



Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2019 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2022)

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 Jahr 2018 sollen weitere Grundstücke am Mühlgraben und der Rudolf-Breitscheid-Straße erworben werden. Die Grundstücke sollen Abschnittsweise mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut und verkauft werden.

In den Jahren 2019 und 2020 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. Durch steigende 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.

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 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, 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 31.12.2017 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.



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 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 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 soll ein Kapitalmarktdarlehen und ein Gesellschafterdarlehen aufgenommen werden. Die Darlehen sollen mit langfristigen Zinsvereinbarungen abgeschlossen werden.

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 Grundstücken 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.

Durch die Grundstücksentwicklungen erhöht sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und der Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter und Kreditinstitute. Nach dem Verkauf der Objekte verringern sich die Positionen entsprechend.



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

Investitionsmaßnahme	1. Fort- schreibung				
	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
	T€	T€	T€	T€	T€
<u>Anlagevermögen</u>					
Gewerbe am Markt für DLG			5.000,0		
<u>Umlaufvermögen</u>					
Reihenhäuser Am Mühlgraben	1.000,0	1.386,0			
Reihenhäuser					
Reihenhäuser R.-Breitscheid-Str.	356,0	870,0	2.500,0	2.500,0	2.500,0
Grundstücksentwicklung MAFA	2.000,0				
	<u>3.356,0</u>	<u>2.256,0</u>	<u>7.500,0</u>	<u>2.500,0</u>	<u>2.500,0</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Gewinn- und Verlustrechnung

	1. Fort- schreibung				
	Plan 2018 T€	Plan 2019 T€	Plan 2020 T€	Plan 2021 T€	Plan 2022 T€
1. Umsatzerlöse	222,2	1.658,4	3.030,7	3.376,6	3.377,9
2. Bestandsveränderung	9,7	-1.204,2	-2.280,2	-2.498,7	-2.498,7
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4. Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-79,8	-81,0	-110,6	-112,4	-114,3
5. Abschreibungen	-50,7	-50,7	-148,7	-148,7	-148,7
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	-39,4	-39,9	-40,5	-40,8	-41,1
7. Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8. Zinsaufwand	-12,9	-29,1	-183,4	-160,7	-140,6
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	49,4	253,8	267,6	415,6	434,8
10. Steuern vom Ertrag	-7,3	-77,9	-82,2	-127,6	-133,5
11. Jahresüberschuss	42,1	175,9	185,5	288,0	301,3

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Finanz- und Liquiditätsplanung

	Jahr 2018 T€	Jahr 2019 T€	Jahr 2020 T€	Jahr 2021 T€	Jahr 2022 T€
I. Zahlungsmittel Anfangsbestand	10,8	61,5	287,9	193,8	238,1
II. Einnahmen					
Hausbewirtschaftung	222,2	203,4	375,7	376,6	377,9
Grundstücksverkauf	0,0	1.455,0	2.655,0	3.000,0	3.000,0
sonstige Einnahmen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Zinserträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Summe Einnahmen	222,5	1.658,7	3.031,0	3.376,9	3.378,2
III. Ausgaben					
1. für gewöhnliche Geschäftstätigkeit					
Investitionen	3.356,0	2.256,0	7.500,0	2.500,0	2.500,0
Hausbewirtschaftung	66,9	68,1	97,5	99,3	101,2
Miete/sonstiges	12,9	12,9	13,1	13,1	13,1
Geschäftsbesorgung	24,9	25,1	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	6,5	6,8	7,1	7,4	7,7
2. Darlehen					
Zinsen	12,9	29,1	183,4	160,7	140,6
Tilgung	74,9	1.275,0	212,7	436,5	437,9
Darlehensaufnahme	-3.400,0	-2.256,0	-5.000,0	0,0	
3. Steuern	8,8	7,3	77,9	82,2	127,6
Summe Ausgaben	171,8	1.432,3	3.125,1	3.332,5	3.361,4
Saldo aus Einnahmen und Ausgaben	50,7	226,4	-94,1	44,4	16,8
Zahlungsmittelendbestand	61,5	287,9	193,8	238,1	254,9

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva

	Plan 31.12.2018 €	Plan 31.12.2019 €	Plan 31.12.2020 €	Plan 31.12.2021 €	Plan 31.12.2022 €
A. Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Geschäfts- und andere Bauten	1.096,0	1.046,3	5.898,6	5.750,9	5.603,2
Bauten auf fremden Grundstücken	5,5	4,5	3,5	2,5	1,5
Büro- und Geschäftsausstattung	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Anlagen im Bau					
	<u>1.106,9</u>	<u>1.056,2</u>	<u>5.907,5</u>	<u>5.758,8</u>	<u>5.610,1</u>
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke	4.364,4	5.415,4	5.610,4	5.610,4	5.610,4
2. unfertige Leistungen	40,9	37,6	68,5	69,8	65,1
abzüglich:					
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	-36,7	-37,4	-38,1	-38,8	-39,5
3. Bauvorbereitungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
4. geleistete Anzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<u>4.368,6</u>	<u>5.415,6</u>	<u>5.640,8</u>	<u>5.641,4</u>	<u>5.635,3</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögens- stände					
1. Forderungen aus Vermietung	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7,2	7,8	7,8	8,5	9,2
	<u>8,1</u>	<u>8,7</u>	<u>8,7</u>	<u>9,4</u>	<u>10,1</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	61,5	287,9	193,8	238,1	254,9
	<u>5.545,1</u>	<u>6.768,4</u>	<u>11.750,8</u>	<u>11.647,7</u>	<u>11.510,4</u>

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember

Passiva	Plan 31.12.2018 €	Plan 31.12.2019 €	Plan 31.12.2020 €	Plan 31.12.2021 €	Plan 31.12.2022 €
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	-88,7	-46,6	129,2	314,7	602,7
IV. Jahresüberschuss	42,1	175,9	185,5	288,0	301,3
	<u>851,9</u>	<u>1.027,7</u>	<u>1.213,2</u>	<u>1.501,2</u>	<u>1.802,5</u>
B. Rückstellungen					
Steuerrückstellung	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9
sonstige Rückstellungen	12,2	12,2	12,2	12,2	15,3
	<u>12,2</u>	<u>12,2</u>	<u>12,2</u>	<u>12,2</u>	<u>21,2</u>
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.000,0	2.056,0	6.956,0	6.656,0	6.356,0
2. Erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0,0		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26,3	92,8	102,3	147,8	137,9
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3.650,2	3.575,2	3.462,5	3.326,0	3.188,2
	<u>4.681,0</u>	<u>5.728,5</u>	<u>10.525,3</u>	<u>10.134,4</u>	<u>9.686,7</u>
	<u>5.545,1</u>	<u>6.768,4</u>	<u>11.750,7</u>	<u>11.647,8</u>	<u>11.510,4</u>