

**Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH**

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2021**



## **Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2021 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2024)**

### **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. 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 wurde der Bebauungsplan G24/1 im Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße rechtskräftig, sodass mit der Erschließung der Grundstücke begonnen werden konnte. Danach sollen die Grundstücke Abschnittsweise mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut und verkauft werden.

In den Jahren 2021 und 2022 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 2021 an die HPB zu verkaufen, so dass diese die Räume nach ihrer Fertigstellung 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 wurden, werden dafür zukünftig keine Mieteinnahmen mehr erzielt.

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 zukünftig 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 2023.



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

Diese ergeben sich aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Zinsaufwendungen für die Büroräume der Investitionsmaßnahme „Neue Mitte“ sollen im Zeitraum der Errichtung der Gebäude aktiviert werden. 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. Dabei stehen den Erträgen für Weiterberechnungen entsprechende Beträge in anderen Aufwandspositionen gegenüber.

## **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 31.12.2019 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. Für die Zwischenfinanzierung der Errichtung von Eigenheimen soll ein Kreditvertrag über maximal 1.500.000,00 € mit der WVH zu einem Zinssatz von 1,00% p.a. abgeschlossen werden. Dieses Darlehen soll durch die Gesellschaft flexibel abgerufen und zurückgezahlt werden können.

Für das Bauvorhaben „Neue Mitte“ wurde mit der Ostsächsischen Sparkasse Dresden ein Darlehensvertrag über 5.000.000,00 € abgeschlossen. Die Bereitstellungszinsen und Zinsen für abgerufene Beträge wurden mit 1,63% p.a. vereinbart. Die Kosten wurden als Zinsaufwendungen geplant.

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

Die Gewerbe- und Körperschaftssteuer wurde anhand der voraussichtlichen Jahresergebnisse und der aktuellen Steuersätze geplant.

## **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. Seit 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 zukünftig in der Gesellschaft verbleiben sollen, erhöht sich das Eigenkapital.

Die Bilanzsumme erhöht sich sowohl durch die geplanten Gewinne welche nicht ausgeschüttet werden und die Aufnahme von Krediten für die Finanzierung der Investitionen.

## **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 2021

Investitionsmaßnahme	Gesamtaufwendungen	bisherige Aufwendungen (bis 31.12.2019)	2. Fortschreibung Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>							
Gewerbe am Markt für DLG (Baukosten)	5.000,0	0,0	500,0	2.400,0	2.000,0		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>							
Reihenhäuser Am Mühlgraben	0,0	57,7					
Reihenhäuser R.-Breitscheid-Str.	3.753,0			3.753,0	2.200,0	2.000,0	2.500,0
Grundstück R.-Breitscheid-Str. mit Erschließung	2.892,0	1.229,6	862,4	800,0			
		1.287,3	1.362,4	6.953,0	4.200,0	2.000,0	2.500,0

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	2. Fort- schreibung				
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2020	2021	2022	2023	2024
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	1.473,0	5.192,6	3.213,7	3.362,4	3.387,5
2. Bestandsveränderung	-292,3	11,0	-241,0	-474,9	1,6
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-953,8	-4.646,0	-2.298,5	-2.124,1	-2.626,2
5. Abschreibungen	-45,8	-45,8	-45,8	-195,8	-195,3
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,6	-31,8	-32,5	-33,3	-34,1
7. Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Zinsaufwand	-110,8	-95,7	-91,6	-82,2	-76,3
9. Steuern vom Ertrag	-10,3	-118,2	-155,1	-139,0	-139,8
10. Jahresüberschuss	23,1	266,8	349,9	313,8	318,1

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Finanz- und Liquiditätsplanung 2021

	Jahr 2020 T€	Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€	Jahr 2023 T€	Jahr 2024 T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>204,7</b>	<b>440,5</b>	<b>704,1</b>	<b>530,1</b>	<b>796,0</b>
<b>II. Einnahmen</b>					
Hausbewirtschaftung	215,3	212,6	213,7	362,4	387,5
Grundstücksverkauf	1.200,0	4.980,0	3.000,0	3.000,0	3.000,0
sonstige Lieferungen und Leistungen	57,7	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Einnahmen	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.473,7</b>	<b>5.193,3</b>	<b>3.214,4</b>	<b>3.363,1</b>	<b>3.388,2</b>
<b>III. Ausgaben</b>					
<b>1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit</b>					
Investitionen	1.362,4	6.953,0	4.200,0	2.000,0	2.500,0
Hausbewirtschaftung	78,3	79,9	85,4	111,0	113,1
Miete/sonstiges	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1
Geschäftsbesorgung	25,4	19,3	19,7	20,1	20,5
Prüfung/Beratung	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Gerichts-/Anwaltskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstiges	5,9	6,2	6,5	6,9	7,3
<b>2. Darlehen</b>					
Zinsen	110,8	95,7	91,6	82,2	76,3
Tilgung	120,3	2.146,0	947,6	702,5	124,9
Darlehensaufnahme	-500,0	-4.400,0	-2.100,0		
<b>3. Steuern</b>	15,4	10,3	118,2	155,1	139,0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.237,9</b>	<b>4.929,7</b>	<b>3.388,4</b>	<b>3.097,1</b>	<b>3.000,5</b>
<b>Saldo aus Einnahmen und Ausgaben</b>	<b>235,8</b>	<b>263,6</b>	<b>-174,0</b>	<b>265,9</b>	<b>387,7</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>440,5</b>	<b>704,1</b>	<b>530,1</b>	<b>796,0</b>	<b>1.183,7</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

**Bilanz zum 31. Dezember**  
zum Wirtschaftsplan 2021

### Aktiva

	Plan 31.12.2020 T€	Plan 31.12.2021 T€	Plan 31.12.2022 T€	Plan 31.12.2023 T€	Plan 31.12.2024 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen					
Geschäfts- und andere Bauten	1.511,2	3.906,4	5.919,6	5.724,8	5.530,0
Bauten auf fremden Grundstücken	3,5	2,5	1,5	0,5	0,0
Büro- und Geschäftsausstattung	3,9	3,9	3,9	3,9	3,4
Anlagen im Bau	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
	<u>1.524,7</u>	<u>3.918,9</u>	<u>5.931,1</u>	<u>5.735,3</u>	<u>5.539,5</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke	821,0	791,0	433,0	-67,0	-67,0
2. unfertige Leistungen	55,9	57,0	52,1	77,2	78,8
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-44,6	-45,3	-46,0	-46,7	-47,4
3. Bauvorbereitungskosten	205,0	97,0	161,6	186,4	186,3
4. geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>1.037,3</u>	<u>899,7</u>	<u>600,7</u>	<u>149,9</u>	<u>150,7</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens- stände					
1. Forderungen aus Vermietung	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5,6	6,3	6,3	6,3	7,0
	<u>5,9</u>	<u>6,6</u>	<u>6,6</u>	<u>6,6</u>	<u>7,3</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	440,5	704,1	530,1	796,0	1.183,7
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>3.008,4</u>	<u>5.529,3</u>	<u>7.068,5</u>	<u>6.687,8</u>	<u>6.881,2</u>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

**Bilanz zum 31. Dezember**  
zum Wirtschaftsplan 2021

Passiva	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3
II. Kapitalrücklage	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2
III. Verlust-/Gewinnvortrag	8,3	31,4	298,2	648,2	962,0
IV. Jahresüberschuss	23,1	266,8	349,9	313,8	318,1
	<u>929,9</u>	<u>1.196,7</u>	<u>1.546,7</u>	<u>1.860,5</u>	<u>2.178,6</u>
B. Rückstellungen					
Steuerrückstellung	24,8	24,8	61,6	61,6	61,6
sonstige Rückstellungen	12,0	12,0	12,0	12,6	12,8
	<u>36,8</u>	<u>36,8</u>	<u>73,6</u>	<u>74,2</u>	<u>74,4</u>
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	424,7	2.723,7	4.721,0	4.616,6	4.510,6
2. Erhaltene Anzahlungen	0,0				
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.605,0	1.560,1	715,1	124,5	105,7
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>2.041,7</u>	<u>4.295,7</u>	<u>5.448,1</u>	<u>4.753,1</u>	<u>4.628,2</u>
	<u><b>3.008,4</b></u>	<u><b>5.529,3</b></u>	<u><b>7.068,4</b></u>	<u><b>6.687,8</b></u>	<u><b>6.881,2</b></u>