges	63.800,00	63.800,00	54.700,00	38.991,00	39.190,82	39.394,64
3. Rohergebnis	10.245.490,03	9.706.797,37	10.604.171,11	10.385.991,54	10.556.934,05	10.770.493,09
4. sonstige betriebliche Erträge	266.457,50	485.342,53	295.000,00	296.350,00	297.277,00	298.222,54
5. Personalaufwand	2.023.077,64	1.950.000,00	2.196.028,10	2.253.162,60	2.297.314,70	2.330.652,50
a) Löhne und Gehälter	1.671.358,57	1.612.000,00	1.808.662,40	1.855.727,20	1.892.087,20	1.919.530,20
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	351.719,07	338.000,00	387.365,70	397.435,40	405.227,50	411.122,30
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	4.139.979,20	4.187.267,76	4.681.074,50	4.708.828,18	4.729.583,70	4.746.362,63
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	667.450,00	659.649,81	738.730,00	760.891,90	776.109,74	791.631,94
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.513,00	5.259,14	6.510,00	6.510,00	6.510,00	6.510,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.819.343,79	1.800.000,00	1.712.303,13	1.618.573,19	1.522.798,54	1.424.930,44
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	30.000,00	12.936,00	26.700,00	21.700,00	25.700,00	30.700,00
11. Ergebnis nach Steuern	1.837.609,91	1.587.545,47	1.550.845,38	1.325.695,67	1.509.214,37	1.750.948,12
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	272.683,68	273.514,68	283.319,72	283.319,72	283.319,72	283.319,72
15. Überschuss / Fehlbetrag	1.564.926,23	1.314.030,79	1.267.525,66	1.042.375,95	1.225.894,65	1.467.628,40

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Bestandsveränderungen

Nach Fertigstellung der Bauvorhaben im Albert-Schweitzer-Quartier (114 Wohnungen und Parkdeck) und auch in der Rigaer Straße (20 Wohnungen mit Tagespflege/Sozialstation) im Jahr 2021 sind in der Wirtschaftsplanung für 2022ff. zunächst keine weiteren quantitativen Zuwächse mehr unterstellt. Hinsichtlich der Rigaer Straße ist in 2022 der Abschluss der strangweisen Wohnungsmodernisierungen in den Bestandsgebäuden vorgesehen, mit entsprechenden qualitativen Effekten und einer Vollausswirkung ab 2023.

Sollmietenentwicklung Wohnen

<u>Veränderungen gegenüber Vorjahr</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Summe Sollmieten Wohnen	+3,71%	+1,15%	+1,00%	+1,00%

In 2022 werden hier die Auswirkungen der Flächenzuwächse der umfangreichen Bautätigkeit der Vorjahre sowie die Umsetzung der "Mietentwicklungskonzeption für die Jahre 2019 bis 2021" deutlich. Die eher begrenzten Sollmietenveränderungen ab 2024 sind Ausdruck einer anhaltend geringen Fluktuation sowie der bestehenden Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, insbesondere dem sogenannten "Hennigsdorfer Weg". Die durchschnittliche monatliche Sollmiete aller Wohnungen liegt im Berichtsjahr 2021 voraussichtlich bei 5,83 EUR/m². Für 2022 ist eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 5,94 EUR/m² geplant, für 2023 sind es 6,01 EUR/m².

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,07%	2,91%	2,76%	2,61%

Gegenüber dem voraussichtlichen Istwert für 2021 in Höhe von 3,43 % wurde ab 2022 mit sinkenden Erlösschmälerungen wegen Leerstand geplant, da die projektbedingten Wohnungsleerstände zurückgehen. Unterstellt wird eine auch mittelfristig anhaltend hohe Wohnungsnachfrage für Hennigsdorf (siehe auch Prognose BBU Marktmonitor 2021).

Instandhaltungsaufwendungen

Auf Grund der aus den Neu- und Umbauvorhaben resultierenden Mehrbelastungen auf Finanzierungs- und Liquiditätsebene konnten für 2022 lediglich Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,6 Mio. EUR eingeplant werden. Ein Anteil von 0,5 Mio. EUR steht dabei im Zusammenhang mit dem Vorhaben Rigaer Straße. Die Planung unterstellt ab 2023 jährliche Instandhaltungsaufwendungen um 3,0 Mio. EUR, jeweils orientiert an den zur Verfügung stehenden Eigenmitteln. Für das Jahr 2031 ist in der langfristigen Planung ein Jahreswert von 3,3 Mio. EUR enthalten. Fortgesetzt hohe Baupreissteigerungen und ggf. Mehraufwendungen auf Grund von steigenden Klimaschutzanforderungen sind damit jedoch nur bedingt abzudecken.

Zinsaufwendungen

Auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase, erfolgter Umschuldungen/Prolongationen und den ansteigend hohen Tilgungsleistungen können die jährlichen Zinsaufwendungen bis 2025 trotz erheblicher projektbedingter Darlehensneuaufnahmen mit sinkendem Niveau von 1,8 auf 1,4 Mio. EUR geplant werden.

Ergebnisentwicklung

Die Zusammenführung der einzelnen Teilplanungen führt im Zeitraum bis 2025 zu stabilen Jahresüberschüssen im Bereich von 1,0 bis 1,4 Mio. EUR.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2022

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2023 in €	PLAN 2024 in €	PLAN 2025 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.564.926,23	1.314.030,79	1.267.525,66	1.042.375,95	1.225.894,65	1.467.628,40
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.139.979,20	4.187.267,76	4.681.074,50	4.708.828,18	4.729.583,70	4.746.362,63
(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	-203.677,75	-140.000,00	-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	-25.000,00	475.000,00	475.000,00	77.444,75	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	-709.291,09	-700.000,00	-400.000,00	-100.000,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	4.766.936,59	5.136.298,55	5.943.600,16	5.648.648,88	5.875.478,35	6.133.991,03
(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	16.086.600,00	13.961.800,00	3.985.500,00	813.500,00	658.500,00	884.500,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-16.086.600,00	-13.961.800,00	-3.985.500,00	-813.500,00	-658.500,00	-884.500,00
(13)	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(14)	+ Einzahlungen aus Fördermittelzuweisungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(15)	+ Einzahlungen aus sonstigen Zuschüssen (Investoren, Anschlussbeiträge, u.a.)	1.990.902,84	1.902.084,05	844.333,33	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)	1.990.902,84	1.902.084,05	844.333,33	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	96.926.020,30 0,00	98.040.975,77 0,00	102.760.260,77 0,00	99.451.646,01 0,00	95.331.621,40 0,00	91.171.004,81 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	9.258.405,00 0,00	8.319.285,00 0,00	734.615,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.673.319,29 0,00	3.600.000,00 0,00	4.043.229,76 0,00	4.120.024,60 0,00	4.160.616,59 0,00	5.729.550,65 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	102.511.106,01 0,00	102.760.260,77 0,00	99.451.646,01 0,00	95.331.621,40 0,00	91.171.004,81 0,00	85.441.454,16 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	5.585.085,71	4.719.285,00	-3.308.614,76	-4.120.024,60	-4.160.616,59	-5.729.550,65
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.743.674,86	-2.204.132,40	-506.181,27	715.124,28	1.056.361,76	-480.059,62
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	5.053.111,53	3.431.614,98	1.227.482,58	721.301,30	1.436.425,58	2.492.787,34
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.309.436,67 1.309.436,67	1.227.482,58 1.227.482,58	721.301,30	1.436.425,58	2.492.787,34	2.012.727,72

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Finanzplanung geht in 2022 von Mittelzuflüssen in Höhe von 5,9 Mio. EUR aus. Darin enthalten sind unter Pos. (7) auch 0,5 Mio. EUR aus der Auflösung eines "Sonstigen Vermögensgegenstandes". Mittel- und Langfristig ergeben sich jährliche regelmäßige Mittelzuflüsse zwischen 5,6 und 6,7 Mio. EUR. Pos. (8) spiegelt in den Jahren 2022 bis 2024 den Abbau der hohen, typischerweise mit größeren Baumaßnahmen verbundenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wider.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Das Planjahr 2022 führt nochmals zu einem hohen Mittelabfluss auf Grund der Fertigstellung der beiden Bauvorhaben Albert-Schweitzer-Quartier und Rigaer Straße 30A-C. Die Folgejahre enthalten diverse, regelmäßige Investitionen in den Bestand (siehe Investitionsplanung). Große Bauvorhaben analog der Vorjahre sieht die Planung zunächst nicht vor.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Hier dargestellt sind in 2022 die Mittelzuflüsse aus den noch verbleibenden Fördermittelzuschüssen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Albert-Schweitzer-Quartier.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Lediglich für 2022 sind weitere langfristige Kreditaufnahmen eingeplant worden. Diese betreffen noch ausstehende Kreditmittel im Zusammenhang mit dem fertiggestellten Wohnungsneubau im Albert-Schweitzer-Quartier.

Auf Grund der überwiegend annuitätischen Darlehen ergeben sich kontinuierlich hohe Tilgungsleistungen. Diese liegen im Planungszeitraum bis 2031 im Regelfall zwischen 4,0 und 4,9 Mio. EUR/Jahr. Für die Jahre 2025 und 2026 sind planmäßige, vereinbarte Sondertilgungen vorgesehen, welche zu erhöhten Tilgungen von 5,7 und 6,1 Mio. EUR/a führen. Dies korrespondiert mit der Unternehmenszielstellung einer weiteren Entschuldung. Mit der vollständigen Tilgung einzelner Darlehen ergeben sich ab 2029 sinkende jährliche Tilgungsbeträge.

Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende

Die ausgewiesenen Finanzmittelbestände zum Periodenende beinhalten jeweils auch weitere liquide Mittel wie etwa Bausparguthaben, welche u.a. zur Abdeckung von zukünftigen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen worden sind. Der geplante Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 ist als knapp zu bewerten. Insofern müssen der Budgeteinhaltung und der laufenden Liquiditätsplanung in 2022 erhöhte Aufmerksamkeit eingeräumt werden. Eine unterjährige, temporäre Inanspruchnahme der bestehenden Kontokorrentlinie in Höhe von 0,5 Mio. EUR ist nicht auszuschließen, jedoch zum 31.12.2022 nicht unterstellt worden. Die derzeit bei ca. 2,5 Mio. EUR liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten.

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2022

2.2. Finanzplan (langfristig)

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr 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 €	PLAN 2031 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.564.926,23	1.314.030,79	1.267.525,66	1.042.375,95	1.225.894,65	1.467.628,40	1.592.497,43	1.615.057,15	1.706.740,89	1.812.336,32	1.876.937,39	1.930.309,97
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.139.979,20	4.187.267,76	4.681.074,50	4.708.828,18	4.729.583,70	4.746.362,63	4.747.398,34	4.759.994,39	4.765.888,84	4.792.310,08	4.831.165,11	4.900.584,87
(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	-203.677,75	-140.000,00	-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	-25.000,00	475.000,00	475.000,00	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	-709.291,09	-700.000,00	-400.000,00	-100.000,00	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)	4.766.936,59	5.136.298,55	5.943.600,16	5.648.648,88	5.875.478,35	6.133.991,03	6.259.895,77	6.295.051,54	6.392.629,73	6.524.646,40	6.628.102,50	6.750.894,84
(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	16.086.600,00	13.961.800,00	3.985.500,00	813.500,00	658.500,00	884.500,00	889.500,00	994.500,00	1.271.500,00	1.506.500,00	1.494.000,00	693.500,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-16.086.600,00	-13.961.800,00	-3.985.500,00	-813.500,00	-658.500,00	-884.500,00	-889.500,00	-994.500,00	-1.271.500,00	-1.506.500,00	-1.494.000,00	-693.500,00
(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.)	1.990.902,84	1.902.084,05	844.333,33	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)	1.990.902,84	1.902.084,05	844.333,33	0,00	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	96.926.020,30 0,00	98.040.975,77 0,00	102.760.260,77 0,00	99.451.646,01 0,00	95.331.621,40 0,00	91.171.004,81 0,00	85.441.454,16 0,00	79.295.477,33 0,00	74.756.115,49 0,00	69.849.589,87 0,00	65.122.496,60 0,00	60.478.656,60 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	9.258.405,00 0,00	8.319.285,00 0,00	734.615,00 0,00	0,00 0,00								
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	3.673.319,29 0,00	3.600.000,00 0,00	4.043.229,76 0,00	4.120.024,60 0,00	4.160.616,59 0,00	5.729.550,65 0,00	6.145.976,84 0,00	4.539.361,84 0,00	4.906.525,62 0,00	4.727.093,27 0,00	4.643.840,00 0,00	4.390.171,19 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	102.511.106,01 0,00	102.760.260,77 0,00	99.451.646,01 0,00	95.331.621,40 0,00	91.171.004,81 0,00	85.441.454,16 0,00	79.295.477,33 0,00	74.756.115,49 0,00	69.849.589,87 0,00	65.122.496,60 0,00	60.478.656,60 0,00	56.088.485,41 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	5.585.085,71	4.719.285,00	-3.308.614,76	-4.120.024,60	-4.160.616,59	-5.729.550,65	-6.145.976,84	-4.539.361,84	-4.906.525,62	-4.727.093,27	-4.643.840,00	-4.390.171,19
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-3.743.674,86	-2.204.132,40	-506.181,27	715.124,28	1.056.361,76	-480.059,62	-775.581,07	761.189,70	214.604,11	291.053,13	490.262,50	1.667.223,65
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	5.053.111,53	3.431.614,98	1.227.482,58	721.301,30	1.436.425,58	2.492.787,34	2.012.727,72	1.237.146,65	1.998.336,36	2.212.940,47	2.503.993,60	2.994.256,10
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	1.309.436,67 1.309.436,67	1.227.482,58 1.227.482,58	721.301,30	1.436.425,58	2.492.787,34	2.012.727,72	1.237.146,65	1.998.336,36	2.212.940,47	2.503.993,60	2.994.256,10	4.661.479,75

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2022

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2021	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2021	PLAN Ausgaben 2022 in T €	PLAN Ausgaben 2023 in T €	PLAN Ausgaben 2024 in T €	PLAN Ausgaben 2025 in T €
1.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	6.940,0	7.127,0	570,0	0,0	0,0	0,0
2.	Ausbau Nachbarschaftstreff und Umgestaltung Innenhof ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2017	10,0	57,0	5,0	0,0	0,0	0,0
3.	Qualifizierung rückwärtiger Hofflächen ASQ Soziale Integration im Quartier Programmjahr 2018	744,0	1.329,0	20,0	0,0	0,0	0,0
4.	Entwicklung Bestandsobjekt Albert-Schweitzer-Str. 2-5 (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C"	6.517,6	4.630,3	2.105,0	0,0	0,0	0,0
6.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	405,0	148,0	166,5	277,5	277,5	277,5
7.	Wohnungsmodernisierungen/Aus- und Umbau div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	370,0	150,0	305,0	279,0	188,0	192,0
8.	Umgestaltung/Erneuerung Quartiersplatz Ortsteilzentrum Nieder Neudorf	120,0	148,0	17,0	0,0	0,0	0,0
9.	43 Stellplätze Hof Feldstr. 73-79, 81-87 ggf. auch 74-78 (ohne weitergehende Qualifizierung Freianlagen)	150,0	116,0	34,0	0,0	0,0	0,0
10.	Baumaßnahmen/Umgestaltungen Freianlagen div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	65,0	28,5	60,0	125,0	80,0	80,0
11.	lfd. Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	40,0	8,0	20,0	20,0	20,0	20,0
12.	Projektentwicklung Berliner Str. 24	40,0	0,0	70,0	0,0	0,0	0,0
13.	Weitere Bauvorbereitungskosten Quartiersentwicklung Nord, Bebauungsstudien, Vorplanungen etc. einschl. energetischer Konzepte)	10,0	0,0	40,0	40,0	40,0	40,0
14.	KAG-Beiträge Marwitzer Straße	270,0	0,0	270,0	0,0	0,0	0,0
15.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	155,0	220,0	303,0	72,0	53,0	75,0
16.	Balkone/Balkonabgänge/privates Grün	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0
	Gesamtsumme	16.086,6	13.961,8	3.985,5	813,5	658,5	884,5

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

3.1. Erläuterungen zum Investitionsplan

(Kurzbeschreibung, Investitionszeitraum und Gesamtkosten der Einzelobjekte)

Die Investitionsplanung 2022 wird nochmals durch die Fertigstellung, Schlussabrechnung und Dokumentation der beiden großen Neu- und Umbauvorhaben beeinflusst. Für die Rigaer Straße sind nochmals 2.105 TEUR geplant, überwiegend für die Modernisierungen der verbliebenen 7 Stränge bzw. 35 Wohnungen des Bestandsobjektes. Auf das Albert-Schweitzer-Quartier entfallen Investitionsmittel in Höhe von 595 TEUR.

Die unter Pos. 4. im Rahmen der letzten Wirtschaftsplanung und beginnend ab 2021 vorgesehen gewesene umfassende Entwicklung des Bestandes Albert-Schweitzer-Straße 2-5 wurde einer kritischen Prüfung und Diskussion unterworfen und nicht zuletzt auf Grund von Zielkonflikten aus der Planung genommen.

Die Bestandsentwicklung der 3 Hochhäuser wird auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Die in der Investitionsplanung unter Position 6. dargestellten Mittel (jährlich zwischen 166 und 277 TEUR) umfassen dabei lediglich die aktivierungspflichtigen Maßnahmen der fluktuativen Wohnungsmodernisierungen (Change Management).

Für die Fortsetzung der Modernisierung bzw. den Aus-/Umbau von Leerstandsmieteinheiten in verschiedenen Objekten sind im Zeitraum bis 2025 jährlich zwischen 188 und 305 TEUR vorgesehen. Objekte und Maßnahmenumfänge hängen von der konkreten Fluktuationentwicklung im Planungszeitraum ab.

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

Für konzeptionelle und bauvorbereitende Projektentwicklungsschritte und Planungen wurden unter den Positionen 12./13. kontinuierlich, wenn auch in begrenztem Umfang, investitionsvorbereitende Mittel eingeplant.

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

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 2022 resultiert aus der außerplanmäßig notwendig gewordenen Umstellung des ERP-Systems in 2021 sowie weiterer Digitalisierungsschritte u.a. in den Bereichen DMS Dokumentenmanagement und CRM Kundenbeziehungsmanagement.

**Unternehmen: HWB GmbH
2022**

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	1.227.482,58	881.482,58	1.649.482,58	1.028.482,58
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	4.860.000,00	4.780.000,00	4.790.000,00	4.820.000,00
Einnahmen aus Fördermitteln	643.000,00	115.000,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit davon von Gesellschaftern	0,00 0,00	734.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	586.000,00 86.000,00	10.000,00 0,00	10.000,00 0,00	10.000,00 0,00
Einnahmen gesamt	6.089.000,00	5.639.000,00	4.800.000,00	4.830.000,00
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	2.300.000,00	2.100.000,00	2.300.000,00	2.100.000,00
Personalausgaben	480.000,00	491.000,00	601.000,00	623.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	210.000,00	210.000,00	410.000,00	510.000,00
Zinsen	425.000,00	420.000,00	430.000,00	425.000,00
Tilgung davon gegenüber Gesellschafter	920.000,00	950.000,00	980.000,00	1.005.000,00
Ausgaben für Investitionsmaßnahmen	2.100.000,00	700.000,00	700.000,00	474.181,27
Ausgaben gesamt	6.435.000,00	4.871.000,00	5.421.000,00	5.137.181,27
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	881.482,58	1.649.482,58	1.028.482,58	721.301,31

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

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

Gemäß der Liquiditätsplanung für das Jahr 2022 wird von einer gesicherten laufenden Liquidität, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau ausgegangen. Die Planung geht ferner davon aus, dass die vereinbarten Förder- und Darlehensmittel aus den Baumaßnahmen im I. bzw. II. Quartal wie dargestellt zufließen. Der Posten Sonstige Einnahmen enthält im I. Quartal darüber hinaus eine zahlungswirksame Auflösung eines sonstigen Vermögensstandes (Spardepot) im Umfang von 500 TEUR sowie einem vereinbarten Mehrkostenausgleich der Stadt Hennigsdorf für eine Fördermaßnahme des SIQ-Programms (Soziale Integration im Quartier) in Höhe von 86 TEUR.

Für unterjährige Zahlungsschwankungen steht weiterhin ein Kontokorrentrahmen in Höhe von 0,5 Mio. € zur Verfügung. Eine temporäre Inanspruchnahme ist nicht auszuschließen.

Auf Grund des niedrigen Liquiditätsniveaus wird im kommenden Jahr auch der unterjährigen "Synchronisation" von Mittelzu- und Mittelabflüssen eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden müssen.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

5. Stellenplan

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

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:	8	9
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	1

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:	5	6
Gewerbliche AN:	16	16
Auszubildende:	0	0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die Stellenplanung für das Jahr 2022 geht von einer leichten Ausweitung auf 40 Mitarbeitern aus. Auf Grund von mehreren Teilzeitbeschäftigungen entspricht dies 37,7 Vollzeiteinheiten.

Der ausgewiesene Zuwachs bei den Angestellten im Bereich Kundenmanagement/innere Dienste betrifft eine noch zu schaffende bzw. auszugestaltende zeitanteilige Stelle zur Fortführung des Ansatzes eines Integrationsmanagements/Quartiersmanagements für das Quartier Albert-Schweitzer-Str. und für weitere Schwerpunktquartiere. Angestrebt wird eine dauerhafte und gemeinsame Finanzierung durch die PuR gGmbH, die Stadt und die HWB, um besser auf komplexe soziale Problem- und Notlagen reagieren zu können.

Die Anzahl der Auszubildenden fällt in 2022 geringer aus, da in 2021 ein Auszubildungsverhältnis erfolgreich beendet wurde und in eine Anstellung überführt worden ist. Ein Auszubildungsverhältnis ist leider abgebrochen worden. Langfristig werden weiterhin 2 kaufmännische Auszubildungsverhältnisse angestrebt und geplant.

Der Stellenzuwachs im Bereich TIM Instandhaltung/Regiehandwerker/Bauprojekte bezieht sich auf eine neu geschaffene zeitanteilige Werkstudentenstelle im Zusammenhang mit der Entwicklung von Quartierskonzepten.

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 2022 aus. Nicht zuletzt im Zuge der anstehenden Digitalisierungsmaßnahmen werden sich jedoch die inhaltlichen und qualitativen Stellenanforderungen sukzessive verändern. Entsprechender weitergehender Qualifizierungsbedarf zeichnet sich ab. Die daraus abzuleitende Qualifizierungsoffensive beginnt bereits 2021 im Zusammenhang mit der Umstellung auf ein neues ERP System und der Umsetzung des Digitalisierungskonzeptes.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2022

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.

In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht müssen die kommenden Jahre zur Konsolidierung der Gesellschaft genutzt werden, nicht zuletzt 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 sind im kommenden Planjahr die inhaltlichen und organisatorischen Herausforderungen der ERP-Umstellung und der geplanten weiteren Digitalisierung der Geschäftsabläufe des Unternehmens zu bewältigen.

Hennigsdorf, 29.10.2021

Schaffranke
Geschäftsführer

ppa. Glowatzki