

**Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH**

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2022**



## **Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2022**

**(einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)**

### **1. 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 erlangte der Bebauungsplan G 22/1 im Gebiet Rudolf-Breitscheid-Straße seine Rechtskräftigkeit. Seither wurde der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt mit fünf Bungalows sowie drei Doppelhäusern gestellt und mit den beteiligten Ämtern intensive Abstimmungen vorgenommen. Die Genehmigung des Antrages wird aller Voraussicht nach im März 2022 erwartet. Im September 2021 konnte die Erschließung aller Baugrundstücke des Projektes „Lugturmblick“, sowohl für die insgesamt 27 Einfamilienhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser (Grundstücksverkauf an WVH) beendet werden. Der offizielle Verkaufsstart erfolgte Mitte Oktober 2021 mit einem traditionellen ersten Spatenstich. Seither wurde eine Vielzahl von Verkaufsgesprächen mit potentiellen Interessenten geführt. Aufgrund der hohen Nachfrage stehen die ersten notariellen Beurkundungen unmittelbar bevor.

Bis Mitte 2023 wird ein Wohn- und Geschäftshaus am Markt in Heidenau (Haus 5 des Projektes „Neue Mitte Heidenau“) durch die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) errichtet. Es ist geplant, einen Teil der Gewerberäume im Geschäftsjahr 2022 an die HPB zu verkaufen. Nach Fertigstellung können dann diese Räume an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) als neuen Geschäftssitz vermieten werden. Im Fall einer Vermietbarkeit der Gewerberäume an externe Interessenten, wird kein Kauf durch die HPB erfolgen.

### **2. Ergebnisentwicklung**

#### **2.1 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.

Nachdem der Bebauungsplan Rudolf-Breitscheid-Straße (G 22/1) bestandskräftig geworden ist und die Vermessung der Grundstücke erfolgen konnte, wurden die straßenbegleitenden Flurstücke an die WVH zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser verkauft.



Mit dem Verkauf der zu bebauenden EFH-Grundstücke werden zukünftig zusätzliche Erlöse erzielt. Der Baubeginn erfolgt erst nach Unterzeichnung der notariellen Kaufverträge. Damit kann sichergestellt werden, dass die Käufer ein größtmögliches Mitspracherecht bei der Ausgestaltung ihrer Häuser haben und sich gleichzeitig das Bauträgerrisiko für die HPB minimiert.

Durch die zusätzliche Vermietung der Gewerberäume im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ an die DLG erhöhen sich die Mieteinnahmen ab dem Geschäftsjahr 2023.

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

Bestandsveränderungen ergeben sich u.a. aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Zinsaufwendungen für die zu erwerbenden Büroräume der Investitionsmaßnahme „Neue Mitte Heidenau“ sollen im Zeitraum der Errichtung der Gebäude aktiviert werden.

Durch die zum Abschlusstichtag noch nicht verkauften Häuser und Grundstücke ändert sich der Bestand an Grundstücken.

## **2.3 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.

## **2.4 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.

## **2.5 Personalaufwand**

Die Gesellschaft beschäftigt auch weiterhin kein Personal. Alle erforderlichen Arbeiten werden durch die DLG auf dem Wege der Geschäftsbesorgung ausgeführt. 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 evtl. Dritten abgeschlossen.



## **2.6 Abschreibungen (GuV-Position 5)**

Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Bestand an Anlagegütern des Anlagevermögens am 31.12.2021 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

## **2.7 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 nahezu konstanter Höhe an.

## **2.8 Zinserträge (GuV-Position 7)**

Zinserträge entstehen aus der Verzinsung des laufenden Kontos und der Tagesgeldkonten. Im Hinblick auf das aktuelle Zinsniveau kann weiterhin mit keinen Einnahmen in dieser Position gerechnet werden.

## **2.9 Zinsaufwand (GuV-Position 8)**

Für die Darlehen von der WVH (Kauf „Alte Post“, Sanierungsmaßnahmen, Grundstückskauf und Projektentwicklung „Lugturmblick“) sind 1 % Zinsen p.a. vereinbart bzw. zu vereinbaren. Die Tilgung erfolgt entweder in fest vereinbarten Raten oder durch die Erlöse aus den Verkäufen.

Zum Kauf der Gewerbeeinheiten im Bauvorhaben „Neue Mitte Heidenau“ wurde mit der Ostsächsischen Sparkasse Dresden ein Darlehensvertrag über 5.000.000,00 € abgeschlossen. Sowohl die Bereitstellungs- als auch Darlehenszinsen wurden mit 1,63 % p.a. vereinbart.

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

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

## **3. Finanz- und Liquiditätsplanung**

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der HPB. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen stehen geplante Tilgungen gegenüber.

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

Für die Finanzierung der Gewerberäume im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ wurde ein Kapitalmarktdarlehen abgeschlossen. Die Auszahlung soll entsprechend der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung erfolgen. Bereits seit 2020 fallen Bereitstellungszinsen an, welche die Rentabilität sowie Liquidität der Gesellschaft bis zur Fertigstellung und damit Vermietung der Räume beeinträchtigen. Die Gesellschaft kann die Zins- und Tilgungsleistungen aus den laufenden Einnahmen finanzieren.



#### **4. Bilanzentwicklung**

Die tendenzielle Reduzierung des Anlagevermögens durch Abschreibungen auf bestehende Anlagegüter geht mit der Tilgung der Gesellschafterdarlehen einher. Durch die Errichtung der Gewerberäume im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ erhöht sich der Bestand an Geschäftsbauten und die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute.

Durch die Errichtung von Einfamilienhäusern 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 vorerst in der Gesellschaft verbleiben sollen, erhöht sich das Eigenkapital.

Die Bilanzsumme erhöht sich sowohl durch die geplanten Gewinne und die Aufnahme von Krediten für die Finanzierung der Investitionen resp. das Anlagevermögen.

#### **5. 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 im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ 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 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

Investitionsmaßnahme	Gesamtaufwendungen (geplant) T€	bisherige Aufwendungen (bis 31.12.2020) T€	vorl. Ist 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>								
Gewerbe "Neue Mitte Heidenau" (DLG) - Kauf von WVH	5.000,0	0,0	0,0	3.500,0	1.500,0			
Konzepterstellung "Alte Post" (Verkauf oder grundhafter Umbau) vorbehaltlich der Beschlussfassung:	50,0			50,0				
Grundhafter Umbau "Alte Post" (von-Stephan-Straße 2)	1.200,0	0,0	0,0	0,0	1.200,0			
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>								
Am Mühlgraben Reihen-/Einfamilienhäuser - Planung/Bau/Vertrieb	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
LTB Reihen-/Doppelhäuser, 1. BA - Planung/Bau/Vertrieb	5.875,0	0,0	0,0	4.600,0	1.175,0			
LTB Reihen-/Doppelhäuser, 2. BA - Planung/Bau/Vertrieb	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
LTB Grundstück mit Erschließung (inkl. Verkaufsgrundstück WVH) Folgeprojekte	2.892,0	1.098,4	909,7				2.500,0	2.500,0
			909,7	8.150,0	3.875,0	0,0	2.500,0	2.500,0

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Gewinn- und Verlustrechnung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)

	vor- läufiges IST 2021 T€	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
1. Umsatzerlöse	219,3	5.358,9	1.597,8	552,1	3.304,1	3.306,2
2. Bestandsveränderung	895,8	-536,7	-51,1	123,5	102,0	102,1
3. Sonstige betriebliche Erträge	3,1	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-947,5	-3.999,2	-1.121,3	-145,9	-2.648,4	-2.651,0
5. Abschreibungen	-45,4	-45,4	-195,4	-195,4	-195,4	-195,4
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-38,3	-32,5	-33,3	-34,1	-34,9	-35,7
7. Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Zinsaufwand	-98,4	-102,3	-107,0	-113,5	-131,1	-128,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11,4	645,5	92,5	189,4	399,0	400,1
9. Steuern vom Ertrag	-0,4	-198,2	-28,4	-58,2	-122,6	-122,8
Gewinnabführung an WVH	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-11,8	447,3	64,1	131,2	276,4	277,3

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung 2022 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)  
zum Wirtschaftsplan 2022

	vorläufiges IST					
	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2025	Jahr 2026
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>1.003,3</b>	<b>182,2</b>	<b>1.164,4</b>	<b>743,7</b>	<b>525,6</b>	<b>519,3</b>
<b>II. Einnahmen</b>						
Hausbewirtschaftung	219,3	213,9	312,8	552,1	554,1	556,2
Grundstücksverkauf	0,0	5.145,0	1.285,0	0,0	2.750,0	2.750,0
sonstige Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Einnahmen	3,1	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>222,4</b>	<b>5.361,6</b>	<b>1.600,5</b>	<b>554,8</b>	<b>3.306,8</b>	<b>3.308,9</b>
<b>III. Ausgaben</b>						
<b>1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit</b>						
Investitionen	810,5	7.604,7	3.701,3	0,0	2.500,0	2.500,0
Hausbewirtschaftung	43,5	81,8	106,9	132,8	135,3	137,9
Miete/sonstiges	7,3	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1
Geschäftsbesorgung	14,4	19,7	20,1	20,5	20,9	21,3
Prüfung/Beratung	11,8	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Gerichts-/Anwaltskosten	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstiges	11,3	6,5	6,9	7,3	7,7	8,1
<b>2. Darlehen</b>						
Zinsen	98,4	102,3	107,0	113,5	131,1	128,8
Tilgung	45,1	45,0	161,4	151,0	140,5	140,2
Darlehensaufnahme/Sondertilgungen	0,0	-3.500,0	-2.300,0	300,0	300,0	0,0
<b>3. Steuern</b>	0,4	0,0	198,2	28,4	58,2	122,6
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.043,5</b>	<b>4.379,4</b>	<b>2.021,2</b>	<b>772,9</b>	<b>3.313,1</b>	<b>3.078,3</b>
<b>Saldo aus Einnahmen und Ausgaben</b>	<b>-821,1</b>	<b>982,2</b>	<b>-420,7</b>	<b>-218,1</b>	<b>-6,3</b>	<b>230,6</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>182,2</b>	<b>1.164,4</b>	<b>743,7</b>	<b>525,6</b>	<b>519,3</b>	<b>750,0</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

**Bilanz zum 31. Dezember** (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)  
zum Wirtschaftsplan 2022

Aktiva	Ist (vorl.)	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
Sachanlagen						
Geschäfts- und andere Bauten	966,4	4.529,6	7.134,8	7.040,0	6.945,2	6.850,4
Bauten auf fremden Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro- und Geschäftsausstattung	2,9	2,3	1,7	1,2	0,7	0,2
Anlagen im Bau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>969,3</u>	<u>4.531,9</u>	<u>7.136,5</u>	<u>7.041,2</u>	<u>6.945,9</u>	<u>6.850,6</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke	2.134,0	1.438,3	1.264,6	1.264,6	1.264,6	1.264,6
2. unfertige Leistungen	36,2	52,4	75,0	98,5	100,5	102,6
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-14,3	-50,9	-51,6	-52,3	-53,0	-53,7
3. Bauvorbereitungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>2.155,9</u>	<u>1.439,8</u>	<u>1.288,0</u>	<u>1.310,8</u>	<u>1.312,1</u>	<u>1.313,5</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensstände						
1. Forderungen aus Vermietung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Sonstige Vermögensgegenstände	22,8	22,8	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>22,8</u>	<u>22,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	182,2	1.164,4	743,7	525,6	519,3	750,0
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u><b>3.330,2</b></u>	<u><b>7.158,9</b></u>	<u><b>9.168,2</b></u>	<u><b>8.877,6</b></u>	<u><b>8.777,3</b></u>	<u><b>8.914,1</b></u>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

**Bilanz zum 31. Dezember** (einschließlich Mittelfristplanung bis 2026)  
zum Wirtschaftsplan 2022

Passiva	Ist (vorl.)	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<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	24,4	12,6	459,9	524,0	655,2	931,6
IV. Jahresüberschuss	-11,8	447,3	64,1	131,2	276,4	277,3
	<u>911,1</u>	<u>1.358,4</u>	<u>1.422,5</u>	<u>1.553,7</u>	<u>1.830,1</u>	<u>2.107,4</u>
<b>B. Rückstellungen</b>						
Steuerrückstellung	0,0	198,2	28,4	58,2	122,6	122,8
Sonstige Rückstellungen	150,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>150,4</u>	<u>198,2</u>	<u>28,4</u>	<u>58,2</u>	<u>122,6</u>	<u>122,8</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	0,0	3.500,0	6.191,7	5.982,8	5.847,5	5.711,1
2. Erhaltene Anzahlungen	36,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89,3	101,2	127,7	116,9	106,0	105,3
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.139,2	1.997,2	1.394,0	1.162,1	867,2	863,6
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	<u>2.268,7</u>	<u>5.602,3</u>	<u>7.717,3</u>	<u>7.265,7</u>	<u>6.824,6</u>	<u>6.683,9</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u><b>3.330,2</b></u>	<u><b>7.158,9</b></u>	<u><b>9.168,2</b></u>	<u><b>8.877,6</b></u>	<u><b>8.777,3</b></u>	<u><b>8.914,1</b></u>