



Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2013 **(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)**

Es wird im Planansatz davon ausgegangen, dass die Tätigkeit der HPB mit der Bewirtschaftung der Grundstücke Dresdner Straße 15 und von Stephan-Straße 2 fortgeführt wird. Es laufen weitere Vorbereitungen, leer stehende Räume im Postgebäude von Stephan-Straße 2 an Vereine zu vermieten. Daraus ggf. erzielbare zusätzliche Miet- oder sonstige Einnahmen werden auch zur zusätzlichen Instandsetzung dieser Räume genutzt.

1. Investitionsplan 2013 **(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)** Anlage 1

Nach dem Kauf der Grundstücke Dresdner Straße 15, von Stephan-Straße 2 und neuer Hausmeistercontainer mit Standort hinter der Bahnhofstraße 14 sind keine weiteren Investitionen vorgesehen.

2. Ergebnisentwicklung 2013 **(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)** Anlage 2

1. Umsatzerlöse (GuV - Pos. 1)

Die HPB erzielt ihre hauptsächlichen Umsätze aus der Vermietung ihrer Gewerbeimmobilien. Dafür wird ein unveränderter Leerstand angenommen. Bei der Vermietung von Stellplätzen wird sich der Leerstand ähnlich dem von Wohnungen der WVH jährlich erhöhen (ca. 1 %). Durch steigende Betriebskosten ergeben sich höhere umlegbare Betriebskosten.

2. Bestandsveränderungen (GuV - Pos. 2)

Sie ergeben sich aus dem steigenden Preisniveau für noch nicht umgelegte Betriebskosten.

3. Sonstige betriebliche Erträge (GuV - Pos. 3)

Diese werden mit 0,2 TEuro angenommen, weil sie nur durch besondere Ereignisse wie Weiterberechnungen, entstehen können.

4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (GuV - Pos. 4)

Mit Übernahme der Gewerbegrundstücke fallen Betriebskosten an, von denen entsprechend dem angenommenen Leerstand und der hohen Anteile pauschal zu zahlender Betriebskosten, ca. 10 % nicht umlegbar sind. Außerdem sind Instandhaltungskosten von ca. 8,70 Euro/m² mit steigender Tendenz berücksichtigt.



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 4b) und für die Geschäftsbesorgung/Buchführung (Position 6).

6. Abschreibungen (GuV - Pos. 5)

Mit Übernahme der Immobilien fallen die planmäßigen Abschreibungen an.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV - Pos. 6)

Mit Aufleben des Geschäftsbetriebes entstehen wieder die personenunabhängigen sächlichen Verwaltungskosten (z.B. Geschäftsbesorgung, Jahresabschlussarbeiten und -prüfung, Porto, Versicherung). Diese werden im Wesentlichen in gleich bleibender Höhe anfallen.

8. Zinserträge (GuV - Pos. 7)

Zinserträge entstehen aus Festgeldanlagen und der Verzinsung des laufenden Kontos. Ausgegangen wurde von einem gegenwärtig niedrigen Zinsniveau.

9. Zinsaufwand (GuV - Pos. 8)

Für die Darlehen von der WVH zum Kauf der Gewerbeobjekte und für ein altes Sanierungsdarlehen sind 1 % p.a. Zinsen zu zahlen.

10. Steuern (GuV - Pos. 10)

Steuern vom Ertrag: Es besteht mit Bescheid für 2010 ein Körperschaftssteuerverlustvortrag von 379 TEuro, der ca. 2019 aufgebraucht sein wird. Die Gewerbesteuer fällt bereits laufend an. Der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages, verbunden mit der vollständigen finanziellen, wirtschaftlichen und organisatorischen Eingliederung in die WVH ist für die Zeit nach Verbrauch des Körperschaftssteuerverlustvortrages möglich. Dann würde die Ertragssteuerzahlung entfallen. Stattdessen erfolgt die jährliche Gewinnabführung an die WVH, die dafür entsprechend Steuern zahlt. Zweckmäßig ist es jedoch, zunächst die bisher gestundeten Altverbindlichkeiten in Höhe von ca. 200 TEuro gegenüber der WVH zu tilgen, da sonst die Liquidität nach Gewinnabführung nicht mehr zur Verfügung steht.



3. Finanz- und Liquiditätsplanung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 3

Die Finanz- und Liquiditätsplanung belegt die regelmäßig gesicherte Zahlungsfähigkeit der HPB. Den nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen (ca. 45 TEuro) stehen jährliche Tilgungen der Darlehen zur Finanzierung der Investitionen aus 2006 und 2007 in Höhe von 95 TEuro gegenüber, was regelmäßig durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von ca. 50 TEuro ausgeglichen wird.

4. Bilanzentwicklung 2013

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2016)

Anlage 4

Die tendenzielle Reduzierung der Bilanzsumme wird bestimmt durch fehlende Zugänge im Anlagevermögen, jedoch regelmäßige Abschreibungen. Im Gegenzug werden Verbindlichkeiten gegenüber der WVH systematisch getilgt. Außerdem kann das Eigenkapital durch Reduzierung des Verlustvortrages regelmäßig erhöht werden.

5. Zusammenfassung

Die Übernahme der Gewerbeobjekte gibt der HPB wieder einen Geschäftsinhalt. Aus regelmäßigen Umsätzen können schrittweise alle Darlehen des Gesellschafters getilgt und die bilanziellen Verlustvorträge in 2011 von 383 TEuro bis ca. 2020 abgebaut werden. Zur Sicherung der Liquidität ist zunächst weiterhin die Stundung der Altverbindlichkeiten durch die WVH erforderlich.

Damit ist langfristig eine Sanierung der Gesellschaft absehbar.

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013

Planjahr

mittelfristige Vorschau

| | Plan 2012 T€ | Plan 2013 T€ | Plan 2014 T€ | Plan 2015 T€ | Plan 2016 T€ |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 183,1 | 184,9 | 185,7 | 186,4 | 187,1 |
| 2. Bestandsveränderung | 0,6 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| 4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung | -67,0 | -67,1 | -68,3 | -69,5 | -70,9 |
| 5. Abschreibungen | -45,5 | -45,5 | -45,5 | -45,5 | -45,5 |
| 6. Sonstiger betrieblicher Aufwand | -16,0 | -16,2 | -16,4 | -16,6 | -16,9 |
| 7. Zinserträge | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| 8. Zinsaufwand | -8,5 | -7,6 | -6,6 | -5,7 | -4,7 |
| 9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | <u>47,4</u> | <u>49,9</u> | <u>50,3</u> | <u>50,5</u> | <u>50,5</u> |
| 10. Steuern vom Ertrag | -6,2 | -6,9 | -7,0 | -7,0 | -7,0 |
| 11. Jahresüberschuss | <u>41,2</u> | <u>43,0</u> | <u>43,3</u> | <u>43,5</u> | <u>43,5</u> |

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung in den Jahren 2013 bis 2022

| | Planjahr mittelfristige Vorschau | | | | |
|--|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Jahr | Jahr | Jahr | Jahr | Jahr |
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| I. Zahlungsmittel Anfangsbestand | 122,0 | 112,2 | 103,1 | 96,3 | 89,6 |
| II. Einnahmen | | | | | |
| Hausbewirtschaftung | 183,1 | 184,9 | 185,7 | 186,4 | 187,1 |
| sonstige Einnahmen | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Zinserträge | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Summe Einnahmen | 183,8 | 185,6 | 186,4 | 187,1 | 187,8 |
| III. Ausgaben | | | | | |
| 1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit | | | | | |
| Hausbewirtschaftung | 59,1 | 61,8 | 60,4 | 61,6 | 62,8 |
| Miete/sonstiges | 7,9 | 7,9 | 7,9 | 7,9 | 8,1 |
| Geschäftsbesorgung | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 |
| Prüfung/Beratung | 5,2 | 5,2 | 5,2 | 5,2 | 5,2 |
| Gerichts-/Anwaltskosten | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| sonstiges | 5,0 | 5,2 | 5,4 | 5,6 | 5,9 |
| 2. Darlehen von WVH | | | | | |
| Zinsen | 8,5 | 7,6 | 6,6 | 5,7 | 4,7 |
| Tilgung | 95,0 | 95,0 | 95,0 | 95,0 | 94,9 |
| 3. Steuern | 7,1 | 6,2 | 6,9 | 7,0 | 7,0 |
| Summe Ausgaben | 193,6 | 194,7 | 193,2 | 193,8 | 194,4 |
| Saldo aus Einnahmen und Ausgaben | -9,8 | -9,1 | -6,8 | -6,7 | -6,6 |
| Zahlungsmittelendbestand | 112,2 | 103,1 | 96,3 | 89,6 | 83,0 |

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Erläuterungen zur Unternehmensentwicklung in den Jahren 2013 bis 2016

| Aktiva | Planjahr mittelfristige Vorschau | | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
| | € | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | | |
| Sachanlagen | | | | | |
| Geschäfts- und andere Bauten | 1.362,1 | 1.317,6 | 1.273,1 | 1.228,6 | 1.184,1 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 11,5 | 10,5 | 9,5 | 8,5 | 7,5 |
| | <u>1.373,6</u> | <u>1.328,1</u> | <u>1.282,6</u> | <u>1.237,1</u> | <u>1.191,6</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte unfertige Leistungen | | | | | |
| | 32,3 | 33,0 | 33,7 | 34,5 | 35,3 |
| abzüglich: | | | | | |
| Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten | -29,9 | -30,6 | -31,3 | -32,0 | -32,7 |
| | <u>2,4</u> | <u>2,4</u> | <u>2,4</u> | <u>2,5</u> | <u>2,6</u> |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensstände | | | | | |
| 1. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | | |
| | 0,0 | 0,6 | 1,3 | 1,9 | 2,6 |
| | <u>0,0</u> | <u>0,6</u> | <u>1,3</u> | <u>1,9</u> | <u>2,6</u> |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | | | | |
| | 112,1 | 103,0 | 96,2 | 89,5 | 82,9 |
| | <u>1.488,1</u> | <u>1.434,1</u> | <u>1.382,5</u> | <u>1.331,0</u> | <u>1.279,7</u> |

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

| Passiva | mittelfristige Vorschau | | | | |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
| | € | € | € | € | € |
| 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 | -314,2 | -273,0 | -230,0 | -186,7 | -143,2 |
| IV. Jahresüberschuss | 41,2 | 43,0 | 43,3 | 43,5 | 43,5 |
| | <u>625,5</u> | <u>668,5</u> | <u>711,8</u> | <u>755,3</u> | <u>798,8</u> |
| B. Rückstellungen | | | | | |
| Steuerrückstellung | 6,2 | 6,9 | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| sonstige Rückstellungen | 9,9 | 9,9 | 9,9 | 9,9 | 9,9 |
| | <u>16,1</u> | <u>16,8</u> | <u>16,9</u> | <u>16,9</u> | <u>16,9</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 841,9 | 746,9 | 651,9 | 556,9 | 462,0 |
| | <u>846,5</u> | <u>748,8</u> | <u>653,8</u> | <u>558,8</u> | <u>464,0</u> |
| | <u>1.488,1</u> | <u>1.434,1</u> | <u>1.382,5</u> | <u>1.331,0</u> | <u>1.279,7</u> |