

Anlage 133/2022-01

**Heidenauer Privatisierungs- und  
Bauträger GmbH  
Heidenau**

**Wirtschaftsplan  
für das Geschäftsjahr 2023**



## **Wirtschaftsplan der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) 2023 (einschließlich Mittelfristplanung bis 2027)**

### **1. Investitionsplan**

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 Ende 2022 bzw. Anfang 2023 an die HPB zu verkaufen. Nach Fertigstellung sollen diese Räume an die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) vermieten werden.

Für eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung im Bereich der „Neuen Mitte Heidenau“, soll 2022 ein Konzept zur Sanierung und Umnutzung der „Alten Post“ auf der Von-Stephan-Straße erstellt werden. Nach Abschluss der Konzeptphase ist in 2023 und 2024 ein Umbau und anschließender Verkauf geplant.

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan G24/1 für die Rudolf-Breitscheid-Straße rechtskräftig. Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit dem 1. Bauabschnitt (11 Einfamilienhäuser) begonnen. Die Fertigstellung ist 2023 geplant. Der 2. Bauabschnitt (16 Einfamilienhäuser) soll im Geschäftsjahr 2023 begonnen und 2024 abgeschlossen werden.

### **2. Ergebnisentwicklung**

Die Margen aus dem Verkauf der 11 Einfamilienhäuser auf der Rudolf-Breitscheid-Straße (1. Bauabschnitt) und damit das positive Ergebnis verschieben sich aus dem Geschäftsjahr 2022 komplett in das Geschäftsjahr 2023, da alle Objekte erst in 2023 fertiggestellt werden können. Daraus resultiert der gegenüber den Vorjahren wesentlich höhere Jahresüberschuss. Sofern mit dem 2. Bauabschnitt in 2023 begonnen werden kann, ergibt sich auch in 2024 ein sehr hoher Jahresüberschuss. Ab dem Planungsjahr 2025 wird mit konstant guten Jahresüberschüssen gerechnet.

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

Die Planung für 2023 sieht einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit i. H. v. 828,4 TEUR vor, der sich im Wesentlichen aus der positiven Marge durch den Verkauf der 11 Einfamilienhäuser auf der Rudolf-Breitscheid-Straße ergibt. Die Baukosten müssen aufgrund der von den Käufern zu leistenden Anzahlungen nicht vorfinanziert werden.

Zum anderen ist für 2023 der Verkauf der bisherigen Geschäftsstelle der DLG (Dresdner Straße 15) geplant, was zu einem einmaligen Geldzufluss von 1.000,0 TEUR führen soll.



#### **4. Bilanzentwicklung**

Die Bilanzsumme erhöht sich zum einen durch den Kauf und die anschließende Bewirtschaftung der Gewerbeflächen der „Neuen Mitte Heidenau“ sowie temporär durch Entwicklungsgrundstücke (Lugturmblick an der Rudolf-Breitscheid-Straße).

#### **5. Zusammenfassung**

Die HPB hat durch die Bewirtschaftung der Immobilien, Stellplätze und Container eine solide wirtschaftliche Ausgangssituation. Mit der Fertigstellung der Gewerberäume im Haus 5 „Neue Mitte Heidenau“ erweitert sich das Portfolio der Gesellschaft.

Mit der Erweiterung des Geschäftsumfangs im Bereich „Bau von Einfamilienhäusern“ 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

### Investitionsplan 2023 zum Wirtschaftsplan 2023 (informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

Investitionsmaßnahmen	Plan Gesamt- investition TEUR	Forecast bis 31.12.2022 TEUR	PLAN 2023 TEUR	PLAN 2024 TEUR	PLAN 2025 TEUR	PLAN 2026 TEUR	PLAN 2027 TEUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>							
<b>Neubau:</b>							
"Neue Mitte Heidenau" (DLG) - Kauf von WVH	4.900,0	2.900,0	2.000,0	-	-	-	-
Nebenkosten Gewerbe "Neue Mitte"	100,0	-	100,0	-	-	-	-
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>5.000,0</b>	<b>2.900,0</b>	<b>2.100,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>							
LTB Reihen-/Doppelhäuser, 1. BA	5.665,0	4.065,0	1.600,0	-	-	-	-
LTB Reihen-/Doppelhäuser, 2. BA	7.890,0	1.040,1	4.000,0	2.849,9	-	-	-
Umbau und Verkauf "Alte Post"	2.250,0	-	1.250,0	1.000,0	-	-	-
Folgeprojekte	2.500,0	-	-	-	2.500,0	-	-
Folgeprojekte	2.500,0	-	-	-	-	2.500,0	-
Folgeprojekte	2.500,0	-	-	-	-	-	2.500,0
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>23.305,0</b>	<b>5.105,1</b>	<b>6.850,0</b>	<b>3.849,9</b>	<b>2.500,0</b>	<b>2.500,0</b>	<b>2.500,0</b>
<b>Gesamtsumme Investitionen</b>	<b>28.305,0</b>	<b>8.005,1</b>	<b>8.950,0</b>	<b>3.849,9</b>	<b>2.500,0</b>	<b>2.500,0</b>	<b>2.500,0</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023 (informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

	Forecast 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR	Plan 2026 TEUR	Plan 2027 TEUR
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung						
a) 1. Grundmieten	158,8	230,2	256,5	256,5	256,5	256,5
2. Betriebskostenumlage	55,0	52,4	80,0	100,0	102,0	104,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	-	6.430,0	11.390,0	2.750,0	2.750,0	2.750,0
Umsatzerlöse	213,8	6.712,6	11.726,5	3.106,5	3.108,5	3.110,5
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten	2.943,2	1.212,6	- 6.270,1	2,0	2,0	2,0
3. Sonstige betriebliche Erträge	5,2	182,7	2,7	2,7	2,7	2,7
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	94,9	121,6	144,0	146,0	148,0	150,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.884,2	6.850,0	3.849,9	2.500,0	2.500,0	2.500,0
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	45,4	167,6	128,5	125,2	125,2	125,2
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	35,0	31,8	32,1	32,4	32,7	33,0
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	-	-	-	-	-
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20,4	68,4	80,7	79,1	77,5	75,9
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>82,3</b>	<b>868,5</b>	<b>1.223,9</b>	<b>228,5</b>	<b>229,8</b>	<b>231,1</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25,2	266,6	375,8	70,2	70,6	71,0
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>57,1</b>	<b>601,9</b>	<b>848,1</b>	<b>158,3</b>	<b>159,2</b>	<b>160,1</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

### Kapitalflussrechnung zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023 (informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

	Forecast 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR	Plan 2026 TEUR	Plan 2027 TEUR
Periodenergebnis	57,1	601,9	848,1	158,3	159,2	160,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	45,4	167,6	128,5	125,2	125,2	125,2
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 150,4	-	-	-	-	-
Abnahme / Zunahme (-) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 3.273,4	- 1.188,1	6.590,1	0,2	0,3	0,2
Abnahme (-) / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.819,9	1.358,6	- 5.000,0	0,0	-	- 0,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	- 180,0	-	-	-	-
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	20,4	68,4	80,7	79,1	77,5	75,9
Erhaltene Zinsen	-	-	-	-	-	-
Ertragsteueraufwand	25,2	266,6	375,8	70,2	70,6	71,0
Ertragsteuerzahlungen	- 25,2	- 266,6	- 375,8	- 70,2	- 70,6	- 71,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>519,0</b>	<b>828,4</b>	<b>2.647,4</b>	<b>362,8</b>	<b>362,2</b>	<b>361,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	1.000,0	-	-	-	-
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 2.900,0	- 2.100,0	41,9	45,2	45,2	45,2
Erhaltene Zinsen	-	-	-	-	-	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.900,0</b>	<b>- 1.100,0</b>	<b>41,9</b>	<b>45,2</b>	<b>45,2</b>	<b>45,2</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.900,0	2.100,0	-	-	-	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-	- 588,5	- 1.803,8	- 101,8	- 99,9	- 98,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	-	-	-	-	-	-
Gezahlte Zinsen	- 20,4	- 68,4	- 80,7	- 79,1	- 77,5	- 75,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.879,6</b>	<b>1.443,1</b>	<b>- 1.884,5</b>	<b>- 180,9</b>	<b>- 177,4</b>	<b>- 173,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>498,6</b>	<b>1.171,5</b>	<b>804,8</b>	<b>227,1</b>	<b>230,0</b>	<b>232,7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	182,2	680,8	1.852,3	2.657,1	2.884,2	3.114,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>680,8</b>	<b>1.852,3</b>	<b>2.657,1</b>	<b>2.884,2</b>	<b>3.114,2</b>	<b>3.346,9</b>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Bilanz zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

Aktiva	IST (vorl.) 30.06.2022 TEUR	Forecast 31.12.2022 TEUR	Plan 31.12.2023 TEUR	Plan 31.12.2024 TEUR	Plan 31.12.2025 TEUR	Plan 31.12.2026 TEUR	Plan 31.12.2027 TEUR
A. <u>Anlagevermögen</u>							
I. <u>Sachanlagen</u>							
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	944,0	921,6	4.834,4	4.764,5	4.594,6	4.424,7	4.254,8
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,6	2,3	1,9	1,4	0,9	0,4	- 0,1
3. Anlagen im Bau	-	2.900,0	100,0	-	-	-	-
	946,6	3.823,9	4.936,3	4.765,9	4.595,5	4.425,1	4.254,7
B. <u>Umlaufvermögen</u>							
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>							
1. Grundstücke ohne Bauten	953,2	953,2	953,2	-	-	-	-
2. Unfertige Leistungen	36,2	52,4	80,0	100,0	102,0	104,0	106,0
abzüglich:							
Erhaltene Anzahlungen auf nicht abgerechnete Betriebskosten	- 36,2	- 50,9	- 80,0	- 100,0	- 102,0	- 104,0	- 106,0
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.568,2	4.452,4	5.637,4	-	-	-	-
	2.521,4	5.407,1	6.590,6	-	-	-	-
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>							
1. Forderungen aus Vermietung	1,0	-	4,6	5,1	4,9	4,6	4,4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-
3. Forderungen gegen Gesellschafter	-	-	-	-	-	-	-
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22,5	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8
	23,5	22,8	27,4	27,9	27,7	27,4	27,2
III. <u>Flüssige Mittel</u>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	494,9	680,8	1.852,3	2.657,1	2.884,2	3.114,2	3.346,9
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	-	-	-	-	-	-	-
	3.986,4	9.934,6	13.406,6	7.450,9	7.507,4	7.566,7	7.628,8

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH

Bilanz zum 31.12.2023 zum Wirtschaftsplan 2023  
(informativ: Mittelfristplanung bis 2027)

Passiva	IST (vorl.)	Forecast	Plan	Plan	Plan	Plan	
	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital							
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3	102,3
II. <u>Kapitalrücklage</u>	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2	796,2
III. <u>Gewinnvortrag</u>	12,7	12,7	69,8	671,7	1.519,8	1.678,1	1.837,3
<u>Jahresüberschuss</u>	34,5	57,1	601,9	848,1	158,3	159,2	160,1
	945,7	968,3	1.570,2	2.418,3	2.576,6	2.735,8	2.895,9
B. <u>Rückstellungen</u>							
1. Steuerrückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
2. Sonstige Rückstellungen	93,3	-	-	-	-	-	-
	93,3	-	-	-	-	-	-
C. <u>Verbindlichkeiten</u>							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	2.900,0	4.950,1	4.851,1	4.754,1	4.659,0	4.565,8
2. Erhaltene Anzahlungen	483,2	3.964,0	5.000,0	-	-	-	-
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	37,7	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2	101,2
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.417,8	1.997,2	1.781,2	76,4	71,6	66,8	62,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3,7	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	2.947,3	8.966,3	11.836,4	5.032,6	4.930,8	4.830,9	4.732,9
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0,1	-	-	-	-	-	-
	3.986,4	9.934,6	13.406,6	7.450,9	7.507,4	7.566,7	7.628,8