

**Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH**

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2020**

## **Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2020 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2023)**

### **Investitionsplan**

Die HPB bewirtschaftet die Objekte Dresdner Straße 15 und von-Stephan-Straße 2 in Heidenau sowie Stellplätze auf der Beethovenstraße und Hausmeistercontainer auf der Bahnhofstraße. Im Jahr 2016 wurde zudem ein Grundstück an der Rudolf-Breitscheid-Straße erworben, auf welchem zur Zeit Garagen vermietet werden. Der Geschäftsbetrieb wird wie bisher fortgesetzt.

Zur Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft wurde die Erweiterung des Geschäftsbetriebes unter der Maßgabe einer nachhaltigen Risikoabwägung geprüft. Hierbei werden in der Entwicklung von Eigenheimprojekten gute Ertragschancen gesehen. Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft die Projektentwicklung von Reihenhausstandorten mit der näheren Betrachtung von Chancen und Risiken begonnen. Im Geschäftsjahr 2020 soll der Bebauungsplan G24/1 im Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße rechtskräftig werden, sodass mit der Erschließung der Grundstücke begonnen werden kann. Danach sollen die Grundstücke Abschnittsweise mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut und verkauft werden.

In den Jahren 2020 und 2021 soll ein Wohn- und Geschäftshaus am Markt in Heidenau durch die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH errichtet werden. Es ist geplant einen Teil der Gewerberäume im Geschäftsjahr 2020 an die HPB zu verkaufen, so dass diese die Räume an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH vermieten kann.

### **Ergebnisentwicklung**

#### **1. Umsatzerlöse (GuV-Position 1)**

Die HPB erzielt ihre hauptsächlichen Umsätze aus der Vermietung ihrer Gewerbeimmobilien. Für die Immobilien, Stellplätze, Garagen und Container wird ein unveränderter Leerstand angenommen. Aufgrund steigender Betriebskosten ergeben sich höhere umlegbare Betriebskosten.

Da die Garagen im Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße im Rahmen der Projektentwicklung abgerissen werden sollen, fallen die Mieteinnahmen in den kommenden Jahren wieder niedriger aus.

Nachdem der Bebauungsplan Rudolf-Breitscheid-Straße (G 24/1) bestandskräftig geworden ist und die Vermessung der Grundstücke erfolgen konnte, sollen die für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke an die WVH verkauft werden.

Mit dem Verkauf der fertiggestellten Eigenheime werden zusätzliche Erlöse erzielt. Durch Verträge mit den Käufern können bereits in der Bauphase Einnahmen erzielt werden. Das Risiko fehlender Nachfrage soll durch eine Abnahmevereinbarung mit der WVH ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Vermietung der Gewerberäume am Markt erhöhen sich die Mieteinnahmen ab dem Geschäftsjahr 2020.

## **2. Bestandsveränderungen (GuV-Position 2)**

Diese ergeben sich aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Durch die zum Abschlussstichtag noch nicht verkauften Häuser und Grundstücke ändert sich der Bestand an Grundstücken.

## **3. Sonstige betriebliche Erträge (GuV-Position 3)**

Durch Weiterberechnungen und nicht vorhersehbare Einflüsse entstehen sonstige Erträge, die bei der Planung nur schwer einschätzbar sind.

## **4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (GuV-Position 4)**

Für die Gewerbeobjekte fallen Betriebskosten an, die überwiegend im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter abgerechnet werden können. Weiterhin sind für die Unterhaltung der Gebäude, Container, Garagen und Stellplätze Instandhaltungskosten erforderlich.

## **5. Personalaufwand**

Die Gesellschaft beschäftigt auch weiterhin kein Personal. Alle erforderlichen Arbeiten werden durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) auf dem Wege der Geschäftsbesorgung erfüllt. Daher entstehen Fremdkosten für die Grundstücksverwaltung (Position 4) und für die Geschäftsbesorgung/Buchführung (Position 6).

Für die Errichtung und den Vertrieb der Eigenheime werden zur Erbringung der erforderlichen Leistungen ebenfalls Verträge mit der DLG und Dritten abgeschlossen.

## **6. Abschreibungen (GuV-Position 5)**

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern des Anlagevermögens am 31.12.2018 und den Zugängen gemäß Investitionsplan, insbesondere dem neu zu errichtenden Gewerbeobjekt am Markt.

## **7. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV-Position 6)**

Für die Geschäftsbesorgung, Grundstücksverwaltung und Buchführung durch die DLG entstehen Kosten entsprechend des bestehenden Vertrages. Für die Prüfung der Jahresabschlüsse und Beratungsleistungen fallen Kosten in jährlich konstanter Höhe an.

### **8. Zinserträge (GuV-Position 7)**

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten. Sie werden kurzfristig als unsicher eingeschätzt.

### **9. Zinsaufwand (GuV-Position 8)**

Für die Darlehen von der WVH zum Kauf der Gewerbeobjekte und für ein altes Sanierungsdarlehen sind 1% Zinsen p.a. vereinbart. Bei den für die Zwischenfinanzierung der Grundstücksentwicklung und Errichtung von Eigenheimen aufzunehmenden Darlehen wird ein Zinssatz von 2,50 % p.a. angenommen.

### **10. Steuern (GuV-Position 10)**

Die Gewerbesteuer wurde anhand der voraussichtlichen Jahresergebnisse geplant. Für die Körperschaftsteuer bestehen Verlustvorträge, die innerhalb des Planungszeitraums aufgebraucht werden. Entsprechend wurde ein Ansatz in der Planung berücksichtigt.

### **Finanz- und Liquiditätsplanung**

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der HPB. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen stehen geplante Tilgungen gegenüber. Der höhere Liquiditätsbedarf der hohen Tilgung kann durch die geplanten Gewinne, die tendenziell zu Zahlungsmittelzuflüssen führen, ausgeglichen werden.

Die Finanzierung der Grundstücksentwicklung und Errichtung von Häusern erfolgt über die zusätzliche Aufnahme von Darlehen. Diese werden bei Realisierung der Verkaufserlöse schrittweise vollständig zurückgeführt.

Für die Finanzierung der Gewerberäume am Markt wurde ein Kapitalmarktdarlehen abgeschlossen. Die Auszahlung soll entsprechend der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung erfolgen. Ab 2020 fallen Bereitstellungszinsen an, welche die Rentabilität und Liquidität der Gesellschaft bis zur Fertigstellung des Gebäudes beeinträchtigen. Die Gesellschaft kann die Zins- und Tilgungsleistungen aus den laufenden Einnahmen finanzieren.

### **Bilanzentwicklung**

Die tendenzielle Reduzierung des Anlagevermögens durch Abschreibungen auf bestehende Anlagegüter geht mit der Tilgung der Gesellschafterdarlehen einher. Durch die Errichtung der Gewerberäume am Markt erhöht sich der Bestand an Geschäftsbauten und die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute.



Durch die Errichtung von Reihenhäusern steigt der Bestand an Grundstücken im Umlaufvermögen. Da im selben Zeitraum Objekte verkauft werden und damit eine Reduzierung der Grundstückswerte verbunden ist, bleibt der Bestand stabil.

Durch die geplanten Gewinne, welche mit dem bestehenden Verlustvortrag verrechnet werden, erhöht sich das Eigenkapital.

### **Zusammenfassung**

Die HPB hat durch die Bewirtschaftung der Immobilien, Stellplätze und Container eine solide wirtschaftliche Ausgangssituation, die vor allem durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen durch die WVH begünstigt ist. Mit der Fertigstellung der Gewerberäume am Markt erweitert sich das Aufgabenspektrum der Gesellschaft.

Mit der Erweiterung des Geschäftsumfangs im Bereich Reihen- und Einfamilienhäuser trägt die Gesellschaft zur Verbreiterung des Angebotes in diesem Segment bei. Damit können neue Interessentengruppen zum Eigentumserwerb in Heidenau erschlossen werden.

Durch die geplanten Vorhaben wird die Ertragslage der Gesellschaft mittel- und langfristig gestärkt, sodass die Gesellschaft einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung des Unternehmensverbundes und der Stadt Heidenau leisten wird.

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Investitionsplan 2020

Investitionsmaßnahme	Gesamtauf-	bisherige	1. Fort-	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	wendungen	Aufwendungen	schreibung				
	T€	T€	Plan 2019	T€	T€	T€	T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>							
Gewerbe am Markt für DLG (Baukosten)	5.000,0	0,0		2.000,0	2.900,0		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>							
Reihenhäuser Am Mühlgraben	0,0	57,7	52,3				
Reihenhäuser R.-Breitscheid-Str.					2.500,0	2.500,0	2.500,0
Grundstück R.-Breitscheid-Str. mit Erschließung	2.500,0	1.143,7	156,3	1.200,0			
Grundstücksentwicklung MAFA	2.000,0	24,0	1.976,0				
	9.500,0	1.225,4	2.184,6	3.200,0	5.400,0	2.500,0	2.500,0

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	1. Fort- schreibung				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2019	2020	2021	2022	2023
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	224,4	1.473,0	3.277,9	3.375,1	3.390,2
2. Bestandsveränderung	1,0	-1.136,7	-2.449,0	-2.485,0	-2.484,9
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-89,7	-91,4	-106,9	-122,5	-124,6
5. Abschreibungen	-50,7	-50,7	-91,5	-148,7	-148,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-39,9	-40,5	-40,8	-41,1	-41,5
7. Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8. Zinsaufwand	-19,6	-130,8	-127,8	-121,1	-112,5
9. Steuern vom Ertrag	-7,9	-7,1	-141,9	-140,3	-146,9
10. Jahresüberschuss	17,8	16,1	320,3	316,7	331,4

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Finanz- und Liquiditätsplanung 2020

	Jahr 2019 T€	Jahr 2020 T€	Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€	Jahr 2023 T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>43,1</b>	<b>11,6</b>	<b>94,0</b>	<b>342,8</b>	<b>343,1</b>
<b>II. Einnahmen</b>					
Hausbewirtschaftung	224,4	215,3	277,9	375,1	390,2
Grundstücksverkauf	0,0	1.200,0	3.000,0	3.000,0	3.000,0
sonstige Lieferungen und Leistungen	0,0	57,7	0,0	0,0	0,0
sonstige Einnahmen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>224,7</b>	<b>1.473,3</b>	<b>3.278,2</b>	<b>3.375,4</b>	<b>3.390,5</b>
<b>III. Ausgaben</b>					
<b>1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit</b>					
Investitionen	2.184,6	3.200,0	5.400,0	2.500,0	2.500,0
Hausbewirtschaftung	76,8	78,3	93,8	109,4	111,5
Miete/sonstiges	12,9	13,1	13,1	13,1	13,1
Geschäftsbesorgung	25,1	25,4	25,4	25,4	25,4
Prüfung/Beratung	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Gerichts-/Anwaltskosten	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
sonstiges	6,8	7,1	7,4	7,7	8,1
<b>2. Darlehen</b>					
Zinsen	19,6	130,8	127,8	121,1	112,5
Tilgung	75,0	120,3	146,8	448,5	550,2
Darlehensaufnahme	-2.160,0	-2.200,0	-2.800,0		
<b>3. Steuern</b>	7,3	7,9	7,1	141,9	140,3
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>256,2</b>	<b>1.390,9</b>	<b>3.029,4</b>	<b>3.375,1</b>	<b>3.469,1</b>
<b>Saldo aus Einnahmen und Ausgaben</b>	<b>-31,5</b>	<b>82,4</b>	<b>248,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-78,6</b>
<b>Zahlungsmittellendbestand</b>	<b>11,6</b>	<b>94,0</b>	<b>342,8</b>	<b>343,1</b>	<b>264,5</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

### Aktiva

	IST 31.12.2018 €	Plan 31.12.2019 €	Plan 31.12.2020 €	Plan 31.12.2021 €	Plan 31.12.2022 €	Plan 31.12.2023 €
<b>A. Anlagevermögen</b>						
Sachanlagen						
Geschäfts- und andere Bauten	1.100,8	1.057,2	3.007,5	5.817,0	5.669,3	5.521,6
Bauten auf fremden Grundstücken	5,5	4,5	3,5	2,5	1,5	0,5
Büro- und Geschäftsausstattung	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Anlagen im Bau	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>1.116,9</u>	<u>1.066,2</u>	<u>3.015,5</u>	<u>5.824,0</u>	<u>5.675,3</u>	<u>5.526,6</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke	909,2	3.237,8	3.337,8	3.337,8	3.337,8	3.337,8
2. unfertige Leistungen	51,6	56,0	55,9	67,0	76,1	77,7
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-48,8	-48,8	-49,5	-48,8	-49,5	-50,2
3. Bauvorbereitungskosten	172,2	172,2	132,8	36,5	36,5	44,8
4. geleistete Anzahlungen	144,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>1.228,2</u>	<u>3.417,2</u>	<u>3.477,0</u>	<u>3.392,5</u>	<u>3.400,9</u>	<u>3.410,1</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens- stände						
1. Forderungen aus Vermietung	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5,5	1,5	1,5	2,2	2,2	2,2
	<u>5,9</u>	<u>1,9</u>	<u>1,9</u>	<u>2,6</u>	<u>2,6</u>	<u>2,6</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	43,1	11,6	94,0	342,8	343,1	264,5
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	<u><b>2.395,6</b></u>	<u><b>4.498,4</b></u>	<u><b>6.589,9</b></u>	<u><b>9.563,4</b></u>	<u><b>9.423,4</b></u>	<u><b>9.205,3</b></u>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Bilanz zum 31. Dezember

Passiva	IST	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. Gezeichnetes Kapital	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-88,7	-29,2	-11,4	4,7	325,0	641,7
IV. Jahresüberschuss	59,5	17,8	16,1	320,3	316,7	331,4
	<u>869,3</u>	<u>887,1</u>	<u>903,2</u>	<u>1.223,5</u>	<u>1.540,2</u>	<u>1.871,6</u>
<b>B. Rückstellungen</b>						
Steuerrückstellung	10,8	10,8	10,8	10,8	9,2	9,2
sonstige Rückstellungen	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,8
	<u>20,0</u>	<u>20,0</u>	<u>20,0</u>	<u>20,0</u>	<u>18,4</u>	<u>19,0</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	0,0	0,0	2.124,7	4.822,9	4.719,4	4.614,2
2. Erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0,0			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,7	5,7	1,3	1,3	1,1	1,1
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.490,8	3.575,8	3.530,8	3.485,8	3.140,9	2.695,9
7. Sonstige Verbindlichkeiten	6,5	6,5	6,5	6,5	0,1	0,1
	<u>1.506,3</u>	<u>3.591,3</u>	<u>5.666,7</u>	<u>8.319,9</u>	<u>7.864,9</u>	<u>7.314,7</u>
	<u><b>2.395,6</b></u>	<u><b>4.498,4</b></u>	<u><b>6.590,0</b></u>	<u><b>9.563,4</b></u>	<u><b>9.423,4</b></u>	<u><b>9.205,3</b></u>