



# **Wirtschaftsplan**

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

für das Wirtschaftsjahr 2023

## Inhaltsverzeichnis

I.	Zusammenstellung für das Planjahr 2023 .....	3
II.	Vorbericht.....	4
III.	Erfolgsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf für das Planjahr .....	7
IV.	Liquiditätsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf für das Planjahr .....	9
V.	Erfolgsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf für die 5 Folgejahre .....	11
VI.	Liquiditätsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf für die 5 Folgejahre .....	14
VII.	Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf für die 5 Folgejahre ....	16
VIII.	Stellenübersicht.....	17
IX.	Kennziffern .....	18

## I. Zusammenstellung für das Planjahr 2023

Die Gesellschafterversammlung der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf beschließt den nachfolgenden Wirtschaftsplan:

### Erfolgsplan

Einnahmen		1.854.220 €
Aufwendungen	-	1.854.828 €
Jahresergebnis vor Steuern (Fehlbetrag)	-	608 €

### Liquiditätsplan

Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		418.111 €
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit		25.123 €
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-	426.646 €
Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes		16.588 €

### Finanzierungsplan

Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen (Gesellschafter)	0 €
Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigten	0 €
Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung	0 €

### Personalplan

Der Stellenplan weist 3 Stellen in 3,00 Vollzeitäquivalenten aus.

### Der Stand des Eigenkapitals beträgt

am 31.12. des Vorjahres (2021)	5.989.036 €
am 31.12. des Wirtschaftsjahres (2022)	6.008.901 €
am 31.12 des Planjahres (2023)	6.007.593 €

Beschlossen zur Gesellschafterversammlung

Ehrenfriedersdorf, den 05.12.2022

Silke Franzl

## II. Vorbericht

### Allgemeines

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf wurde durch notariellen Vertrag vom 27.12.1990 errichtet. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft. Der Unternehmensgegenstand ist die Errichtung, die Sanierung, die Betreuung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

Die Gesellschaft kann auch sonstige Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern.

Sie kann Zweigniederlassungen errichten, andere Unternehmen erwerben, gründen und sich an solchen beteiligen.

Das Stammkapital beträgt 76.693,78 €. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100% der Gesellschafteranteile.

Die Gesellschaft hat nach § 99 Abs. 1 Ziff.1 SächsGemO in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine Finanzplanung für das kommende und die vier Folgejahre zugrunde zu legen. Basis sind der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Wirtschaftsplan 2022.

Der Wohnungsmarkt in Ehrenfriedersdorf wird insbesondere durch Privateigentum (Eigennutzer und private Vermietung) geprägt, die zwei Drittel aller Wohnungen ausmachen.

Vom restlichen Drittel befinden sich etwa 50 % im Eigentum der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf und 50 % im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft Ehrenfriedersdorf. Mithin bewirtschaftet das Unternehmen ca. 15 % des örtlichen Wohnungsbestandes.

Der Gebäudebestand der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf stammt zu einem Teil aus modernisierter Altbausubstanz, zu einem Teil aus errichtetem Neubau und zum anderen aus industriell gefertigtem Geschoßwohnungsbauten. Mit Stand 01.10.2022 stehen 14,9% der gesamten Wohnfläche leer. Das ist im Vergleich zu den Mitgliedsunternehmen VdW Sachsen im ländlichen Raum ein ähnlicher Wert.

Aufgrund der demografischen Entwicklung in der Region wird der Leerstand aber eine permanent wirkende Randbedingung bleiben. Auch in Ehrenfriedersdorf ist der Mietermarkt allgegenwärtig. Bevölkerungsrückgang durch Wegzüge als auch der erhebliche Geburtenrückgang beeinflussen die Nachfrage negativ.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich mittelfristig noch weiter steigende Leerstände einstellen werden, und sich somit höhere nicht umlagefähige Betriebskosten für die leerstehenden Wohnungen und erhöhte Aufwendungen für die Sanierung zum Neubezug negativ auf das Ergebnis auswirken werden.

Die Gesellschaft bewirtschaftet und verwaltet zum Stichtag 01.10.2022 insgesamt 446 Einheiten, davon

insgesamt	446 Einheiten
eigene Wohnungen	408
eigene Gewerbeeinheiten	19
fremde Wohneinheiten	19

Fläche eigene Mieteinheiten	24.184 m <sup>2</sup>
saniert	57,20 %
teilsaniert	35,70 %
unsaniert	7,10 %

93 % des Bestandes sind voll- bzw. teilsaniert. Bei den teilsanierten Objekten sind zur aktuellen Neuvermietung jedoch grundlegende Maßnahmen in den Bereichen Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen, Fußbodenbeläge, Wände, Türen, sowie Balkonanlagen notwendig.

Bei den unsanierten Objekten handelt es sich um mit einem hohen Instandhaltungsrückstau behaftete Objekte, die um das Jahr 1949 errichtet worden sind. Eine Sanierung ist ohne hohe Zuschüsse nicht wirtschaftlich darstellbar.

Leerwohnungen werden durch das Unternehmen zur Verbesserung der Vermietungschancen laufend grundhaft und vor allem nachhaltig instandgesetzt, was aber zu hohen einmaligen Aufwendungen führt und erst mittelfristig sich amortisiert. Teilweise wird durch die Veränderung der Wohnungszuschnitte den heutigen Bedürfnissen der Mieter Rechnung getragen. Neumieter sind bereit, eine der Qualität entsprechende Kaltmiete zu bezahlen.

Die Aufwendungen zur Neuvermietung werden im Planungszeitraum durchschnittlich pro Jahr um 5% gesteigert. Dadurch wird der Zunahme der Leerstandentwicklung entgegengewirkt.

Eine nachfrageorientierte Ausrichtung des Immobilienportfolios und zielgruppenorientierte Vermarktung (Senioren/Familien/Erstnachfrager/Singles) und die Clusterung der Wohnungslagen sind notwendig für die Zukunftsstrategie des Unternehmens.

Auf Grund der steigenden Kosten für die Instandhaltung und die Anpassung der Wohnungsbestände werden in Planungszeitraum Anpassungen der Mietpreise unausweichlich.

## Grundsätze der Planung

Der Planung liegen folgende Prämissen zugrunde:

- keine Abrisse oder Zukäufe von Objekten; Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 an den Gesellschafter
- Annahme, dass der Leerstand bis 2027 um jährlich 2 % zunimmt,
- Instandhaltungsaufwendungen in den nächsten fünf Jahren zunehmen werden, da die Attraktivität der kommunalen Wohnbestände zu erhalten ist
- der Steigerung der Materialpreise und Fremdleistungen,
- jährliche Investitionen in den Bestand in Höhe von 50,0 T€

Damit werden von 2023 bis 2027 für die Bestandserhaltung und -aufwertung erhebliche finanzielle Mittel aufgebracht.

Die Liquidität bis 2027 ist gesichert, wobei ab 2028/2029 ein Großteil der Altkredite auslaufen wird. Ab diesem Zeitpunkt wird es zu einer wesentlichen finanziellen Entlastung bei der SBG kommen und dadurch werden erhebliche Spielräume für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ermöglicht.

Der Cashflow soll bis 2027 eine vollständige Bedienung der Tilgungsverpflichtungen ermöglichen. Damit läuft eine Reihe von Krediten, darunter auch die die Stadt Ehrenfriedersdorf verpflichtenden Altkredite aus.

## Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden zu 96% aus der Vermietung des eigenen Vermögens generiert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden abzüglich der zu erwartenden Mietausfälle angesetzt. Die Sollmieten beinhalten kleinere Mietsteigerungen; die Ist-Mieten berücksichtigen die prognostizierte Leerstandentwicklung.

**Die Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen** wird erstmals mit dem Jahresabschluss 2019 gesondert ausgewiesen und ist nicht mehr Bestandteil der Umsatzerlöse. Hier handelt es sich um alle Betriebskostenerlöse der Mieter, die für die Hausbewirtschaftung, wie Aufwendungen für Fernwärme und Erdgas, Strom, Wasser, Abwasser, Hausmeisterdienste, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen usw. gezahlt wurden.

**Aktivierte Eigenleistungen** werden nicht geplant.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen einen Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschuss für die Objekte Markt 15 (16,4 T€), Wettinstraße 8 (6,7 T€), Untere Kirchstraße 19 (19,4 T€) sowie einem Ertrag aus der Privatnutzung des Firmenwagens durch den GF (6,4 T€) und Erträgen aus der Weiterberechnung von Reparaturkosten an Mieter (5,1 T€), sowie die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die CPG sowie sonstiger Einnahmen. Weiterhin wird ein Buchgewinn (40,4 T€) aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 inklusive Grundstück im Planungszeitraum 2023 veranschlagt.

**Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen sämtliche Aufwendungen zur Hausbewirtschaftung. Sie beinhalten auch für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes an Mieteinheiten. Die Instandhaltungskosten betragen 9,61 €/m<sup>2</sup> Mietfläche p.a. und liegen im Rahmen der langjährigen Aufwendungen der Vorjahre.

## Zu Stellenplan

Im Planungszeitraum sind drei Vollbeschäftigte mit insgesamt 114 Wochenstunden zzgl. einer geringfügig Beschäftigten für Reinigung tätig (3 Wochenstunden). Der Geschäftsführer ist in Personalunion auch Geschäftsführer der Campingpark Greifensteine GmbH (CPG GmbH). Die Stadtbau GmbH tätigt auf der Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der CPG GmbH deren Geschäfte.

## Zusammenfassung

Grundsätzlich ist die Existenz des Unternehmens im Prognosezeitraum bis 2027 gesichert. Der Gesellschafter sollte grundsätzlich über die weitere zukunftsorientierte Entwicklung des Areales mit industriellem Wohnungsbau auseinandersetzen, da zukünftig diese Wohnungszuschnitte und -formen weniger gefragt sein werden. Derzeitig erarbeitet die Gesellschaft eine Mittelfristkonzeption zur zukünftigen Bewirtschaftung der Wohnungs- und Objektbestände.

### III. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Erfolgsplan	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.176.798	1.173.000	1.129.726
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	4.080	0	4.080
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.122	0	25.000
<b>Gesamtumsatzerlöse</b>	<b>1.207.000</b>	<b>1.173.000</b>	<b>1.158.806</b>
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	526.721	489.000	550.000
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstiger betriebliche Erträge	53.326	37.600	101.792
b) Auflösung der Sonderposten	42.520	44.617	43.622
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.829.566</b>	<b>1.744.217</b>	<b>1.854.220</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und	-906.338	-820.000	-920.000
5. Personalaufwand			
5.1 Löhne und Gehälter	-126.007	-154.949	-134.616
5.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	-31.589	-10.863	-41.310
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-507.324	-511.881	-503.501
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-89.471	-80.000	-135.000
8. sonstige Zinserträge	340	50	50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-151.747	-137.195	-120.450
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-1.812.136</b>	<b>-1.714.838</b>	<b>-1.854.828</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Steuern)</b>	<b>17.430</b>	<b>29.379</b>	<b>-608</b>
11. außerordentliche Erträge	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	8.814	0
15. sonstige Steuern	510	700	700
<b>16. Jahresüberschuss(+) / Jahresfehlbetrag(-)</b>	<b>16.921</b>	<b>19.865</b>	<b>-1.308</b>

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

### zu 1. Umsatzerlöse

Innerhalb dieser Position sinken im Planungszeitraum die Nettomieten wegen der angenommenen Leerstandsentwicklung nominal um ca. 2 % p.a. Bei Neuvermietungen wird entsprechend der Qualität die Kaltmiete angepasst.

### zu 2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Bei dieser Umsatzposition handelt es sich um die Betriebskostenzahlungen der Mieter im Planungszeitraum. Die tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten erfolgt gegenüber den Mietern im Folgejahr. Aufgrund der Leerstandsentwicklung wurde im Planungszeitraum eine Steigerung in Höhe von 10,0%/a zugrunde gelegt, da durch die in 2022 eingetretene Energiekrise eine nicht absehbare Kostensteigerung in den Folgejahren vermutet wird..

### zu 3. sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Auflösung der Sonderposten der in der Vergangenheit geförderten Objekte und der sonstigen betrieblichen Erträge, wie z. B. der Geschäftsbesorgung für die Campingpark Greifensteine GmbH. Ein Einmaleffekt ergibt sich aus einem realisierbaren Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 inklusive Grundstück.

### zu 4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Lieferungen und Leistungen

Hier handelt es sich um alle Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, wie Aufwendungen für Fernwärme und Erdgas, Strom, Wasser, Abwasser, Hausmeisterdienste, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen usw. Hier wurde im Planungszeitraum eine Steigerung in Höhe von durchschnittlich 5%/a eingestellt. Des Weiteren sind hier jährlich die Kosten für die Instandhaltung der Objekte berücksichtigt.

### zu 5. Personalaufwand

Die Lohnnebenkosten werden im Planungszeitraum 2023 mit durchschnittlich 24,2 % kalkuliert. Zu beachten ist, dass bei den Sozialabgaben Vergütungsbestandteile des Geschäftsführers mit eingerechnet sind, welche zum Teil aus der Position „sonstige betriebliche Erträge“ herangezogen werden müssen.

### zu 6. Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der aktuellen Werte aus der Anlagenbuchhaltung für die in der Vergangenheit getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen für Investitionen im Planjahr. Das Ausscheiden des Gebäudes Chemnitzer Straße 64 aus dem Betriebsvermögen und die damit verbundene Minderung der AfA für 2023 und Folgejahre wurde berücksichtigt.

### zu 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen der Gesellschaft, wie z.B. Kosten für externe Abrechnungen, Rechts- und Beratungskosten, Prüfungskosten, Büromaterial, Porto, Telefongebühren, Werbekosten, Haftpflichtversicherung usw. Ebenso wurden in 2023 Gutachterkosten in Höhe von 50 T€ veranschlagt.

### zu 8. Sonstige Zinserträge

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus werden nur geringste Zinserträge erwartet.

### zu 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen für Altschulden, Sanierungs- und Gesellschafterdarlehen.

### zu 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis fällt im gesamten Planungszeitraum positiv aus.

### zu 14. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Planungszeitraum fallen wegen der vorhandenen Verlustvorräte keine derartigen Steuern an.

### zu 15. sonstige Steuern

Hierbei handelt es sich um Grundsteuern und Kfz-Steuern.



#### IV. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Liquiditätsplan	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023
	€	€	€
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	16.921	19.865	-1.308
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	507.324	511.881	503.501
<b>Cash Earnings</b>	<b>524.245</b>	<b>531.746</b>	<b>502.193</b>
Auflösung (-) des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-42.520	-44.617	-43.622
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-32.160	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0	-40.461
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	3.000	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	12.000	0	0
<b>1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>464.565</b>	<b>487.129</b>	<b>418.111</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0	190.000
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-56.000	-104.877	-164.877
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-56.000</b>	<b>-104.877</b>	<b>25.123</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-44.000	-47.323	-100.069
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten/ Gesellschafter	0	50.000	
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Banken	-429.000	-436.593	-370.643
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Invest.zuschüsse/FÖRDERUNG	0	52.438	44.066
gezahlte Dividende (-)/Zuschuss Gesellschafter (+)	0	0	0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-473.000</b>	<b>-381.478</b>	<b>-426.646</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-64.435	774	16.588
<b>4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>421.246</b>	<b>356.812</b>	<b>355.000 *</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-64.435	774	16.588
<b>5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>356.812</b>	<b>357.586</b>	<b>371.588</b>

\*Hochgerechneter Bankbestand zum 01.01.2023

## Erläuterungen zum Liquiditätsplan

### zu Jahresüberschuss /-fehlbetrag

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Erfolgsplan.

### zu Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der aktuellen Werte aus der Anlagenbuchhaltung für die in der Vergangenheit getätigten Investitionen entsprechend der Afa-Tabellen und berücksichtigt die zukünftigen Abschreibungen für Investitionen im Planjahr.

### zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil für gewährte Zuschüsse an den Objekten Markt 15, Wettinstraße 8 und Untere Kirchstraße 19.

### zu Veränderung Rückstellung, Anlagenabgänge, Veränderung der Forderung sowie anderer Aktiva und Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva.

Ein Einmaleffekt ergibt sich aus einem realisierbaren Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 inklusive Grundstück.

### zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen

Hier wird die Einzahlung aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 abgebildet.

### zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen zur Umgestaltung von Leerräumen einer Gewerbeimmobilie zur städtischen Bücherei Markt 15 und des historischen Stadtarchivs Rathausstraße 2.

### zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter

Hier werden die Tilgungsaufwendungen für die Gesellschafterdarlehensverträge dargestellt.

### zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten/Gesellschafterdarlehen

In 2023 wird keine Neuaufnahme von Darlehen geplant.

### zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an Banken

Im Planjahr werden die bestehenden Kredite entsprechend den Tilgungsplänen bedient.

### zu Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/ Investitionszuschüsse

Hier wird die anteilige Fördermittelgewährung aus der Maßnahme „Umgestaltung einer Gewerbeimmobilie zu einer städtischen Bücherei im Markt 15“ in der aufgeführten Summe geplant.

### zu gezahlte Dividenden

Diese Position wird vorerst nicht geplant und ist durch den Gesellschafter abzuwägen.

### zu zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds

Diese Position errechnet sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

## V. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Erfolgsplan	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.129.726	1.107.132	1.084.989	1.063.289	1.042.023
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	550.000	605.000	665.500	732.050	805.255
3. sonstige betriebliche Erträge					
a) sonstiger betriebliche Erträge	101.792	61.331	61.331	61.331	61.331
b) Auflösung der Sonderposten	43.622	43.622	43.622	43.622	43.622
<b>Gesamterträge</b>	<b>1.854.220</b>	<b>1.846.746</b>	<b>1.885.696</b>	<b>1.931.152</b>	<b>1.983.708</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-920.000	-966.000	-1.014.300	-1.065.015	-1.118.266
5. Personalaufwand					
5.1 Löhne und Gehälter	-134.616	-135.856	-137.121	-139.864	-142.661
5.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	-41.310	-41.609	-41.914	-42.753	-43.608
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-503.501	-503.286	-504.430	-505.679	-506.929
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-135.000	-86.700	-88.434	-90.203	-92.007
8. sonstige Zinserträge	50	50	50	50	50
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0
10. Zinsaufwand	-120.450	-106.965	-92.175	-78.099	-64.534
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-1.854.828</b>	<b>-1.840.367</b>	<b>-1.878.325</b>	<b>-1.921.562</b>	<b>-1.967.954</b>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-608</b>	<b>6.379</b>	<b>7.371</b>	<b>9.590</b>	<b>15.754</b>
12. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
13. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
14. außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
16. sonstige Steuern	700	700	700	700	700
<b>17. Jahresüberschuss(+) Jahresfehlbetrag(-)</b>	<b>-1.308</b>	<b>5.679</b>	<b>6.671</b>	<b>8.890</b>	<b>15.054</b>

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

### zu 1. Umsatzerlöse

Die Position Umsatzerlöse wird im Planungszeitraum wegen der angenommenen Leerstandentwicklung nominal um ca. 2% p.a. sinkend angesetzt.

Die Nebenkostenumlagen sind im Planungszeitraum grundsätzlich mit einer Steigerung von ca. 10% p.a. eingestellt.

### zu 2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Bei dieser Umsatzposition handelt es sich um die Betriebskostenzahlungen der Mieter im Planungszeitraum. Die tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten erfolgt gegenüber den Mietern im Folgejahr. Es wurde im Planungszeitraum eine jährliche Steigerungsrate von 10 % kalkuliert; damit sollen die zu erwartenden Preissteigerungen bei den Betriebskosten (Wärme, Energie, Wasser, Grundsteuern, etc.) abgebildet werden.

### zu 3. sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Auflösung der Sonderkosten der bereits beschriebenen Objekte Markt 15, Wettinstraße 8, Untere Kirchstraße 19 und der Bücherei Markt 15 sowie aus den sonstigen betrieblichen Erträgen wie z. B. der Geschäftsbesorgung für die Campingpark Greifensteine GmbH. Ein Einmaleffekt ergibt sich 2023 aus einem realisierbaren Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Chemnitzer Straße 64 inklusive Grundstück.

### zu 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Bei dieser Umsatzposition handelt es sich um die Betriebskostenzahlungen der Mieter im Planungszeitraum. Die tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten erfolgt gegenüber den Mietern im Folgejahr

Aufgrund der Leerstandsentwicklung wurde im Planungszeitraum ein geringfügiger Rückgang in Höhe von 2,0%/a zugrunde gelegt. Die Preise für Erdgas und Strom sind vorerst bis Ende 2023 konstant. Danach wird mit einer deutlichen Preissteigerung ausgegangen.

### zu 5. Personalaufwand und soziale Abgaben

Im Planungszeitraum sind jeweils weitere ca. 2,0 % Steigerungsraten jährlich vorgesehen. Es gelten die Erläuterungen zu den Sozialabgaben gemäß Erfolgsplan 2023.

### zu 6. Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der aktuellen Werte aufgrund getätigter Investitionen aus den Vorjahren entsprechend der AfA-Tabellen und berücksichtigt die Investitionen in den Planjahren. Diese erhöhen sich geringfügig aufgrund des Baues der zukünftigen städtischen Bücherei und des historischen Stadtarchivs.

Ab 2024 steigen diese zusätzlich, auch aufgrund beabsichtigter jährlicher Investitionen i. H. v. 50T€. Ab dem Planungshorizont 2030 und Folgejahre werden diese Abschreibungen deutlich gemindert.

### zu 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gehen mit einer Steigerung von 5 % einher und betreffen die Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen der Gesellschaft, wie z.B. Kosten für externe Abrechnungen, Rechtsberatungskosten, Prüfungskosten, Büromaterial, Porto, Telefongebühren, Werbekosten, Haftpflichtversicherung usw. Es wurden in 2023 Gutachterkosten in Höhe von 50 T€ veranschlagt.

### zu 8. Sonstige Zinserträge

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus werden keine wesentlichen Zinserträge erwartet.

### zu 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen für Altschulden, Zinsen für Sanierungsdarlehen und Gesellschafterdarlehen. Diese sinken im Planungszeitraum wesentlich durch das Auslaufen eines verbliebenen Altschuldenkredites. Damit wird der Gesellschafter aus seiner Mithaftung entbunden.

**zu 11. Jahresergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit**

Das Ergebnis fällt für die Jahre 2024 bis 2027 positiv aus.

**zu 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Gesellschaft hat keine Steuern vom Einkommen und Ertrag wegen der vorhandenen Verlustvorträge aus den Vorjahren zu zahlen.

**zu 16. sonstige Steuern**

Hierbei handelt es sich um Grundsteuern und Kfz-Steuern.

## VI. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Liquiditätsentwicklung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-) Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.308	5.679	6.671	8.890	15.054
<b>Cash Earnings</b>	<b>502.193</b>	<b>508.965</b>	<b>511.101</b>	<b>514.569</b>	<b>521.983</b>
Auflösung (-) des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-43.622	-43.622	-43.622	-43.622	-43.622
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	-40.461	0	0	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	0	0	0	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	0	0	0	0	0
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>418.111</b>	<b>465.344</b>	<b>467.480</b>	<b>470.947</b>	<b>478.361</b>
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	190.000	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-164.877	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>25.123</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-100.069	-102.336	-91.006	-51.643	-63.406
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten an Banken/Gesellschafter	0	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Banken	-370.643	-382.427	-394.919	-407.393	-419.921
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags- / Investitionszuschüsse/Förderung	44.066	0	0	0	0
gezahlte Dividenden (-) / Zuschuss Gesellschafter (+)	0	0	0	0	0
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-426.646</b>	<b>-484.763</b>	<b>-485.925</b>	<b>-459.036</b>	<b>-483.327</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1. -3. )	16.588	-69.420	-68.446	-38.088	-54.966
<b>4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>355.000 *</b>	<b>371.588</b>	<b>302.168</b>	<b>233.723</b>	<b>195.634</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1. - 3. )	16.588	-69.420	-68.446	-38.088	-54.966
<b>5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>371.588</b>	<b>302.168</b>	<b>233.723</b>	<b>195.634</b>	<b>140.668</b>

\* hochgerechneter Bankbestand zum 01.01.2023

## Erläuterungen zum Liquiditätsplan

### zu Jahresüberschuss /-fehlbetrag

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus den Erfolgsplänen der einzelnen Jahre.

### zu Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der zugrunde liegenden Abschreibungen für getätigte Investitionen aus Vorjahren und berücksichtigt die zukünftigen Abschreibungen von aktivierten Investitionen. Die Abschreibungen sinken in 2023 aufgrund des Ausscheidens eines Gebäudes mit Grundstück aus dem Betriebsvermögen und steigen dann wieder leicht in den Folgejahren durch die Umbaukosten für die städtische Bücherei am Markt 15 und der Sanierung des historische Stadtarchivs Rathausstraße 2.

### zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil für gewährte Zuschüsse an den Objekten Markt 15, Wettinstraße 8, Untere Kirchstraße 19 und ab 2023 für die Umgestaltung einer Gewerbeimmobilie zur städtischen Bücherei / Markt 15.

### zu Veränderung Rückstellung, Anlagenabgänge, Veränderung der Forderung sowie anderer Aktiva und Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva.

Diese Positionen werden nicht geplant.

### zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen

Diese Position trifft im Planungszeitraum 2024 bis 2027 nicht zu.

### zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Für 2023 sind die Mittel für den Umbau zur städtischen Bücherei und Sanierung des historischen Stadtarchivs geplant.

Die ab 2024 jährlich vorgesehenen Investitionsmaßnahmen in Höhe von 50 T€ werden für allgemeine verbessernde Maßnahmen an den Objekten investiert.

### zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter

Hier werden die Tilgungsaufwendungen an den Gesellschafter im Planungszeitraum dargestellt. Die Tilgungshöhe richtet sich nach den jährlichen Tilgungen der dann fünf Gesellschafterdarlehen.

### zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten

Im Planjahr 2023 wird keine Neuaufnahme von Darlehen geplant.

### zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten

Es bestehen Kredite gegenüber Dritten, welche entsprechend der Tilgungspläne der abgeschlossenen Annuitätendarlehen in den Folgejahren bis zum Auslaufen steigen.

### zu Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/ Investitionszuschüsse

Hier wird die anteilige Fördermittelgewährung aus der Maßnahme „Umgestaltung einer Gewerbeimmobilie Markt 15 zur Bücherei“ in 2023 geplant. Darüber hinaus sind keine weiteren geförderten Maßnahmen geplant.

### zu gezahlte Dividenden

Diese Position wird vorerst nicht geplant und wird durch den Gesellschafter entsprechend der weiteren Entwicklung der Gesellschaft abzuwägen sein.

### zu zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds

Diese Position errechnet sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

## VII. Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

### 2023

<u>Maßnahme</u>	<u>Kostenschätzung [€]</u>
Umnutzung der Gewerbeimmobilie Markt 15 zur städtischen Bücherei	104.877
Sanierung historisches Stadtarchiv Rathausstraße 2	60.000

### 2024-2027

Je Jahresscheibe sind 50 T€ aus Eigenmitteln vor allem für Maßnahmen zur Ausgestaltung von barrierearmen Wohnungen, Zugängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen.



## VIII. Stellenübersicht

Stellenplan	Plan (VZE)
1 Geschäftsführer	1
1 Sachbearbeiterin Mietenbuchhaltung	1
1 Sachbearbeiterin Bewirtschaftung	1
Summe	3,00

Es sind für den Planungszeitraum 2023-2027 keine personellen Veränderungen geplant.  
 Der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist gleichzeitig in  
 Personalunion für die Campingpark Greifensteine GmbH tätig.

## IX. Kennziffern

Kennzahlen	Ist	Plan	Plan
	2021	2022	2023
1. Investitionsdeckung %	11,0	10,0	34,7
2. Sachanlagenintensität %	91,1	87,2	90,2
3. Fremdkapitalquote %	45,4	44,7	43,5
4. Eigenkapitalquote %	54,6	55,3	56,5
5. Effektivverschuldung TEUR	4.846	4.405	3.961
6. Überdeckung des langfristigen Vermögens TEUR	143,8	143,8	157,2
7. Eigenkapitalrendite %	0,3	0,3	0,6
8. Gesamtkapitalrendite %	1,3	1,1	1,5
9. Pro-Kopf-Umsatz TEUR	402	391	386
10. Cashflow aus laufd. GT TEUR	465	487	549