

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Planjahr 2024

Vorlage zur Beschlußfassung im Aufsichtsrat am 16.11.2023 TOP 4.1. (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, 03.11.23

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2024

1. Erfolgsplan / Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederungspunkte	PLAN Berichtsjahr in € 2023	Stand: 25.10.2023 voraus. IST Berichtsjahr in € 2023	PLAN Planjahr in € 2024	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €	PLAN 2027 in €
1. Umsatzerlöse	21.461.360,74	19.986.355,02	21.486.167,28	21.972.599,66	22.426.441,01	22.903.198,85
davon: Sollmiete	13.638.463,98	13.807.716,18	13.978.860,62	14.149.793,01	14.255.634,36	14.394.392,20
Erlösschmälerungen	-482.103,24	-475.050,00	-511.693,35	-517.693,35	-493.693,35	-493.693,35
Erlöse aus Betriebskosten	6.531.000,00	5.900.600,00	6.695.196,97	8.019.000,00	8.340.500,00	8.664.500,00
Bestandsveränderungen	1.774.000,00	753.088,84	1.323.803,03	321.500,00	324.000,00	338.000,00
Umsatzerlöse u. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Material und Fremdleistungen	10.664.700,00	9.115.868,26	10.803.300,00	11.226.900,00	11.539.500,00	12.010.100,00
davon: Instandhaltung	2.626.500,00	2.833.000,00	3.081.800,00	3.198.800,00	3.192.800,00	3.331.800,00
Betriebskosten	7.988.200,00	6.242.568,26	7.667.500,00	7.973.000,00	8.290.500,00	8.621.000,00
sonstiges	50.000,00	40.300,00	54.000,00	55.100,00	56.200,00	57.300,00
3. Rohergebnis	10.796.660,74	10.870.486,76	10.682.867,28	10.745.699,66	10.886.941,01	10.893.098,85
4. sonstige betriebliche Erträge	362.700,00	415.300,00	360.775,00	388.000,00	400.000,00	413.000,00
5. Personalaufwand	2.238.408,76	2.127.200,00	2.399.356,69	2.475.987,21	2.614.654,01	2.697.627,89
a) Löhne und Gehälter	1.853.772,44	1.751.000,00	1.986.782,28	2.050.245,69	2.165.271,72	2.234.126,39
b) soz. Abgaben und Aufwend. f. Altersvers.	384.636,32	376.200,00	412.574,41	425.741,52	449.382,29	463.501,50
c) sonstiger Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Abschreibungen	4.557.686,77	4.550.000,00	4.557.538,72	4.608.893,52	4.659.450,13	4.706.770,45
davon Sonderabschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. sonstige betriebl. Aufwendungen	948.800,00	871.900,00	896.834,94	912.867,96	905.116,96	920.083,72
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.500,00	26.510,00	26.500,00	16.500,00	6.500,00	6.500,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.517.206,87	1.518.518,05	1.351.864,31	1.270.460,81	1.260.912,39	1.287.567,00
10. Steuern vom Einkommen / Ertrag	36.700,00	40.000,00	32.000,00	33.000,00	32.000,00	27.000,00
11. Ergebnis nach Steuern	1.864.058,34	2.204.678,71	1.832.547,62	1.848.990,17	1.821.307,53	1.673.549,80
12. sonstige Steuern (Grundsteuern; Kfz-Steuern)	287.350,00	291.200,00	291.200,00	299.700,00	299.700,00	299.700,00
15. Überschuss / Fehlbetrag	1.576.708,34	1.913.478,71	1.541.347,62	1.549.290,17	1.521.607,53	1.373.849,80

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

1.1. Erläuterungen zum Erfolgsplan (Planjahr)

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

Objektbestand

Die vorliegende Planung geht für die Jahre 2024 bis 2027 von einer gleichbleibenden Anzahl an Wohn- und Gewerbeeinheiten aus.

Sollmietenentwicklung Wohnen

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2024	2025	2026	2027
Summe Sollmieten Wohnen	+1,30%	+1,12%	+1,09%	+1,05%

Mit Blick auf bestehende Mietpreisbindungen, eine ungewisse Fluktuationsentwicklung und die aktuellen Marktunsicherheiten sowie nur wenige mietrechtlich nutzbare Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich für die Sollmietenentwicklung insgesamt nur sehr begrenzte Erhöhungspotenziale.

Für das Planjahr 2024 wurde eine durchschnittliche monatliche Sollmiete Wohnen von 6,14 EUR/m²/Mo geplant.

Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen

	2024	2025	2026	2027
Erlösschmälerungen Leerstand Wohnen	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%

Das nach rückläufigen projektbedingten Leerständen erreichte Erlösschmälerungsniveau wurde für die nächsten Jahre gleichbleibend fortgeschrieben, nicht zuletzt vor dem Hintergrund anhaltend hoher Instandsetzungsbedarfe bei Vertragsbeendigungen.

Aufwendungen für Instandhaltung

Orientiert an den regelmäßig zur Verfügung stehenden Eigenmitteln wurden anwachsende Aufwendungen für die Instandhaltung eingeplant. Die zur Verfügung stehenden Mittel i.H.v. knapp 3,1 Mio. EUR in 2024 bzw. 3,3 Mio. EUR in 2027 sind mit Blick auf die derzeitigen Preisentwicklungen und die sich abzeichnenden Instandsetzungsbedarfe nach eigener Einschätzung eher am unteren Rand dessen, was wünschenswert wäre. 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 2024 bei 256 TEUR.

Aufwendungen für Betriebskosten

Die Planung weist fortgesetzt anwachsende Betriebskosten aus. Diese betreffen überwiegend die Heizkostensteigerungen. Allerdings zeichnen sich, inflationsbedingt, nun auch erhebliche Kostensteigerungen im Bereich der sogenannten kalten Betriebskosten ab. Der Bereich der Betriebskosten enthält auch weiterhin deutliche Planungsunsicherheiten.

Zinsaufwendungen

Auf Grund der in der vergangenen Niedrigzinsphase erfolgten Zinssicherungsmaßnahmen, den hohen Tilgungsleistungen und den damit verbundenen gesunkenen Restschuldbeträgen konnten für die Jahre 2024 bis 2027 auf etwas 1,3 Mio. EUR verminderte jährliche Zinsaufwendungen geplant werden.

Ergebnisentwicklung

Bei Einhaltung der Planungsansätze kann im Planungszeitraum 2024 bis 2027 mit stabilen und im Rahmen der Unternehmensfinanzierung auch notwendigen Jahresüberschüssen zwischen 1,3 und 1,5 Mio. EUR gerechnet werden. Liquide Eigenmittel für ggf. neue Wohnungsbauprojekte lassen sich daraus jedoch nicht in

2. Finanzplan

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr in €	PLAN 2025 in €	PLAN 2026 in €	PLAN 2027 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.576.708,34	1.913.478,71	1.541.347,62	1.549.290,17	1.521.607,53	1.373.849,80
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.557.686,77	4.550.000,00	4.557.538,72	4.608.893,52	4.659.450,13	4.706.770,45
(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	-1.503.000,00	-400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	1.436.000,00	900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(9)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 - 8)	5.987.395,11	6.883.478,71	6.018.886,34	6.078.183,69	6.101.057,66	6.000.620,25
(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	3.344.500,00	1.690.000,00	2.044.300,00	2.006.300,00	2.429.300,00	1.652.300,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-3.344.500,00	-1.690.000,00	-2.044.300,00	-2.006.300,00	-2.429.300,00	-1.652.300,00
(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.)	36.000,00	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
(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)	36.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(21)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darlehen) am Geschäftsjahresanfang davon gegenüber Gesellschafter	95.813.132,61 0,00	98.665.048,33 0,00	94.302.317,08 0,00	90.066.434,53 0,00	85.154.863,56 0,00	80.417.912,22 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	500.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	800.000,00 0,00	300.000,00 0,00	300.000,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	4.244.304,10 0,00	4.362.731,25 0,00	4.235.882,56 0,00	5.711.570,97 1.500.000,00	5.036.951,33 0,00	4.523.266,60 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	92.068.828,50 0,00	94.302.317,08 0,00	90.066.434,53 0,00	85.154.863,56 0,00	80.417.912,22 0,00	76.194.645,62 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-3.744.304,10	-4.362.731,25	-4.235.882,56	-4.911.570,97	-4.736.951,33	-4.223.266,60
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-1.065.408,99	830.747,46	-261.296,22	-839.687,29	-1.065.193,68	125.053,64
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	1.897.612,95	2.309.878,56	3.140.626,02	2.879.329,80	2.039.642,52	974.448,84
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	832.203,96 832.203,96	3.140.626,02 3.140.626,02	2.879.329,80	2.039.642,52	974.448,84	1.099.502,48

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

2.1. Erläuterungen zum Finanzplan (Planjahr)

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

Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Finanzplanung geht in 2024 von Mittelzuflüssen i.H.v. 6,0 Mio. EUR aus und fußt auf einem positiven Jahresergebnis. Vor dem Hintergrund stetig steigender Aufwendungen, nicht zuletzt inflationsbedingt und nur begrenzt möglichen Einnahmensteigerungen wurden für die Folgejahre zwar stabile aber kaum steigende Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit geplant.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

Die Investitionsplanung sieht derzeit keine Neubautätigkeit vor. Die Investitionstätigkeit 2024ff. konzentriert sich auf kleinere Investitionsmaßnahmen zur Aufwertung des Bestandes. Diese umfassen Maßnahmen an den Wohnungen/Gewerbeeinheiten, Gebäuden und den Freianlagen (siehe Investitionsplanung). Ferner rücken planerische, konzeptionelle sowie ggf. bauvorbereitende Maßnahmen in den Tätigkeitsfokus, so auch die Befassung mit den aktuellen gesetzgeberischen Herausforderungen (Stichworte GEG, EU-Taxonomie...). Für die kommenden 10-Jahre sind im Durchschnitt jährlich etwa 1,9 Mio. EUR an Investitionsausgaben geplant.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Kredite)

Auf Grund der aktuellen Unsicherheiten in der Förderlandschaft wurden in die Planung zunächst keine Zuflüsse aus Fördermitteln einbezogen. Es ist jedoch erforderlich und vorgesehen, Fördermittel für Investitions- und Modernisierungsvorhaben einzuwerben, um wenn möglich eine Rentierlichkeit der Einzelmaßnahmen zu erreichen.

Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Kreditaufnahme und Kredittilgung

Abgestimmt auf die Investitions- und Modernisierungstätigkeit enthält die Planung für die Jahre 2024 bis 2033 Kreditneuaufnahmen, ggf. Bausparkredite im Umfang von 5,2 Mio. EUR. Die Einbeziehung von Fremdfinanzierungen ist auf Grund fehlender Eigenmittel zwingend erforderlich.

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 größeren Neubau-, Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen ist geplant, die Darlehensverbindlichkeiten deutlich, ggf. bis auf unter 53 Mio. EUR Ende 2032, zu reduzieren.

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 vergleichsweise hohe geplante Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 i.H.v. 2,9 Mio. EUR ist erforderlich, u.a. um die erhöhten Tilgungsabflüsse in den Jahren 2025/2026 ab zusichern. Der in den Folgejahren ausgewiesene Mittelbestand von durchschnittlich etwa 1,0 Mio. EUR muss weiterhin als knapp bezeichnet werden. Eine unterjährige, temporäre Inanspruchnahme der bestehenden Kontokorrentlinie in Höhe von 0,5 Mio. EUR ist zwar nicht ausgeschlossen, jedoch zum 31.12.2024 nicht unterstellt worden. Die derzeit bei ca. 2,6 Mio. EUR liegenden Mietkautionen sind im ausgewiesenen Mittelbestand nicht enthalten.

Gliederungspunkte		PLAN Berichtsjahr in €	vors. IST Berichtsjahr in €	PLAN Planjahr 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 €	PLAN 2033 in €
(1)	+/- Periodengewinn / Periodenverlust	1.576.708,34	1.913.478,71	1.541.347,62	1.549.290,17	1.521.607,53	1.373.849,80	1.337.782,95	1.246.750,71	1.281.331,94	1.141.891,26	1.148.028,20	1.131.987,74
(2)	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.557.686,77	4.550.000,00	4.557.538,72	4.608.893,52	4.659.450,13	4.706.770,45	4.741.995,00	4.788.166,06	4.791.447,40	4.828.785,47	4.834.834,10	4.844.802,22
(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	-1.503.000,00	-400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(8)	+/- Zunahme / Abnahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	1.436.000,00	900.000,00	0,00	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)	5.987.395,11	6.883.478,71	6.018.886,34	6.078.183,69	6.101.057,66	6.000.620,25	5.999.777,95	5.954.916,77	5.992.779,34	5.890.676,73	5.902.862,30	5.896.789,96
(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	3.344.500,00	1.690.000,00	2.044.300,00	2.006.300,00	2.429.300,00	1.652.300,00	1.382.300,00	2.995.300,00	2.200.300,00	1.946.300,00	1.551.800,00	1.272.000,00
(12)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (10 ./ 11)	-3.344.500,00	-1.690.000,00	-2.044.300,00	-2.006.300,00	-2.429.300,00	-1.652.300,00	-1.382.300,00	-2.995.300,00	-2.200.300,00	-1.946.300,00	-1.551.800,00	-1.272.000,00
(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.)	36.000,00	0,00	0,00	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)	36.000,00	0,00	0,00	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	95.813.132,61 0,00	98.665.048,33 0,00	94.302.317,08 0,00	90.066.434,53 0,00	85.154.863,56 0,00	80.417.912,22 0,00	76.194.645,62 0,00	71.763.883,42 0,00	68.255.418,12 0,00	64.694.679,34 0,00	60.890.601,78 0,00	56.548.922,78 0,00
(22)	+ Kreditneuaufnahme (langfristig) davon gegenüber Gesellschafter	500.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	800.000,00 0,00	300.000,00 0,00	300.000,00 0,00	300.000,00 0,00	1.150.000,00 0,00	980.000,00 0,00	780.000,00 0,00	300.000,00 0,00	300.000,00 0,00
(23)	- Tilgungszahlungen davon gegenüber Gesellschafter	4.244.304,10 0,00	4.362.731,25 0,00	4.235.882,56 0,00	5.711.570,97 1.500.000,00	5.036.951,33 0,00	4.523.266,60 0,00	4.730.762,19 0,00	4.658.465,30 0,00	4.540.738,78 0,00	4.584.077,56 0,00	4.641.679,00 0,00	4.321.103,19 0,00
(24)	langfristige Verbindlichkeiten (Kredite, Darl.) am Periodenende (21 + 22 ./ 23) davon gegenüber Gesellschafter	92.068.828,50 0,00	94.302.317,08 0,00	90.066.434,53 0,00	85.154.863,56 0,00	80.417.912,22 0,00	76.194.645,62 0,00	71.763.883,42 0,00	68.255.418,12 0,00	64.694.679,34 0,00	60.890.601,78 0,00	56.548.922,78 0,00	52.527.819,59 0,00
(25)	= Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Kreditneuaufnahme und Kredittilgung (22 ./ 23)	-3.744.304,10	-4.362.731,25	-4.235.882,56	-4.911.570,97	-4.736.951,33	-4.223.266,60	-4.430.762,19	-3.508.465,30	-3.560.738,78	-3.804.077,56	-4.341.679,00	-4.021.103,19
(26)	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (9 + 12 + 20 + 25)	-1.065.408,99	830.747,46	-261.296,22	-839.687,29	-1.065.193,68	125.053,64	186.715,76	-548.848,54	231.740,56	140.299,18	9.383,30	603.686,77
(27)	+ Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Geschäftsjahresanfang	1.897.612,95	2.309.878,56	3.140.626,02	2.879.329,80	2.039.642,52	974.448,84	1.099.502,48	1.286.218,24	737.369,70	969.110,27	1.109.409,44	1.118.792,75
(28)	= Finanzmittel- bzw. Bankbestand am Periodenende (26 + 27) Vergleich: Bankbestand gemäß Liquiditätsplan (Abweichungen nicht zulässig!)	832.203,96 832.203,96	3.140.626,02 3.140.626,02	2.879.329,80	2.039.642,52	974.448,84	1.099.502,48	1.286.218,24	737.369,70	969.110,27	1.109.409,44	1.118.792,75	1.722.479,51

Unternehmen:
Planjahr:

HWB GmbH
2024

3. Investitionsplan

lfd. Nr.	Investitionsobjekt	PLAN Ausgaben Berichtsjahr in T € 2023	vors. IST Ausgaben Berichtsjahr in T € 2023	PLAN Ausgaben 2024 in T €	PLAN Ausgaben 2025 in T €	PLAN Ausgaben 2026 in T €	PLAN Ausgaben 2027 in T €
1.	Neubauvorhaben Sozialer Wohnungsbau und Quartiersentwicklung Albert-Schweitzer-Quartier (ASQ)	271,0	180,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Bauvorhaben "Senioren- und Gesundheitszentrum Rigaer Str. 30-30C"	1.708,0	1.000,0	380,0	0,0	0,0	0,0
3.	Modernisierungsmaßnahmen Hochhäuser (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	274,5	90,0	298,3	298,3	298,3	298,3
4.	Wohnungsmodernisierungen/Aus- und Umbau div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	580,0	200,0	675,0	566,0	433,0	451,0
5.	Baumaßnahmen/Umgestaltungen Freianlagen div. Einzelobjekte (aktivierungspflichtige Maßnahmen)	195,0	80,0	280,0	240,0	40,0	40,0
6.	lfd. Ausstattung div. Objekte (u.a. Fahrrad-/Rollatorboxen/Schrankenanlagen)	65,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
7.	Projektentwicklung Berliner Str. 24	20,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0
8.	Quartiersentwicklung Nord (ohne Wohnungsbau) Vertiefungsstudien/Vorplanungen und Eigenanteil/Ko-Finanzierung Fördermittel	30,0	0,0	50,0	385,0	1.025,0	355,0
9.	Weitere Bauvorbereitungskosten Bebauungsstudien, Vorplanungen, energetische Konzepte, Standortanalysen etc.	38,0	0,0	30,0	30,0	30,0	30,0
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung einschl. IT	163,0	100,0	141,0	47,0	163,0	38,0
11.	Balkone/Balkonabgänge/privates Grün	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	Energetische Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung gesetzl. Vorgaben (ggf. einschl. PV)	0,0	0,0	0,0	400,0	400,0	400,0
13.	Erwerbskosten Hirschwechsel 4	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
14.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gesamtsumme	3.344,5	1.690,0	2.044,3	2.006,3	2.429,3	1.652,3

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

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 2024 enthält unter Position 3. nochmals einen abschließenden Betrag i.H.v. 0,4 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 3. dargestellten jährlichen Mittel umfassen die aktivierungspflichtige Einzelwohnungsmodernisierungen, welche in Abhängigkeit von der Fluktuation erfolgen (Change-Management-Ansatz).

Für die Fortsetzung der Modernisierung bzw. den Aus-/Umbau von Leerstandsmieteinheiten in verschiedenen Objekten sind im Zeitraum bis 2027 jährlich zwischen 433 und 675 TEUR vorgesehen und betreffen überwiegend den Wohnungsbestand (Position 4.). Die erhöhten Ausgaben in 2024 resultieren aus erforderlichen Umbau-/Umnutzungsmaßnahmen an Gewerbemietobjekten, welche sich im Leerstand befinden, gekündigt sind bzw. deren Vertragsbeendigung sich abzeichnet.

Die Positionen 5. und 6. 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 7. und 9. kontinuierlich, wenn auch in sehr begrenztem Umfang, Investitionsmittel eingeplant.

Die unter Position 8. dargestellten Investitionsmittel dienen der Kofinanzierung (Eigenmittelanteile/ergänzende Maßnahmen) des kommunalen Quartiersentwicklungskonzeptes für das Quartier Nord. Der dargestellte Umfang wurde abgeleitet aus der aktuellen Zielplanung, welche Grundlage für die Fördermittelantragstellung ist. Auf Grund des frühen Maßnahmenstadiums, insbesondere hinsichtlich der möglichen zur Verfügung stehenden Fördermittel, enthält der Planungsansatz deutliche Unsicherheiten.

Die geplanten Investitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung umfassen regelmäßig überwiegend Ersatzbeschaffungen verschiedenster Ausstattungen einschließlich Informations- und Kommunikationstechnik. In 2024 sind zusätzlich Mittel für den Umbau des Empfangsbereiches der Geschäftsstelle vorgesehen.

**Unternehmen: HWB GmbH
2024**

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	3.140.626,02	2.750.626,02	2.825.626,02	2.745.626,02
Einnahmen aus Geschäftstätigkeit	5.300.000,00	5.350.000,00	5.400.000,00	5.408.703,78
Einnahmen aus Fördermitteln	0,00	0,00	0,00	0,00
Einnahmen aus Krediten (incl. Inanspruchnahme Betriebsmittelkredit) davon von Gesellschaftern	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Einnahmen (incl. Steuern) davon von Gesellschaftern	80.000,00 0,00	80.000,00 0,00	80.000,00 0,00	80.000,00 0,00
Einnahmen gesamt	5.380.000,00	5.430.000,00	5.480.000,00	5.488.703,78
lfd. Ausgaben für Material und Fremdleistungen	3.000.000,00	2.600.000,00	2.600.000,00	2.600.000,00
Personalausgaben	520.000,00	580.000,00	700.000,00	540.000,00
sonstige betriebliche Ausgaben und Zahlungen (incl. Steuern)	300.000,00	320.000,00	350.000,00	350.000,00
Zinsen	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00
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	550.000,00	450.000,00	500.000,00	450.000,00
Ausgaben gesamt	5.770.000,00	5.355.000,00	5.560.000,00	5.355.000,00
geplanter Zahlungsmittelbestand am Periodenende	2.750.626,02	2.825.626,02	2.745.626,02	2.879.329,80

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

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

Gemäß der Liquiditätsplanung für das Jahr 2024 wird von einer gesicherten laufenden Liquidität ausgegangen. Diese umfasst auch erforderliche Mittelanparungen für erhöhte Tilgungszahlungen in den Folgejahren.

Unsicherheiten und mögliche Abweichungen von der unterjährigen Liquiditätsplanung können sich insbesondere aus dem Umlagenbereich der Betriebskosten ergeben. Diese betreffen einerseits die Aufwendungen/Abschlagszahlungen und andererseits die Betriebskostenabrechnungen mit Vorauszahlungen/Guthabenauskehrungen und Vorauszahlungsanpassungen etc..

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

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

5. Stellenplan

	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Gesamtarbeitnehmer:	39	40
Angestellte AN:	21	22
Gewerbliche AN:	16	16
Auszubildende:	2	2

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

KIM Kundenmanagement/innere Dienste		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	8	10
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	2	2

KIM Betriebswirtschaft/Rechnungswesen		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	5	6
Gewerbliche AN:	0	0
Auszubildende:	0	0

TIM Instandhaltung/Regiehandwerker/Bauprojekte		
	Plan Berichtsjahr	Plan Planjahr
Angestellte AN:	6	4
Gewerbliche AN:	16	16
Auszubildende:	0	0

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

5.1. Erläuterungen zum Stellenplan

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

Die ausgewiesenen 40 Stellen für 2024 entsprechen auf Grund von Teilzeitarbeitsverhältnissen einer Besetzung von 38,3 Vollzeiteinheiten. Der Planstellenzuwachs gegenüber dem Vorjahresplan um 1 Mitarbeiter bzw. 0,5 Vollzeiteinheiten soll der Stärkung des Forderungsmanagements im Bereich Kundenmanagement/Innere Dienste zu Gute kommen.

Die darüber hinaus gehenden erkennbaren Veränderungen zwischen dem Plan Berichtsjahr und dem Plan Planjahr resultieren aus organisatorisch begründeten geänderten Stellenzuordnungen, teils verbunden mit Anpassungen von Stellen-/Aufgabenzuschnitten.

Entsprechend den langfristigen Zielstellungen des Unternehmens zur Fachkräftesicherung wurden auch für 2024 und die Folgejahre durchgängig zwei Ausbildungsverhältnisse eingeplant.

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 2024 aus. Es wird damit gerechnet, dass im Zuge des bevorstehenden Generationswechsels in der Mitarbeiterschaft temporäre Doppelbesetzungen von Stellen erfolgen müssen, um kontinuierliche Aufgabenübergänge gewährleisten zu können. Nicht zuletzt im Zuge der noch zu bewältigenden Digitalisierungsmaßnahmen werden sich die inhaltlichen und qualitativen Stellenanforderungen sukzessive jedoch verändern müssen. Entsprechender weitergehender Qualifizierungsbedarf zeichnet sich ab.

Unternehmen: HWB GmbH
Planjahr: 2024

6. Kennzahlen, Zielsetzungen für das Planjahr

Gemäß den vorgelegten Planungen wird es im Planjahr 2024 darauf ankommen, eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen und Herausforderungen zeitgerecht und im Rahmen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden finanziellen und kapazitätsseitigen Mittel zu meistern.

Dies reicht von der erfolgreichen Fertigstellung der Baumaßnahmen Rigaer Str. 30-30B, der Umsetzung der geplanten Einzelwohnungsmodernisierungen und Umbauvorhaben über die kontinuierliche Abarbeitung der Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zur konzeptionellen, planerischen Arbeit rund um die Bereiche Energetische Modernisierung, Bestandsentwicklung und Digitalisierung. Nicht zuletzt stellt auch der laufende Vermietungsprozess täglich hohe Anforderungen an die Mitarbeiter. Die Erreichung der Vermietungszielstellungen (Sollmieten/Erlösschmälerung/Leerstand) und die angestrebte Kundenzufriedenheit bedürfen permanenten Engagements und Zuverlässigkeit aller Mitarbeiter, auch unter ggf. eher widrigen Rahmenbedingungen.

In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die laufende Einhaltung der Budgets bzw. das Ausbalancieren von unvermeidlichen Budgetabweichungen wesentlich für die Sicherung der Jahresergebnisse und damit für die kontinuierliche Erwirtschaftung von notwendigen Eigenmitteln.

Last but not least muss der Bereich ERP-Umstellung/Digitalisierung der Geschäftsprozesse fokussiert bearbeitet werden, um das Unternehmen fit für die Zukunft machen zu können.

Hennigsdorf, 03.11.2023

Schaffranke
Geschäftsführer

ppa. Glowatzki