

**Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH**

**Wirtschaftsplan  
für das Wirtschaftsjahr 2016**



# **Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2016**

**(einschließlich Mittelfristplanung bis 2019)**

## **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 wurde die Erweiterung des Geschäftsbetriebes unter der Maßgabe einer nachhaltigen Risikoabwägung geprüft. Hierbei werden in der Entwicklung von Reihenhausprojekten gute Ertragschancen gesehen. Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft die Projektentwicklung von Reihenhausstandorten mit der näheren Betrachtung von Chancen und Risiken begonnen. Diese soll im Jahr 2016 fortgeführt und ein erstes Bauprojekt realisiert werden.

## **Ergebnisentwicklung**

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

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

Mit dem Verkauf der fertiggestellten Reihenhäuser 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.

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

Diese ergeben sich aus der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Durch die zum Abschlussstichtag noch nicht verkauften Reihenhäuser ändert sich der Bestand an Grundstücken mit fertigen Bauten.

### **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 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 Reihenhäuser 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 31.12.2014 und den Zugängen gemäß Investitionsplan.

## **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.

## **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 Reihenhäuser 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 Körperschaftssteuer 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 (ca. 45 T€) stehen jährliche geplante Tilgungen (75 T€) gegenüber. Der höhere Liquiditätsbedarf der hohen Tilgung kann durch die geplanten Gewinne, die tendenziell zu Zahlungsmittelzuflüssen führen, ausgeglichen werden.



Die Finanzierung der Reihenhäuser erfolgt über die zusätzliche Aufnahme von Darlehen. Diese werden bei Realisierung der Verkaufserlöse schrittweise vollständig zurückgeführt.

### **Bilanzentwicklung**

Die tendenzielle Reduzierung des Anlagevermögens durch Abschreibungen auf bestehende Anlagegüter geht mit der Tilgung der Gesellschafterdarlehen einher. Die Erhöhung des Bestandes an noch nicht verkauften Reihenhäusern wird durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten finanziert. Eine Erhöhung des Umlaufvermögens bewirkt dementsprechend die Erhöhung der Bilanzsumme. 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 Erweiterung auf neue Geschäftsfelder kann der Gesellschaft eine zusätzliche Perspektive der Geschäftsentwicklung eröffnet werden.

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Investitionsplan 2016

(einschließlich Mittelfristplanung bis 2019)

Investitionsmaßnahme	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Reihenhäuser 1	1.500,0	500,0	1.000,0		
Reihenhäuser 2		2.200,0	1.500,0	1.500,0	1500,0
	<u>1.500,0</u>	<u>2.700,0</u>	<u>2.500,0</u>	<u>1.500,0</u>	<u>1.500,0</u>

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2016 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2019)

	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Plan 2015 T€	Plan 2016 T€	Plan 2017 T€	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€
1. Umsatzerlöse	194,4	201,2	1.852,0	3.802,7	2.203,4
2. Bestandsveränderung	0,7	0,7	-1.499,3	-3.349,3	-1.849,2
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-69,5	-70,9	-72,1	-73,4	-74,6
5. Abschreibungen	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-30,7	-31,0	-31,3	-31,6	-31,9
7. Zinserträge	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
8. Zinsaufwand	-21,5	-42,5	-118,6	-146,0	-108,4
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>27,4</u>	<u>11,5</u>	<u>84,6</u>	<u>156,3</u>	<u>93,2</u>
10. Steuern vom Ertrag	-4,1	-1,7	-8,9	-40,8	-28,6
11. Jahresüberschuss	<u><u>23,3</u></u>	<u><u>9,8</u></u>	<u><u>75,7</u></u>	<u><u>115,5</u></u>	<u><u>64,6</u></u>

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung für das Jahr 2016 (mit Vorschau bis 2019)

	Planjahr		mittelfristige Vorschau		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
	2015	2016	2017	2018	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Zahlungsmittel Anfangsbestand</b>	<b>48,4</b>	<b>41,1</b>	<b>67,6</b>	<b>121,6</b>	<b>240,1</b>
<b>II. Einnahmen</b>					
Hausbewirtschaftung	194,4	201,2	202,0	202,7	203,4
Grundstücksverkauf			1.650,0	3.600,0	2.000,0
sonstige Einnahmen	0,2	48,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>195,1</b>	<b>249,9</b>	<b>1.852,6</b>	<b>3.803,3</b>	<b>2.204,0</b>
<b>III. Ausgaben</b>					
<b>1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit</b>					
Investitionen	1.500,0	2.700,0	2.500,0	1.500,0	1.500,0
Hausbewirtschaftung	61,6	62,8	64,0	65,3	66,5
Miete/sonstiges	7,9	8,1	8,1	8,1	8,1
Geschäftsbesorgung	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9
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	5,6	5,9	6,2	6,5	6,8
<b>2. Darlehen</b>					
Zinsen	21,5	42,5	118,6	146,0	108,4
Tilgung	75,0	74,9	1.574,9	3.424,9	1.951,8
Darlehensaufnahme	-1.500,0	-2.700,0	-2.500,0	-1.500,0	-1.500,0
<b>3. Steuern</b>	5,7	4,1	1,7	8,9	40,8
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>202,4</b>	<b>223,4</b>	<b>1.798,6</b>	<b>3.684,8</b>	<b>2.207,5</b>
<b>Saldo aus Einnahmen und Ausgaben</b>	<b>-7,3</b>	<b>26,5</b>	<b>54,0</b>	<b>118,5</b>	<b>-3,5</b>
<b>Zahlungsmittelendbestand</b>	<b>41,1</b>	<b>67,6</b>	<b>121,6</b>	<b>240,1</b>	<b>236,6</b>

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva	Planjahr mittelfristige Vorschau					
	IST	Plan	Planjahr	mittelfristige Vorschau	Plan	Plan
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen						
Sachanlagen						
Geschäfts- und andere Bauten	1.273,8	1.228,1	1.182,4	1.136,7	1.091,0	1.045,3
Bauten auf fremden Grundstücken	9,5	8,5	7,5	6,5	5,5	4,5
	<u>1.283,3</u>	<u>1.236,6</u>	<u>1.189,9</u>	<u>1.143,2</u>	<u>1.096,5</u>	<u>1.049,8</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,0	1.517,8	4.217,8	5.217,8	3.367,8	3.017,8
2. unfertige Leistungen	38,8	34,5	35,3	36,0	36,8	37,6
abzüglich:						
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-38,8	-34,5	-35,3	-36,0	-36,7	-37,4
3. Bauvorbereitungskosten	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>17,8</u>	<u>1.517,8</u>	<u>4.217,8</u>	<u>5.217,8</u>	<u>3.367,9</u>	<u>3.018,0</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	59,5	60,1	12,8	13,4	14,1	14,7
	<u>59,9</u>	<u>60,5</u>	<u>13,2</u>	<u>13,8</u>	<u>14,5</u>	<u>15,1</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	48,4	41,1	67,6	121,6	240,1	236,6
	<u>1.409,4</u>	<u>2.856,0</u>	<u>5.488,5</u>	<u>6.496,4</u>	<u>4.719,0</u>	<u>4.319,5</u>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Bilanz zum 31. Dezember

Passiva	Planjahr mittelfristige Vorschau					
	IST	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
A. Eigenkapital						
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	-254,5	-178,3	-155,0	-145,2	-69,5	46,0
IV. Jahresüberschuss	76,2	23,3	9,8	75,7	115,5	64,6
	<u>720,2</u>	<u>743,5</u>	<u>753,3</u>	<u>829,0</u>	<u>944,5</u>	<u>1.009,1</u>
B. Rückstellungen						
Steuerrückstellung	1,9	0,3	-2,1	5,1	37,0	24,8
sonstige Rückstellungen	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1
	<u>14,0</u>	<u>12,4</u>	<u>10,0</u>	<u>17,2</u>	<u>49,1</u>	<u>36,9</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditstituten	0,0	0,0	4.200,0	5.200,0	3.350,0	3.000,0
2. Erhaltene Anzahlungen	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15,9	15,8	15,7	15,7	15,7	15,7
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	653,3	2.078,3	503,4	428,5	353,6	251,8
	<u>675,2</u>	<u>2.100,1</u>	<u>4.725,2</u>	<u>5.650,2</u>	<u>3.725,4</u>	<u>3.273,5</u>
	<u><b>1.409,4</b></u>	<u><b>2.856,0</b></u>	<u><b>5.488,5</b></u>	<u><b>6.496,4</b></u>	<u><b>4.719,0</b></u>	<u><b>4.319,5</b></u>