

Teil II - Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

2.1.1. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Wohnungsbaugesellschaft mit dem Unternehmensgegenstand Errichtung, Sanierung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern und Gemeinschaftsanlagen, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten und andere Unternehmen erwerben, gründen und sich an solchen beteiligen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar fördern.

Das Stammkapital beträgt 76.693,78 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

2.2.1. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft sind

- die Geschäftsführung
- die Gesellschafterversammlung

Ein Aufsichtsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht bestellt.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.12.2023 wurde Herr Tottewitz mit Wirkung zum 30.06.2024 als Geschäftsführer abberufen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.04.2024 wurde Herr Apostolopoulos mit Wirkung zum 01.07.2024 zum Geschäftsführer bestellt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren

- | | |
|--|------------------------------|
| - Bürgermeisterin Silke Franzl (Vorsitzende) | Bürgerforum |
| - Stadtrat Hartmut Decker | CDU - Pastor a. D. / Rentner |
| - Stadtrat Nico Peterk | FWBF - Unternehmer |
| - Stadtrat Frank Deckert | Die Linke - BU-Rentner |
| - Stadtrat Alexander Heßmann | FWBF - Angestellter |
| - Prof. Dr. Alexander Lohschmidt | beratender Sachverständiger |

Im Jahr 2024 wurden 3 Gesellschafterversammlungen am 10.09.2024, 28.10.2024 und 05.12.2024 durchgeführt.

Als Abschlussprüfer wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt
Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Anzahl der Mitarbeiter:

3 Beschäftigte einschließlich Geschäftsführer (Vorjahr: 3)

2.3.1. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan, Stellenplan

- siehe nachfolgende Seiten

Bilanz zum 31.12.2024

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf Wohnungswirtschaft, Ehrenfriedersdorf

Bilanz zum 31.12.2024

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf Wohnungswirtschaft, Ehrenfriedersdorf

AKTIVA		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
II. Sachanlagen			0,51	0,51
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.881.589,47			11.131.705,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.849,83			9.459,32
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.714,65			32.809,08
Summe Anlagevermögen		10.972.153,95		11.173.974,30
		10.972.154,46		11.173.974,81
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	637.338,54			586.680,10
2. fertige Erzeugnisse und Waren	3.129,73			3.129,73
		640.469,27		589.819,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.778,79			70.657,68
2. sonstige Vermögensgegenstände	255.961,46			333.855,27
		297.740,25		404.522,95
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
Summe Umlaufvermögen		395.649,01		706.428,63
		1.333.858,53		1.700.771,41
		86,10		172,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		12.306.099,09		12.374.918,42
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
		76.693,78		76.693,78
II. Kapitalrücklage				
		809.989,77		809.989,77
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage			0,00	7.959.921,86
2. andere Gewinnrücklagen			7.959.921,86	0,00
IV. Verlustvortrag		7.959.921,86		7.959.921,86
V. Jahresüberschuss		2.721.908,31		2.745.373,46
Summe Eigenkapital		3.047,03		23.465,15
		6.127.744,13		6.124.697,10
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		1.785.524,70		1.785.142,80
C. Rückstellungen				
1. sonstige Rückstellungen		50.520,00		142.568,22
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.004.416,27		3.390.312,76
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		671.473,62		678.548,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		121.993,50		160.832,97
4. sonstige Verbindlichkeiten		534.776,48		585.854,93
		4.332.659,87		4.815.549,13
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
		9.650,39		6.961,17
		12.306.099,09		12.874.918,42

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf Wohnungswirtschaft, Ehrenfriedersdorf

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.202.759,04	1.198.274,34
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		634.463,41	586.690,12
3. Gesamtleistung		1.837.222,45	1.784.964,46
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		49.641,87
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	44.605,07		43.343,90
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>37.720,10</u>		<u>30.751,02</u>
		82.325,17	123.736,79
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.015.831,07-	1.006.624,47-
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	153.195,09-		138.913,97-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>33.932,21-</u>		<u>33.476,73-</u>
		187.127,30-	172.390,70-
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		511.816,34-	508.243,53-
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	1.913,52-		912,00-
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	4.829,64-		6.650,83-
c) Reparaturen und Instandhaltungen	3.974,80-		2.650,12-
d) Fahrzeugkosten	20.118,68-		14.020,46-
e) Werbe- und Reisekosten	13.802,76-		3.523,05-
f) verschiedene betriebliche Kosten	61.683,39-		55.654,43-
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		912,97-
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	277,19-		351,46-
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.017,58-</u>		<u>57,40-</u>
		107.617,56-	84.732,72-
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.560,84	4.282,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		101.192,66-	117.111,17-
Übertrag		3.523,53	23.881,58

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf Wohnungswirtschaft, Ehrenfriedersdorf

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		3.523,53	23.881,58
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,23-	0,28
12. Ergebnis nach Steuern		3.523,30	23.881,86
13. sonstige Steuern		476,27-	416,71-
14. Jahresüberschuss		3.047,03	23.465,15

III. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Der Erfolgsplan für die Jahre 2025 bis 2031 ist in der Anlage I dargestellt.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Erlöse aus Mieten

Die Erlöse aus Sollmieten beinhalten die erzielbaren Sollmieten je Objekt.

Die Grundlage für die Ermittlung der Sollmieten bildet die Sollmietenliste aus 2024. Diese Werte wurden für 2025 ff. fortgeschrieben.

Außer in den Objekten Lange Gasse 46 und 48, Goethestraße 7 und 9, Schillerstraße 43 sowie Feldstraße 47 und 49 und Am Frauenberg 10,12,14 und 16 wird

- ab Mitte 2025 mit einer Anhebung der Nettokaltmieten um durchschnittlich 6,5 % und
- ab Mitte 2029 mit einer Anhebung der Nettokaltmieten um durchschnittlich 7 % geplant.

Für die vorgenannten Objekte wird keine Mietpreisanpassung einkalkuliert.

Von den Sollmieten werden die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, wie nachfolgend dargestellt, offen abgesetzt (Angaben in TEUR):

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sollmieten	1.398	1.434	1.434	1.434	1.476	1.518	1.518
Mehrerlöse aufgrund Balkonanbau	0	16	25	38	49	49	49
Sollmieten neu	1.398	1.450	1.459	1.472	1.525	1.567	1.567
Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand	167	170	169	167	169	170	171
Erlöse aus Mieten	1.231	1.280	1.290	1.305	1.356	1.397	1.396

Aufgrund der für die Jahre 2025 bis 2028 geplanten Investitionsmaßnahme „Balkonanbau“ wird mit einer Anhebung der Mieten in den entsprechenden Objekten gerechnet. Pro Wohnung können annahmegemäß ca. EUR 50 pro Monat auf die Mieter umgelegt werden. Für nicht vermietete Wohnungen wird angenommen, dass diese im auf die Maßnahme folgenden Jahr mit EUR 6 je m² angeboten und vermietet werden können.

Es wird von einer zunehmenden Abnahme des Leerstandes ausgegangen, der vor allem im Investitions- und Instandhaltungsprogramm begründet liegt. Bis zum Jahr 2031 wird ein Rückgang des Leerstandes um 4,45 % für realistisch gehalten.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reduzierung Leerstand (kumulativ)	0,0 %	0,75 %	1,5 %	2,25 %	3,25 %	4,45 %	4,45 %

Aufgrund des abnehmenden Leerstandes ergibt sich bei den Umsatzerlösen ein leicht steigender Trend.

Erlöse aus Betriebskostenabrechnung

Der Posten beinhaltet jeweils die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten aus dem Vorjahr, welche im Folgejahr gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

b) Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken

Es werden mangels Verkaufsabsichten zum Planungszeitpunkt keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken geplant.

c) Erlöse aus Betreuungstätigkeit

Der Posten beinhaltet Entgelte für die WEG-Betreuung sowie Fremdverwaltung in Höhe von TEUR 4 p.a.

d) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen die Erlöse für die Verpachtung des Hotels in der Rathausstraße 1 (TEUR 24) sowie Erlöse aus der Vermietung von Ferienwohnungen (TEUR 4).

Es wird erwartet, dass sich die Umsatzerlöse aus Verpachtung ab dem Jahr 2027 auf TEUR 26 erhöhen.

2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Der Posten beinhaltet die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten, die über die unfertigen Leistungen abgegrenzt werden (Differenz aus den umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und den umlagefähigen Betriebskosten des Vorjahres).

Die umlagefähigen Betriebskosten ergeben sich im Wesentlichen aus dem Materialaufwand. Von den im Materialaufwand ausgewiesenen umlagefähigen Betriebskosten wird ein Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, welcher die auf den Leerstand umzulegenden Betriebskosten abbildet. Außerdem werden TEUR 5 Eigenanteil an den Betriebskosten geplant. Insgesamt wird aufgrund der inflationären Entwicklungen mit einem Anstieg der Betriebskosten um 2 % p.a. gerechnet.

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Es werden keine anderen aktivierten Eigenleistungen ausgewiesen.

4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich insbesondere aus der Auflösung der Sonderposten der in der Vergangenheit geförderten Objekte (Markt 15, Wettinstraße 8, Untere Kirchstraße 19 und Bücherei Markt 15) in Höhe von TEUR 45. Weiterhin enthalten ist die Geschäftsbesorgung für die Campingpark Greifensteine GmbH (TEUR 19 p.a.).

5. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

Aufwendungen für Betriebskosten

Ausgewiesen werden alle Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, darunter zählen Aufwendungen für Wasser, Abwasser, Fernwärme und Erdgas, Strom, Versicherungen, Hausmeisterdienste, Grundsteuern etc.

Grundlage für die Planung bilden die voraussichtlichen Ist-Zahlen für das Jahr 2024. Im Planungszeitraum wurde eine Kostensteigerung in Höhe von durchschnittlich 2 % p.a. angenommen.

Aufwendungen für Instandhaltungen

Der Posten Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren beinhaltet darüber hinaus nicht auf die Mieter umlagefähige Instandhaltungskosten. Diese setzen sich im Planungszeitraum wie folgt zusammen (Angaben in TEUR):

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gebäude	50	120	110	120	100	120	120
Wohnungen	220	150	150	150	150	150	150
Unvorhergesehene Reparaturen	50	50	50	50	50	50	50
Summe	320	320	310	320	300	320	320

Aufgrund der Einstellung von zwei Mitarbeitern im Bereich Technik im Jahr 2025 wird davon ausgegangen, dass Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 85 p.a. durch Eigenleistungen ersetzt werden können. Aus diesem Grund wurden die Eigenleistungen vom geplanten Materialaufwand entsprechend abgezogen (Angaben in TEUR):

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Instandhaltungsaufwand geplant	320	320	310	320	300	320	320
Abzüglich Eigenleistung	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85
Aufwendungen für Instandhaltungen	235	235	225	235	215	235	235

Der Schwerpunkt der Aufwendungen für Instandhaltungen wird im Jahr 2025 im Bereich der Wohnungssanierung liegen (TEUR 220). Für eine Wohnungssanierung werden durchschnittlich TEUR 10 pro Wohnung veranschlagt.

Für 2026 sind die Erneuerung der Gegensprechanlagen und der Treppenhausbeleuchtung in der Steinbüschelstraße 19 bis 23 mit insgesamt TEUR 20 geplant. Zudem findet an den Objekten Am Frauenberg 21 bis 27 planmäßig für TEUR 100 eine Dachsanierung statt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Erneuerung der Gegensprechanlage und des Außenputzes an den Giebelseiten des Gebäudes stattfinden.

Darüberhinausgehend wird eine Pauschale von TEUR 50 p.a. für unvorhergesehene Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen berücksichtigt. Dieser Wert beruht auf Erfahrungswerten.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Es werden keine Aufwendungen für bezogene Leistungen geplant.

6. Personalaufwand

Der Personalaufwand wurde auf Basis der voraussichtlichen Löhne und Gehälter für 2025 geplant. Die gesetzlichen sozialen Abgaben und Lohnnebenkosten werden im Planungszeitraum mit durchschnittlich 24,1 % kalkuliert.

Ab dem Jahr 2025 wird zudem mit zwei neuen Stellen „Mitarbeiter Technik“ gerechnet. Diese resultieren aus der gesteigerten Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit in Verbindung mit der Verfügbarkeit von Handwerkern bzw. Kostensteigerungen im Bereich der bezogenen Instandhaltungsleistungen.

Insgesamt berücksichtigt die Planungsrechnung Kostensteigerungen im Personalbereich von 2 % im Jahr 2028 und ebenfalls 2 % im Jahr 2030.

7. 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 in den Planjahren. Das Anlagevermögen wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den einzelnen Planungsansätzen wurden grundsätzlich zur Kompensation allgemeiner Preissteigerungen jährliche Kostensteigerungen von 2 % p.a. berücksichtigt. Die Planungsansätze basieren auf den voraussichtlichen Ist-Zahlen für das Jahr 2024.

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.

Wesentliche Kostenpositionen sind Rechts- und Beratungskosten mit TEUR 31 für 2025, Kfz-Kosten mit einem Planansatz von TEUR 26 für 2025 und fremde Dienstleistungen mit TEUR 20 für 2025.

9. Betriebsergebnis

Es ergeben sich für den gesamten Planungszeitraum positive Betriebsergebnisse.

10. Sonstige Zinserträge

Es werden keine Zinserträge geplant.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen für Altschulden, Sanierungs- und Gesellschafterdarlehen und ergeben sich aus den vorliegenden Zins- und Tilgungsplänen.

Die Zinsen für das im Jahr 2025 aufzunehmende Fremddarlehen wurden mit 4 % p.a. berücksichtigt. Für die in den Jahren 2026 und 2027 neu aufzunehmenden Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 2,5 % p.a. berücksichtigt.

12. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet im Planungszeitraum ausschließlich die Zinsaufwendungen.

13. Ergebnis vor Steuern

Es ergeben sich für den gesamten Planungszeitraum positive Ergebnisse vor Steuern.

14. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Planungszeitraum fallen wegen der vorhandenen Verlustviträge keine Steuern an.

16. Sonstige Steuern

Hierbei handelt es sich um Grundsteuern und Kfz-Steuern.

17. Jahresüberschuss

Es ergeben sich im Planungszeitraum ausschließlich positive Jahresergebnisse.

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2025 ff.

Erfolgsplan 2025-2031

	Ist 2023		V-jet 2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
1. Umsatzerlöse	1.720	90,1	1.785	94,9	1.855	95,2	1.916	95,3	1.941	95,4	1.969	95,4	2.034	95,5	2.088	95,6	2.101	95,7
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.688	88,4	1.753	93,2	1.823	93,5	1.884	93,7	1.907	93,7	1.935	93,7	2.000	93,9	2.054	94,0	2.067	94,1
Erlöse aus Mieten (Balkonanbau)	1.163	68,9	1.186	66,0	1.231	66,2	1.264	66,9	1.265	66,1	1.287	66,1	1.307	66,4	1.348	67,1	1.347	67,1
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	525	27,5	587	31,2	592	30,4	604	30,0	617	30,3	630	30,5	644	30,2	657	30,1	671	30,6
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Restbuchwert Grundstück und Gebäude	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Erlöbare Erlöse aus dem Verkauf	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
c) aus Betriebsleistung	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
Betriebsleistung	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28	1,5	28	1,5	28	1,4	28	1,4	30	1,5	30	1,5	30	1,4	30	1,4	30	1,4
Einnahmen aus Ferienwohnungen	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
Pachtlohn	24	1,3	24	1,3	24	1,2	24	1,2	26	1,3	26	1,3	26	1,2	26	1,2	26	1,2
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	62	3,6	5	0,3	12	0,6	13	0,6	13	0,6	14	0,7	13	0,6	14	0,6	13	0,6
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	62	3,6	5	0,3	12	0,6	13	0,6	13	0,6	14	0,7	13	0,6	14	0,6	13	0,6
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	127	6,7	90	4,8	82	4,2	82	4,1	82	4,0	82	4,0	82	3,9	82	3,8	82	3,7
Auflösung Sonderposten	43	2,3	45	2,4	45	2,3	45	2,2	45	2,2	45	2,2	45	2,1	45	2,1	45	2,0
Sachbezüge	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4
Geschäftsbesorgung CPG	19	1,0	19	1,0	19	1,0	19	0,9	19	0,9	19	0,9	19	0,9	19	0,9	19	0,9
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	50	2,8	2	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Versicherungsentschädigungen	1	0,1	8	0,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstige	6	0,3	8	0,4	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5
Betriebsleistung	1.909	100,0	1.880	100,0	1.949	100,0	2.011	100,0	2.036	100,0	2.065	100,0	2.129	100,0	2.184	100,0	2.196	100,0
5. Materialaufwand	1.007	52,8	984	52,3	923	47,4	937	46,6	942	46,3	967	47,5	962	45,2	997	45,7	1.012	46,1
a) und für bezogene Waren	1.007	52,8	984	52,3	923	47,4	937	46,6	942	46,3	967	47,5	962	45,2	997	45,7	1.012	46,1
Wasser und Abwasser	163	8,5	140	7,4	143	7,3	146	7,3	149	7,3	152	7,4	155	7,3	158	7,2	161	7,3
Heizkosten und Wärmestrom, Schornsteinfeger	250	15,2	313	16,6	319	16,4	325	16,2	332	16,3	339	16,4	346	16,3	353	16,2	360	16,4
Müllabfuhr	30	1,6	30	1,6	31	1,6	32	1,6	33	1,6	34	1,6	35	1,6	36	1,6	37	1,7
Beleuchtung	8	0,4	13	0,7	13	0,7	13	0,6	13	0,6	13	0,6	13	0,6	13	0,6	13	0,6
Versicherungen	26	1,4	30	1,6	31	1,6	32	1,6	33	1,6	34	1,6	35	1,6	36	1,6	37	1,7
Hausvermietungen	80	4,2	80	4,2	82	4,2	84	4,2	86	4,2	88	4,3	90	4,2	92	4,2	94	4,3
Grundsteuer	36	1,9	35	1,9	36	1,8	37	1,8	38	1,9	39	1,9	40	1,9	41	1,9	42	1,9
Wartung	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5
beuliche Instandhaltung	339	17,8	310	16,5	235	12,1	235	11,7	225	11,1	235	11,4	215	10,1	235	10,8	235	10,7
Stromkosten Leerverbahrungen	6	0,3	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4
Reparaturleistungen	14	0,7	12	0,6	12	0,6	12	0,6	12	0,6	12	0,6	12	0,6	12	0,6	12	0,6
Sonstiges	353	17,8	321	16,8	246	12,6	246	12,2	236	11,6	246	12,2	228	11,6	246	11,7	246	11,7
davon nicht umlagefähig	62	3,1	68	3,6	68	3,5	68	3,4	71	3,5	72	3,5	74	3,5	75	3,5	77	3,6
davon Umlage auf Leerstand	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5	10%	0,5
Anteil Leerstand an Betriebskosten	962	49,4	957	51,0	809	41,5	822	40,9	830	40,8	846	41,0	862	41,5	876	42,0	889	42,5
davon umlagefähig	587	29,3	592	31,5	604	31,0	617	30,6	630	30,9	644	31,1	657	30,6	671	31,1	684	31,6
davon umlagefähig abzgl. Anteil Stadtbau	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Rohauftrag	902	47,2	896	47,7	1.026	52,6	1.074	53,4	1.094	53,7	1.098	53,2	1.167	54,8	1.187	54,3	1.184	53,9

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2025 ff.

	Ist 2023		V-jahr 2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
6. Personalaufwand	172	9,0	184	9,8	275	14,1	275	13,7	275	13,5	281	13,6	281	13,2	286	13,1	286	13,0
a) Löhne und Gehälter	139	7,3	149	7,9	222	11,4	222	11,0	222	10,9	227	11,0	227	10,7	231	10,6	231	10,5
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33	1,7	35	1,9	53	2,7	53	2,6	53	2,6	54	2,6	54	2,5	55	2,5	55	2,6
7. Abschreibungen	500	26,6	506	26,9	529	27,1	541	26,9	553	27,1	568	27,5	586	27,5	614	28,1	643	29,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	85	4,5	102	5,4	104	5,3	106	5,3	110	5,4	112	5,4	115	5,4	118	5,4	120	5,5
Kfz-Kosten	14	0,7	25	1,3	28	1,3	27	1,3	28	1,4	29	1,4	30	1,4	31	1,4	32	1,5
Wartung, Reparatur, Instandhaltung	3	0,2	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3
Buchführungskosten	16	0,8	14	0,7	14	0,7	14	0,7	15	0,7	15	0,7	15	0,7	16	0,7	16	0,7
Rechts- und Beratungskosten	31	1,6	30	1,6	31	1,6	32	1,6	33	1,6	34	1,6	35	1,6	36	1,6	37	1,7
Versicherungen und Beiträge	7	0,4	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3
Bürobedarf	2	0,1	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
Werbe-, Reise-, Fortbildungskosten	4	0,2	10	0,5	10	0,5	10	0,5	11	0,5	11	0,5	12	0,6	12	0,5	12	0,5
Telefon und Porto	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Abschreibungen auf Forderungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Verluste aus Abgang AV	1	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstiges	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
9. Betriebsergebnis	137	7,2	104	5,6	118	6,1	152	7,6	156	7,7	137	6,7	185	8,7	169	7,7	135	6,1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	117	6,1	101	5,4	93	4,8	86	4,3	80	3,9	67	3,2	55	2,6	50	2,3	58	2,6
12. Finanzergebnis	-113	-6,7	-101	-5,4	-83	-4,8	-86	-4,3	-80	-3,9	-67	-3,2	-55	-2,6	-50	-2,3	-58	-2,6
13. Ergebnis vor Steuern	24	1,3	3	0,2	25	1,3	66	3,3	76	3,8	70	3,4	130	6,1	119	5,4	77	3,5
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
KSt - Verlustvortrag	5.293	0	5.289	0	5.266	0	5.241	0	5.174	0	5.098	0	5.027	0	4.897	0	4.778	0
KSt - Bemessungsgrundlage	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
KSt (15 % zzgl. 5,5 % Soli)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
GewSt - Verlustvortrag	2.923	0	2.899	0	2.896	0	2.871	0	2.804	0	2.728	0	2.657	0	2.527	0	2.408	0
GewSt - Bemessungsgrundlage	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
GewSt (3,5 % + 380 % Ehrenfriedersdorf)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
15. Ergebnis nach Steuern	24	1,3	3	0,2	25	1,3	66	3,3	76	3,8	70	3,5	130	6,1	119	5,4	77	3,5
16. Sonstige Steuern	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0
17. Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	23	1,2	2	0,1	24	1,3	66	3,3	75	3,7	69	3,4	129	6,1	118	5,4	76	3,5

V. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Der Liquiditätsplan für die Jahre 2025 bis 2031 ist in der Anlage I ab Seite 4 dargestellt.

Für das Jahr 2025 werden Liquiditätszuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 593 und Liquiditätsabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 290 geplant. Der Liquiditätsabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt planmäßig TEUR 338.

Für den Stichtag 31. Dezember 2025 ergibt sich planmäßig ein positiver Liquiditätsbestand in Höhe von TEUR 295.

Erläuterungen zum Liquiditätsplan

Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Wir verweisen auf die Ausführungen unter VI. zum Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf.

Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen

Zur Finanzierung der Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wird damit gerechnet, dass im Jahr 2025 ein Fremddarlehen über TEUR 150 aufgenommen wird. Für Zinsen werden 4 % p.a. kalkuliert, die Tilgungsleistung liegt annahmegemäß bei 3 % des Darlehensnennbetrages.

In den Jahren 2026 und 2027 ist jeweils eine Darlehensaufnahme in Höhe von jeweils TEUR 250 geplant. Für Zinsen werden 2,5 % p.a. kalkuliert, die Tilgungsleistung liegt annahmegemäß bei 3,5 % des Darlehensnennbetrages.

Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen

Die Tilgungszahlungen stammen aus Altschulden, Sanierungs- und Gesellschafterdarlehen und ergeben sich aus den vorliegenden Zins- und Tilgungsplänen.

Für das Jahr 2025 wurde eine Aussetzung der Tilgung der Gesellschafterdarlehen beschlossen.

VI. Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Es werden für die kommenden Jahre folgende Investitionen geplant, die vor allem der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen sollen (Angaben in TEUR):

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Modernisierung Eingangsbereich Max-Wenzel-Str. 9	40	0	0	0	0	0	0
Balkonanbau	250	150	220	220	0	0	0
Wärmedämmung Thomas-Mann-Str. 21	0	0	0	0	200		
Weitere Modernisierung Objekte	0	0	0	0	0	300	300
Summe	290	150	220	220	200	300	300

Bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2028 sollen die Mittel vor allem in den Balkonanbau in der Steinbüschelstraße fließen. Die Investitionsmaßnahme „Balkonanbau“ untergliedert sich wie folgt:

- Steinbüschelstraße 19 bis 23 und 25 bis 29 mit 24 Balkonen in 2025
- Steinbüschelstraße 32 bis 36 mit 12 Balkonen in 2026
- Steinbüschelstraße 6a/b mit 18 Balkonen in 2027
- Steinbüschelstraße 8a/b mit 18 Balkonen in 2028

Für die Jahre 2029 ff. werden derzeit noch geeignete Investitionsoptionen geprüft.

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2025 ff.

Liquiditätsplan 2025-2031

	Ist 2023	V-Ist 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis	23								
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	508	506	529	541	553	508	586	614	643
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	56	-63	0	0	0	0	0	0	0
4. +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge									
5. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-97	-67	-30	-29	-20	-21	-30	-28	-17
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	171	-70	22	16	14	17	15	18	17
7. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-49	0	0	0	0	0	0	0	0
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	113	101	93	86	80	67	55	50	58
9. - Sonstige Beteiligungserträge									
10. +/- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-43	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45
11. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten									
13. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten									
14. +/- Ertragsteuerzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	682	364	593	635	657	655	710	727	732
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens									
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	200	0	0	0	0	0	0	0	0
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-148	-147	-290	-150	-220	-220	-200	-300	-300
20. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens									
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen									
22. + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis									
23. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis									
24. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition									
25. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition									
26. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten									
27. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten									
28. + Erhaltene Zinsen	4	0	0	0	0	0	0	0	0
29. + Erhaltene Dividenden									
30. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	56	-147	-290	-150	-220	-220	-200	-300	-300

VII. Stellenübersicht

Für den Planungszeitraum ergibt sich folgender Stellenplan (Angaben in VZÄ):

	Plan 2024	Ist 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Geschäftsführer	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sachbearbeiterin Mietenbuchhaltung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sachbearbeiterin Bewirtschaftung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mitarbeiter Technik	0	0	2	2	2	2	2	2	2
Summe	3	3	5	5	5	5	5	5	5

Aufgrund anstehender umfangreicher Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sollen ab dem Planjahr 2025 zwei Mitarbeiter im Bereich Technik eingestellt werden.

Darüber hinaus sind keine personellen Veränderungen geplant.

Der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist gleichzeitig in Personalunion für die Campingpark Greifensteine GmbH tätig.

2.4.1. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

<i>Kennzahl</i>		<i>Ist 2022</i>	<i>Plan 2023</i>	<i>Ist 2023</i>	<i>Plan 2024</i>	<i>Ist 2024</i>	<i>Plan 2025</i>
1. Investitionsdeckung	%	11,1	34,7	29,1	9,5	29,1	54,9
2. Sachanlagenintensit.	%	89	90,2	86,8	87,6	88,6	88,4
3. Fremdkapitalquote	%	54	43,5	38,6	35,0	35,6	34,4
4. Eigenkapitalquote	%	46	56,5	61,4	65,0	64,4	65,6
5. Effektivverschuldung	TEUR	4.349	3.961	3.264	2.767	2.948	2.730
6. Eigenkapitalrendite	%	1,84	0,6	0,3	0,1	0,0	0,3
7. Gesamtkapitalrendite	%	1,9	1,5	0,2	0,1	0,0	0,3
8. Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	405	386	573	627	595	371
9. Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	TEUR	622	549	682	582	364	593

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert. Neue Bankkredite zur Deckung des Kapitalbedarfs mussten nicht aufgenommen werden.

B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Position</i>	<i>Plan 2024</i>	<i>Ist 2024</i>	<i>Abweichung</i>	<i>Ist 2023</i>	<i>Ist 2022</i>
Erträge					
			(Angaben in TEUR)		
Einnahmen aus Verm. u. Verp.	1.171	1.169	-2	1.163	1.177
Bestandserhöh. unfertige Leistung.	587	634	+47	587	526
Vergütung aus Betreuungstätigkeit	4	5	+1	4	4
Andere Lieferungen und Leistungen	28	26	-2	27	27
Sonstige Erträge	90	85	-5	127	115
Summe Erträge	1.880	1.919	+39	1.908	1.845
Aufwendungen					
Materialaufwand	984	1.016	+32	1.007	818
Personal	184	187	+3	172	182
Abschreibungen	506	512	+6	508	510
sonstige betr. Aufw. / sonst. Steuern	103	108	+5	85	91
Zinsen und sonst. Aufwendungen	101	93	-8	113	134
Summe Aufwendungen	1.878	1.916	+38	1.885	1.735
Ergebnis	2	3	1	23	114

Wie im Vorjahr steht ein positives Jahresergebnis zu Buche, was für die Gesellschaft verwendet werden muss wegen des bestehenden umfangreichen Instandhaltungsbedarfes.

Gewinnabführungen an den Gesellschafter Stadt waren deshalb nicht möglich und wurden im Rahmen eines Abwägungsprozesses von der Gesellschafterversammlung auch nicht beschlossen.

C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2024 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sachanlagen	10.972	89,2	11.174	86,8	-202	-1,8
langfristig gebundenes Vermög.	10.972	89,2	11.174	86,8	-202	-1,8
Umlaufvermögen						
Vorräte	640	5,2	590	4,6	50	8,5
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	298	2,4	405	3,1	-107	-26,4
Wertpapiere u. liquide Mittel	396	3,2	706	5,5	-310	-43,9
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	12.306	100,0	12.875	100,0	-569	-4,4
Passiva						
Eigenkapital	6.128	49,8	6.125	47,6	3	0,0
Sopo für Investitionszuschüsse	1.785	14,5	1.785	13,9	0	0,0
langfristige Verbindlichkeiten	3.091	25,1	3.476	27,0	-385	-11,1
langfristig verfügbares Kapital	11.004	89,4	11.386	88,4	-382	-3,4
kurzfristige Rückstellungen	51	0,4	142	1,1	-91	-64,1
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.241	10,1	1.340	10,4	-99	-7,4
Rechnungsabgrenzung	10	0,1	7	0,1	3	42,9
kurzfristig verfügbares Kapital	1.302	10,6	1.489	11,6	-187	-12,6
Gesamtkapital	12.306	100,0	12.875	100,0	-569	-4,4

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 569 TEUR (4,4 %) verringert.

Das Anlagevermögen vermindert sich um 202 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 512 TEUR; Zu- und Abgänge saldieren sich in Höhe von 310 TEUR.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um 107 TEUR verringert.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 310 TEUR vermindert.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Steigerung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 3 TEUR aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse hat sich in Summe nicht verändert, die laufende Auflösung von 44 TEUR steht einer Auszahlung eines Zuschusses in selbiger Höhe entgegen.

Die Rückstellungen haben sich um insgesamt 91 TEUR deutlich verringert, was im Wesentlichen darin begründet ist, dass keine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet werden musste.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten haben insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 484 TEUR abgenommen. Dabei sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 386 TEUR und die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen per Saldo um rund 102 TEUR gesunken.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist leicht gestiegen.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2024	2023
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen Anlagenintensität in %	89,2	86,8
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme Eigenkapitalquote in %	60,0	57,3
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* Verschuldungsgrad in %	66,8	74,6

* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Investzuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der abschreibungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens war im Verhältnis geringer als die Verminderung des Umlaufvermögens.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres erhöhten bilanziellen Eigenkapitals bei gleichzeitig gleichbleibenden Sonderposten für Investitionszuschüsse und verringertem Fremdkapital etwas erhöht. Dementsprechend wurde der Verschuldungsgrad leicht vermindert.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	77	1,3	77	1,3	0	0,0
Kapitalrücklage	810	13,2	810	13,2	0	0,0
Gewinnrücklage	7.960	129,9	7.960	130,0	0	0,0
Verlustvortrag	-2.722	-44,1	-2.745	-44,8	23	-0,8
Jahresüberschuss	3	0,4	23	0,4	-20	-87,0
	6.128	100,0	6.125	100,0	3	0,0

Das Eigenkapital hat sich absolut um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von rund 3 TEUR erhöht.

2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2024 (in TEUR)	2023 (in TEUR)
A Laufende Tätigkeit		
Jahresüberschuss	3	23
Abschreibungen auf Anlagevermögen	512	508
Cash Earnings	515	531
Auflösung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-44	-43
Veränderung Rückstellungen	-92	56
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	-49
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	57	-97
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	8	171
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>444</u>	<u>569</u>
B Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	2	200
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-312	-148
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-310</u>	<u>52</u>

	2024 (in TEUR)	2023 (in TEUR)
C Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	619	0
Ausschüttungen an Gesellschafter	44	0
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten	-1.005	-370
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten an Gesellschafter	-102	-100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-444</u>	<u>-470</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	-310	151
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	706	555
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>396</u>	<u>706</u>

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein im Vergleich zum Vorjahr um 125 TEUR (21,9 %) geringerer Mittelzufluss zu verzeichnen.

Den Abschreibungen steht die jährliche Verringerung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse gegenüber.

Ein Mittelabfluss in Höhe von saldiert 310 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit, der deutlich höher als im Vorjahr war.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Abfluss von 444 TEUR aus der planmäßigen Tilgung der Bankdarlehen und der Gesellschafterdarlehen zu verzeichnen. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr eine Umschuldung vorgenommen, die als Darlehensaufnahme und Tilgung dargestellt wird.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um 310 TEUR auf rund 396 TEUR gesunken.

Kennzahlen zur Finanzlage	2024	2023
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 1. Grades	30,4	47,4
<u>Finanzumlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 2. Grades	53,3	74,6
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 3. Grades	102,4	114,2
UV ./ kfr. Fremdkapital Working Capital in TEUR	32	212

Wegen des hohen Rückgangs der liquiden Mittel im Verhältnis zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten hat sich die Liquidität 1. Grades deutlich verringert.

Das Finanzumlaufvermögen hat sich wegen des Rückgangs der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände ebenfalls verringert, weshalb sich auch die Liquidität 2. Grades deutlich verschlechtert hat.

Trotz des erhöhten Vorratsbestandes ist die Liquidität 3. Grades zurückgegangen.

Das Working Capital hat sich um 180 TEUR vermindert, da der deutlichen Abnahme des Umlaufvermögens um 367 TEUR nur eine Verringerung an kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der kurzfristigen Rückstellungen um 187 TEUR gegenübersteht.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2024 und 2023 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.200	100,0	1.195	100,0	5	0,4
Bestandsveränderungen	634	52,8	586	49,0	48	8,2
Rohertrag	1.834	152,8	1.781	149,0	53	3,0
Sonstige betriebliche Erträge	85	7,1	127	10,6	-42	-33,1
Rohertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge	1.919	1.59,9	1.908	159,7	11	0,6
Materialaufwand	-1.016	-84,7	-1.007	-84,3	-9	-0,9
Personalaufwand	-187	-15,6	-172	-14,4	-15	-8,7
Abschreibungen	-512	-42,7	-508	-42,5	-4	-0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-108	-9,0	-85	-7,1	-23	-27,1
Sonstige Steuern	0	0,0	0	0,0	0	*
Operatives Ergebnis	96	8,0	136	11,4	-40	-29,4
Finanzergebnis	-93	-7,8	-113	-9,5	20	17,7
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Jahresüberschuss	3	0,3	23	1,9	-20	*

* ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 5 TEUR bzw. 0,4 % erhöht, was in leichten Erhöhungen bei den Wohnungsmieten bei gleichzeitig etwas gesunkenen Gewerbemieten begründet ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 42 TEUR bzw. 33,1 % gesunken. Ursache hierfür ist ein im Vorjahr einmaliger Ertrag aus einem Anlagenverkauf in Höhe von 50 TEUR.

Der Rohertrag einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge hat sich insgesamt um 11 TEUR oder 0,6 % verbessert.

Der Materialaufwand wurde absolut um 9 TEUR bzw. 0,9 % erhöht, was vor allem in den um 38 TEUR gesunkenen Kosten der baulichen Instandhaltung und um 39 TEUR höheren Kosten für Beheizung im Berichtsjahr begründet ist. Der Personalaufwand ist um 15 TEUR bzw. 8,7 % durch die Neuanstellung des Geschäftsführers gestiegen.

Das operative Ergebnis hat sich um 40 TEUR (29,4 %) verringert.

Dank der laufenden planmäßigen Tilgungen ist der eigene Zinsaufwand um 20 TEUR bzw. 17,7 % recht deutlich gesunken.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von rund 3 TEUR ausgewiesen, er wurde um 20 TEUR verringert.

Kennzahlen zur Ertragslage	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100		
Umsatzerlöse		
Umsatzrentabilität	8,7	11,7

Kennzahlen zur Ertragslage	2024	2023
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern x 100</u> Eigenkapital*		
Eigenkapitalrentabilität	0,04	0,3
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u> Gesamtkapital		
Gesamtkapitalrentabilität	0,85	1,1

*einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene, niedrigere Jahresüberschuss führt zu verschlechterten Rentabilitätskennziffern; sowohl die Umsatz-, Eigenkapital- und die Gesamtkapitalrentabilität sind daher zurückgegangen.

D Prognosebericht und Risikobericht

Prognosebericht

Die Geschäftsführung hat der Gesellschafterin im IV. Quartal 2024 den Wirtschaftsplan für alle Geschäftsbereiche einschließlich des Erfolgsplanes, der Liquiditätsplanung sowie der Investitionsplanung für den Planungshorizont 2025 - 2029 und mit Ausblick bis 2031 vorgelegt und genehmigt bekommen. Zur Sicherung der Liquidität hat die Gesellschafterin mit Beschluss vom 4. November 2024 die Tilgungsaussetzung der Gesellschafterdarlehen für das Jahr 2025 beschlossen.

Im Jahr 2025 sind Investitionen im Umfang von 290,0 TEUR geplant. Im Bereich der laufenden Sanierungen an Bestandswohnungen soll durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen die Wiedervermietung gesichert werden. Hierfür sind im Wirtschaftsplan 2025 Mittel in Höhe von 320,0 TEUR berücksichtigt worden.

Unterjährig ist eine ständige Analyse der Vermietungssituation notwendig, um die Ausgaben dahingehend steuern zu können.

Im 2. Halbjahr des Jahres 2024 hat die Geschäftsführung in Abstimmung mit den Gremien einen Maßnahmenplan erarbeitet, um die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft zu verbessern und damit ihre Investitionsfähigkeit zu sichern. Nach einer Portfolioanalyse der Bestände wurden die Standorte bestimmt, die einen Investitionsschwerpunkt in den nächsten Jahren darstellen werden. Daraufhin hat die Gesellschaft ein Balkonanbauprogramm für die nächsten Jahre beschlossen. Dies umfasst den Anbau von 72 Balkonen in den nächsten vier Jahren. Der erste Auftrag wurde bereits im Dezember 2024 für das Objekt Steinbüschelstraße 32 - 36 erteilt. 12 Balkone wurden im Jahre 2025 angebaut. Die nächsten Investitionen folgen in den nächsten Jahren. Die Leerwohnungssanierung steht im Fokus der Vermietungsaktivitäten. Um diesen Prozess zu verbessern, hat die Geschäftsführung entschieden, ein Technikteam in der Stadtbau GmbH aufzubauen. Dieses Team Technik nahm seine Arbeit im Januar 2025 auf und besteht zunächst aus 2 Mitarbeitern. Sie erbringen auch eigene Bauleistungen an den Objekten im Bereich der Wohnungssanierung und Instandhaltung. Darüber hinaus koordinieren sie die anderen Dienstleister und tragen dazu bei, dass der Bauprozess im Unternehmen effizienter und kostenoptimierter erfolgt.

Darüber hinaus wurde der Marktauftritt des Unternehmens verbessert.

Die Homepage ist überarbeitet und kundenfreundlicher gestaltet worden. Die Einführung der neuen Homepage erfolgte im Jahr 2025. Eine Mieterhöhung für einen Teil des Bestandes wurde in 2024 vorbereitet und wird 2025 umgesetzt.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über die zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

Risikobericht

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse, die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken eines Wohnungswirtschaftsunternehmens gehört die starke Abhängigkeit von demografischen Veränderungen und eine sehr schwierige langfristige Planungssicherheit für Investitionen aufgrund der langen Finanzmittelbindungen. Trotzdem zieht die Stadt Ehrenfriedersdorf mit den vielschichtigen Einrichtungen, einer hervorragenden Infrastruktur und interessanten Jobs junge Leute an und verzeichnet eine tendenziell bessere Entwicklung als die Gesamtregion des Erzgebirges. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Stadt Ehrenfriedersdorf positiv einzuschätzen. Beispielsweise wird mit dem maßgeblich flächendeckenden Glasfaserausbau in Verantwortung der Stadt Ehrenfriedersdorf eine zukunftsorientierte Grundlage der Daseinsvorsorge geschaffen, und es ist einzuschätzen, dass sich diese Investition in den nächsten Jahren sowohl für die industrielle, gewerbliche Entwicklung, aber auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich positiv auswirken wird.

Unverändert erschweren die hohen Zinsen die Finanzierung von Projekten erheblich. Eine deutliche Zinssenkung wird für das Jahr 2025 und auch danach nicht erwartet. Strengere Regeln bezüglich der Beleihungswerte und neue Anforderungen der Banken hinsichtlich der energetischen Qualität der Objekte sind zu erwarten. Die Gesellschaft sieht sich mit einem durch Angebotsüberhang geprägten Markt konfrontiert und muss diese Herausforderungen mit gezielten Maßnahmen und einer intelligenten Investitionsstrategie meistern. Weitere Risiken ergeben sich aus der Wirtschaftsplanung insofern, als die dort gemachten Annahmen nicht erreicht werden könnten. Diese betrifft insbesondere die Entwicklung der unterstellten Leerstandquoten, aber auch die angenommene Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltungskosten.

In der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist bislang noch kein gesondertes Risikomanagementsystem implementiert worden. Trotzdem wird im operativen Geschäft ständig auf die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften hingewirkt und dieses Verständnis auch auf die Mitarbeiter übergeleitet. Die Identifikation und Begrenzung von Risiken und die Einleitung entsprechender Handlungsmaßnahmen obliegt der Geschäftsführung in enger Abstimmung mit der Gesellschafterin. Instrumente hierfür sind u. a. die Aufstellung eines 5-jährigen Wirtschaftsplanes und dessen laufende Aktualisierung bzw. der

Abgleich mit der tatsächlichen Entwicklung und die Auswertung der laufenden betrieblichen Kennzahlen, der aktuellen Personalentwicklung und einer Lieferantenbewertung.

Als wesentlich und für in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmen typische Risiken sind die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Bau- und Handwerkerpreise sowie die regionale Entwicklung von Eigenheimstandorten identifiziert worden. Diese werden ständig beobachtet und bewertet. Die Bevölkerungsentwicklung wird aus den Ehrenfriedersdorfer Stadtnachrichten monatlich ausgewertet. Ferner werden allgemeine gesamtgesellschaftliche Veränderungen in den Nutzergepflogenheiten, wie z. B. die Versingelung der Haushalte oder Nachfrage nach speziellen Wohnraumtypen und -formen, Gegenstand der jährlichen Betrachtung sein.

Um diesen beiden Trends gerecht zu werden, steht in der kurzfristigen Strategie des Unternehmens mit erster Priorität die Attraktivitätserhöhung von leerstehenden Wohnungen im Vordergrund, damit durch Neuvermietung dies positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zurückfällt und der Leerstand gesenkt wird. Weiterhin sollen an geeigneten Objekten Aufwertungsmaßnahmen, wie z. B. der Anbau von Balkonen, durchgeführt werden. In den nächsten Jahren wird die Gesellschaft sich stärker durch einen verbesserten und gezielten Marktauftritt positionieren und ihr Profil verbessern.

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist sehr stark auf serviceorientierte und fachlich versierte Handwerksbetriebe angewiesen, welche den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern. Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der gemeinsamen Entwicklung von Servicestandards zu legen. Der zunehmende Fachkräftemangel bei den Handwerksbetrieben zeigt immer wieder die zukünftigen Beschränkungen auf. Hier gilt es, frühzeitig gegenzusteuern. Zukünftig wird als Alternative der Plan vorbereitet, einen eigenen Handwerkerstamm für Hauptgewerke im Unternehmen zu installieren. Damit könnte man dem Fachkräftemangel und der Kostensituation am Bauplatz eher entgegenwirken. Die Servicequalität sollte dadurch ebenfalls verbessert werden. Die Einstellung von zunächst zwei Mitarbeitern ist zu Beginn des Jahres 2025 erfolgt.

Aufgrund der bis 2028/2029 noch anstehenden Tilgungen und Zinszahlungen werden 2024 ff. die finanziellen Rahmenbedingungen für die SBG langsam besser, so dass weiterhin das Augenmerk auf die Gesamtentwicklung der Wohnungsbestände gelenkt werden wird. Größere investive Maßnahmen wie die Sanierung der Altbauobjekte Goethestraße 7/9 und Schillerstraße 43, Lange Gasse 46 - 48 und Am Frauenberg 12 - 16, müssen vorerst noch warten. Für die Senkung des CO₂-Ausstoßes hat der Gesetzgeber für alle Vermieter verpflichtende Maßnahmen aufgegeben. Hier ist der derzeitige Fernwärmelieferant gefordert. Die SBG in Verbindung mit der WG „Glück Auf“ Ehrenfriedersdorf wird CO₂-neutrale Heizenergie für die Versorgung im Wohngebiet nutzen. Darüber hinaus sind die Objekte mit alternativen Technologien, z. B. H₂-Technologie bzw. Wärmepumpennutzung, zu entwickeln. Allgemein verfügt die Gesellschaft mit über 2/3 ihres Mietwohnraumes über energieeffiziente Energieklassen (C, teilweise B), die unseren Mietern bereits heute schon zu Gute kommen.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und diese nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

Gesamtaussage

Das Unternehmen hat sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiter stabil entwickelt und war in der Lage notwendige Reparaturen und Modernisierungen vorzunehmen, um attraktive Wohnungen anbieten zu können. Die im Berichtsjahr begonnenen Investitionen werden in 2025 weiter forciert.

Teil II - Campingpark Greifensteine GmbH

2.1.2. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand ist die Betreibung eines Erholungsgebietes am Greifengbachstauweiher und Umgebung mit hauptsächlich touristischer Nutzung einschließlich aller Leistungsarten und aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben, solche zu gründen und sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Das Stammkapital beträgt 128.000 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

2.2.2. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung
- die Gesellschafterversammlung

Ein Aufsichtsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht bestellt.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.12.2023 wurde Herr Tottewitz mit Wirkung zum 30.06.2024 als Geschäftsführer abberufen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.04.2024 wurde Herr Apostolopoulos mit Wirkung zum 01.07.2024 zum Geschäftsführer bestellt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren:

- Bürgermeisterin Silke Franzl	FWBF	(Vorsitzende)
- Stadträtin Monika Pietsch (bis 11.08.2024)	FWBF	Rentnerin
- Stadtrat Norbert Adamietz (ab 12.08.2024)	FWBF	Rechtsanwalt
- Stadtrat Olaf Küttner	FWBF	Architekt
- Stadtrat Tobis Uhlig (bis 11.08.2024)	CDU	Pfleger
- Stadtrat Jörg Schlüssel (ab 12.08.2024)	CDU	Forstrevierleiter
- Stadtrat Hartmut Decker (bis 11.08.2024)	CDU	Pfarrer
- Stadträtin Carmen Krüger (ab 12.08.2024)	CDU	Angestellte
- Prof. Dr. Alexander Lohschmidt		beratender Sachverständiger

Im Jahr 2024 wurden vier Gesellschafterversammlungen am 08.04., 04.06., 12.09. und 28.11.2024 durchgeführt.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf ist seit 01.01.2002 alleiniger Gesellschafter des Unternehmens.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31.12.2024 unter Einbeziehung der Buchführung und der Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt

Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl des Geschäftsjahres 2024 betrug 10 Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr: 10) und 9 Teilzeitbeschäftigte bzw. geringfügig Beschäftigte (Vorjahr: 8).

2.3.2. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan, Stellenplan

siehe folgende Seiten

Campingpark Greifensteine GmbH, Ehrenfriedersdorf
Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	EUR 31.12.2024	TEUR (31.12.2023)	PASSIVA	EUR 31.12.2024	TEUR (31.12.2023)
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	128.000,00	128
1. EDV-Software	3.264,00	7	II. Kapitalrücklage	25.564,59	0
			III. Gewinnvortrag	708.800,58	656
II. Sachanlagen			IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	73.937,89	-1
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	387.617,86	403		936.303,06	783
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.744.420,00	5	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.511,00	97		1.292.187,00	110
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	130.635,86	1103	C. RÜCKSTELLUNGEN		
	2.355.184,72	1.608	1. Steuerrückstellungen	16.821,53	0
			2. Sonstige Rückstellungen	43.931,23	19
				60.752,76	19
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Vorräte			D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	18.447,02	8	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.308,22	0
			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.646,21	1
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.933,98	117
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.523,66	19	- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 100.710,23		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.405,41	18	(Vj.: EUR 85.542,09)		
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	132.965,63	933
	74.929,07	37	- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 40.605,26		
			(Vj.: EUR 50.605,26)		
			- davon aus Steuern EUR 1.776,43		
			(Vj.: EUR 1.797,76)		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	208.566,15	302	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.103,47	4		16.399,57	3
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
	2.664.496,43	1.966		2.664.496,43	1.966

**Campingpark Greifensteine GmbH,
Ehrenfriedersdorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse	1.549.023,85		1.365
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>108.970,97</u>		<u>50</u>
		1.657.994,82	<u>1.415</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	760,65		-10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-742.485,62</u>		<u>-639</u>
		<u>-741.724,97</u>	<u>-649</u>
4. Rohergebnis		916.269,85	766
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-411.400,75		-417
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-97.908,53</u>		<u>-100</u>
		<u>-509.309,28</u>	<u>-517</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-146.733,14	-102
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-171.656,40</u>		<u>-141</u>
		-171.656,40	<u>-243</u>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.067,05</u>		<u>0</u>
		9.067,05	<u>0</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.024,38</u>		<u>-1</u>
		-1.024,38	<u>-1</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-16.883,83</u>		<u>0</u>
		-16.883,83	<u>0</u>
11. Ergebnis nach Steuern		79.729,87	5
12. Sonstige Steuern	<u>-5.791,98</u>		<u>-6</u>
		<u>-5.791,98</u>	<u>-6</u>
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>73.937,89</u>	<u>-1</u>

III. Erfolgsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	1.365.028	1.397.593	1.420.775
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3. sonstige betr. Erträge			
- LKZ BAA, AAG, Versich	20.449	0	0
- Ertragszuschuss Freibad	15.800	15.800	18.000
- Auflösung Sonderposten	13.753	58.414	69.264
Gesamterträge	1.415.030	1.471.807	1.508.039
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	649.351	657.000	670.000
5. Personalaufwand			
5.1 Löhne und Gehälter	417.361	420.143	427.987
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	99.784	86.805	95.612
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	101.604	149.231	158.435
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	141.168	138.000	133.000
8. sonstige Zinserträge	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.000	835	5.139
Gesamtaufwand	1.410.268	1.452.014	1.490.174
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.762	19.793	17.865
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	3.563	3.216
15. sonstige Steuern (Kfz)	5.745	6.000	6.000
16. Jahresüberschuss(+)/ Jahresfehlbetrag(-)	-983	10.230	8.650

Erläuterungen zum Erfolgsplan

zu 1. Umsatzerlöse

Für das Planjahr 2025 wird weiter mit moderat steigenden Umsatzerlösen gerechnet. Diese Steigerungen werden durch punktuelle Preisanpassungen bei den Gewerbetreibenden, sowie einer angenommenen erhöhten Nachfrage beim touristischen Camping generiert. Die in 2024 erfolgten Preisanpassungen in den Bereichen Bungalowvermietung, touristisches Camping und Liegewiesengebühren für den Greifenbachstauweiher und das Freibad Ehrenfriedersdorf bleiben bestehen und tragen ihren Teil zu den erhöhten Erlösen bei. Im Bereich der Dauercamper mit Wohnwagen, Stabilzelten und Bungalows wurde ebenfalls 2024 eine moderate Preisanpassung vorgenommen. Perspektivisch muss hier jedoch zur Erlössteigerung entweder bereits 2025 oder 2026 über Preisanpassungen nachgedacht werden. Die Entgelte für die Parkplätze Rezeption und Jahnsbacher Höhe werden in 2025 nicht angepasst.

Für die Brauchwassernutzung der KSG GmbH erfolgt die Abrechnung wie im Vorjahr.

zu 2. andere aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen sind im Planungszeitraum für investive Leistungen nicht vorgesehen.

zu 3. sonstige betriebliche Erträge

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Zuschüsse des Gesellschafters für die Betreuung des Freibades (18,0 T€) und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (51,2 T€).

zu 4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren

Hier handelt es sich um Aufwendungen für Strom, Wasser, Abwasser, Brennstoffe, Abfallentsorgung, bezogene Wareneinkäufe und Dienstleistungen, sowie Instandhaltungen.

zu 5. Personalaufwand

Der bereits seit 01.10.2022 geltende gesetzliche Mindestlohn i. H. v. 12,00 €/h wird durch politische Vorgaben ab 01.01.2025 auf 12,82 €/h erhöht. Diese Mindestlohnerhöhung ist bei dem geplanten Personalaufwand bereits berücksichtigt..

zu 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der in den Vorjahren getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen von Investitionen im Planjahr.

zu 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Ab 2024 wird die Kostenposition sonstige betriebliche Aufwendungen neu gegliedert entsprechend den aktuellen Erfordernissen. Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden alle Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erfasst, welche nicht unter den Aufwendungen der einzelnen Funktionsbereiche des Unternehmens (Vermietung Dauerstellplätze, Vermietung Mobilstellplätze, Vermietung Bungalows, Liegewiesenbetrieb, Betreuung von Parkplätzen) erfasst werden. Als nicht abschließende Aufzählung können hier beispielhaft genannt werden die nicht abziehbare Vorsteuer (CPG ist nicht zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt), Wartungskosten für Hard- und Software, Bürobedarf, Porto, Rechts- und Beratungskosten sowie die Kosten des Geldverkehrs.

zu 8. Sonstige Zinserträge

Trotz des aktuell wieder höheren Zinsniveaus werden keine wesentlichen Zinserträge erwartet wegen der hohen Investitionen und des damit verbundenen schwankenden Liquiditätsstandes in sehr tiefer Guthabenhöhe.

zu 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen das bestehende Gesellschafterdarlehen sowie das Sparkassendarlehen und werden planmäßig zurückgeführt.

zu 14. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Gesellschaft hat Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer zu entrichten. Im Planungszeitraum fallen wegen der Jahresergebnisse im berechneten Umfang Steuern an. Eventuelle Verlustvorträge sind hier zu berücksichtigen.

zu 15. Sonstige Steuern

Hierbei handelt es sich um Kfz-Steuern.

zu 16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Das Ergebnis im Planjahr 2024 wurde gedämpft optimistisch geplant.

IV. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Liquiditätsplan	Ist 2023 €	Ist 2024 €	Plan 2025 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	-983	10.230	8.650
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	101.604	149.231	158.435
Cash Earnings	100.621	159.461	167.085
Auflösung des Sonderpostens für Invest. Zuschüsse (-)	-13.753	-58.414	-69.264
Veränderung Rückstellungen (+/-)	3.000	0	0
Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen (+/-)	0	0	0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva (+/-)	33.000	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (+/-)	759.000	930.416	97.283
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.000	835	5.139
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	882.868	1.032.298	200.243
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen (+)	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-1.065.000	-1.074.128	-200.000
erhaltene Zinsen (+)	0	0	0
erhaltene Dividenden (+)	0	0	0
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.065.000	-1.074.128	-200.000
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter (-)	-10.000	-10.000	-10.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	100.000
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten (-)	0	0	-18.105
Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Investitionszuschüsse/Förderung (+)	0	0	0
gezahlte Zinsen (-)	-1.000	-835	-5.139
gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.000	-10.835	66.756
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-193.132	-52.665	66.999
4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	495.000	301.868	249.202
5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	301.868	249.202	316.201

Erläuterungen zum Liquiditätsplan

zu Jahresüberschuss / -fehlbetrag

Der Jahresüberschuss 2024 ergibt sich aus der Hochrechnung der Vorläufigen-Ist-Werte zum 31.12.2024. Der Jahresüberschuss 2025 ergibt sich aus dem Erfolgsplan.

zu Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der in den Vorjahren getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen von Investitionen im Planjahr.

zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil für die Maßnahmen „Neubau Themenspielplatz“ sowie „Erneuerung Sanitärgebäude an der Bergstraße“ mit 13,8 T€ sowie die in 2024 beginnende Auflösung der neuen SoPo „HWE Sanierung Ablaufgraben Greifenbachstauweiher“ mit 40,2 T€, „Digitalisierung Campingparkbetrieb“ mit 4,4 T€, „Qualitätssteigerung Liegewiesenbereiche“ mit 6,9 T€ und „Qualitätssteigerung Bistro an der Minigolfanlage“ mit 3,8 T€.

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

Hier wird der Zufluss der Fördermittel aus den beantragten LEADER-Maßnahmen ausgewiesen.

zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen

Diese Position trifft im Planjahr nicht zu.

zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Für die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen laufen die letzten Auszahlungen und nach Fertigstellung der Projekte werden diese im Anlagevermögen der Gesellschaft aktiviert.

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter

Hier werden die Tilgungsaufwendungen im Planjahr dargestellt.

zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten

Hier wird ein Sparkassendarlehen i. H. v. 100 T€ Nominalbetrag zur Absicherung von Liquiditätsrisiken der Gesellschaft ausgewiesen.

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten

Hier werden die Tilgungsaufwendungen im Planjahr dargestellt.

zu gezahlte Zinsen

Hier sind die Zinszahlungen an den Gesellschafter im Planjahr abgebildet.

zu gezahlte Dividenden

Diese Position wird vorerst nicht geplant und durch den Gesellschafter abgewogen.

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 Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €
1. Umsatzerlöse	1.420.775	1.449.191	1.478.174	1.507.738	1.537.893
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3. sonstige betriebliche Erträge					
- LKZ BAA	0	0	0	0	0
- Ertragszuschuss Freibad	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
- Auflösung Sonderposten	69.264	69.264	69.264	69.264	66.008
Gesamterträge	1.508.039	1.536.455	1.565.439	1.595.002	1.621.901
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	670.000	690.100	690.100	690.100	690.100
5. Personalaufwand					
5.1 Löhne und Gehälter	427.987	436.547	445.278	454.184	463.267
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	95.612	97.524	99.475	101.464	103.493
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	158.435	143.498	136.023	124.072	112.812
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	133.000	136.990	141.100	145.333	149.693
8. sonstige Zinserträge	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.139	4.073	2.961	1.803	584
Gesamtaufwand	1.490.174	1.508.732	1.514.937	1.516.955	1.519.950
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.865	27.723	50.502	78.047	101.951
11. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.216	4.990	9.090	14.048	18.351
15. sonstige Steuern	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	8.650	16.732	35.411	57.998	77.600

VI. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Liquiditätsplan	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	10.230	8.650	16.732	35.411	57.998	77.600
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	149.231	158.435	143.498	136.023	124.072	112.812
Cash Earnings	159.461	167.085	160.231	171.435	182.071	190.412
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (-)	-58.414	-69.264	-69.264	-69.264	-69.264	-66.008
Veränderung Rückstellungen (+/-)	0	0	0	0	0	0
Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderung der Verb. und anderer Passiva (+/-)	930.416	97.283	0	0	0	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	835	5.139	4.073	2.961	1.803	584
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.032.298	200.243	95.039	105.132	114.609	124.988
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen (+)	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-1.074.128	-200.000	0	0	0	0
erhaltene Zinsen (+)	0	0	0	0	0	0
erhaltene Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.074.128	-200.000	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.605	0
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	100.000	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	-18.105	-19.006	-19.953	-20.946	-21.990
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags- /Investitionszuschüsse/Förderung	0	0	0	0	0	0
gezahlte Zinsen (-)	-835	-5.139	-4.073	-2.961	-1.803	-584
gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.835	66.756	-33.079	-32.914	-33.354	-22.574
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-52.665	66.999	61.960	72.218	81.255	102.414
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	301.868	249.202	316.201	378.161	450.379	531.634
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	249.202	316.201	378.161	450.379	531.634	634.048

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2025 bis 2029

zu 1. Umsatzerlöse

Generell lässt sich feststellen, dass die CPG in der strategischen Vorausschau bis 2029 unter gleichbleibenden Voraussetzungen auf ein Erlösplateau zusteuert. Ziel muss es jedoch sein die Umsatzerlöse weiter zu steigern. Dafür kommen folgende Maßnahmen im 5-Jahres-Zeitraum in Betracht:

- Regelmäßige Preisanpassungen der Jahrespachten im Bereich der Dauercamper unter Berücksichtigung der Preisgestaltung regionaler und überregionaler Mitbewerber
- Punktuelle Preisanpassungen oder Neuvergabe von Stellflächen für Gewerbetreibende auf dem Gelände der CPG ohne langfristige Verträge (Bäcker, Zuckerbäcker, Bootsverleih)
- Schaffung neuer Stellplätze inklusive benötigter Infrastruktur für touristisches Camping (Thema obere S-Wiese)
- Diversifizierung des Angebots und Ansprache neuer Nutzergruppen im Bereich touristisches Camping (Thema Glamping, Fasshütten, Tiny Houses)
- Nach Auslaufen der Nachweispflicht für erhaltene Fördermittel des Parkplatzes an der Rezeption eine Neugestaltung der Gebührenstrukturen für den Parkplatz Rezeption und im Gleichlauf damit Parkplatz Jahnsbacher Höhe
- Preisanpassungen für die Durchfahrtsgenehmigungen der Hinterlieger (Gödel, Lippmann)
- Preisanpassungen durch Neuverhandlung der Nutzungs- und Durchfahrtsrechte mit Seidels Erben (auslaufender Vertrag Dezember 2025)

zu 2. aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen werden im Planungszeitraum für investive Leistungen nicht geplant.

zu 3. sonstige betriebliche Erträge

Hierbei handelt es sich um Zuschüsse für die Betreibung des Freibades (18,0 T€) und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (13,8 T€ + 55,4 T€). Die Zuschüsse aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse erhöhen sich in 2024 und 2025 dementsprechend in den Jahresscheiben mit Abschluss der jeweiligen geförderten Investitionsmaßnahmen.

zu 4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren

Hier handelt es sich um Aufwendungen für Strom, Wasser, Abwasser, Brennstoffe, Abfallentsorgung, bezogene Wareneinkäufe, Dienst- und Fremdleistungen. Für das Jahr 2025 wird im Jahresverlauf mit einer Fortschreibung der Normalisierung der Preissteigerungen / Inflationsrate gerechnet. In der Vorausschau bis 2029 müssen hier jedoch zwingend Einsparpotentiale bei den Kosten identifiziert und realisiert werden.

zu 5. Personalaufwand

Die gesetzlich vorgegebene Mindestloohnerhöhung zum 01.01.2025 sowie Veränderungen in der Personalstruktur führen in der Gesamtschau zu steigenden Personalkosten im Planungszeitraum. Ebenso ist mit weiteren Anpassungen des Mindestlohns auch nach 2025 durch den Gesetzgeber zu rechnen. Die CPG als Dienstleister im Touristiksegment ist auf motiviertes und leistungsbereites Personal in allen Unternehmensbereichen angewiesen und somit ist auch eine faire und leistungsorientierte Vergütungsstruktur zwingend. Ziel muss es sein die Mitarbeiter mittel- und langfristig an das Unternehmen zu binden, auch um den Umfang der Personalfuktuation zu minimieren.

zu 6. Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der zugrunde liegenden Afa-Tabellen, berücksichtigen die zukünftigen Zu- und Abgänge von Investitionsgütern. Die Abschreibungen erhöhen sich 2024 und erneut 2025 durch den Abschluss der geplanten Investitionsmaßnahmen. Ab 2026 ist von einer jährlichen Verringerung der Abschreibungssumme auszugehen.

zu 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Für das Jahr 2025 werden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Anlehnung an die IST-Werte von 2023 und 2024 geplant. Ab 2026 erfolgt eine jährliche Erhöhung der Planzahl zum Vorjahreszeitraum um 3% p. a., da hier mit Preissteigerungsraten zwischen 2% p. a. und 4% p. a. gerechnet wird.

zu 8. Sonstige Zinserträge

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus werden vorerst keine Zinserträge erwartet.

zu 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen das bestehende Gesellschafter- sowie Sparkassendarlehen.

zu 14. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Gesellschaft hat Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer zu entrichten. Im Planungszeitraum fallen wegen der Jahresergebnisse im berechneten Umfang Steuern an. Eventuelle Verlustvorträge sind hier zu berücksichtigen.

zu 15. Sonstige Steuern

Hierbei handelt es sich um Kfz-Steuern.

zu 16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Die Ergebnisse im Planungszeitraum wurden grundsätzlich gedämpft optimistisch geplant. Der externe Einflussfaktor Wetter ist allerdings immer noch entscheidend für die Erzielung stabiler Umsätze.

Erläuterungen zum Liquiditätsplan 2025 bis 2029

zu Jahresüberschuss / -fehlbetrag

Die Jahresüberschüsse / -fehlbeträge ergeben sich aus den jeweiligen jährlichen Erfolgsplänen

zu Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der in den Vorjahren getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen in den Planjahren für die getätigten Investitionen. In den Jahren 2024 und 2025 werden die vier geförderten Investitionsmaßnahmen aktiviert und ab diesem Zeitpunkt abgeschrieben. Dadurch erhöht sich die Afa ab 2024 deutlich und wird planmäßig abgeschrieben.

zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil.

Die Erhöhung der Auflösung der Sonderposten ergibt sich kongruent der Fertigstellung der Maßnahmen und steigt somit ab 2024 um dieses Maß deutlich an.

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

Hier wird der Zufluss der Fördermittel aus den beantragten LEADER-Maßnahmen ausgewiesen.

zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen

Diese Position trifft im Planjahr nicht zu.

zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Für die vier vorgesehenen Investitionsmaßnahmen sind die Auszahlungen im Zeitraum 2023 bis 2025 entsprechend der durchgeführten Investitionsmaßnahmen geplant. Derzeitig ist für die Jahre 2026 und folgende eine sehr verhaltene Investitionstätigkeit vorgesehen, welche der wirtschaftlichen Konsolidierung der Gesellschaft und dem Aufbau von Liquiditätsreserven dienen soll.

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter

Hier werden die jährlichen Tilgungsaufwendungen an den Gesellschafter im Planjahr dargestellt.

zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten

Neben dem Sparkassendarlehen in 2025 sind für die Folgejahre keine weiteren Kreditaufnahmen geplant

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten

Hier werden die Tilgungsaufwendungen in den einzelnen Planjahren dargestellt.

zu gezahlte Zinsen

Hierbei handelt es sich um die jährlichen Zinszahlungen entsprechend des bestehenden Darlehensvertrages an den Gesellschafter sowie dem bestehenden Sparkassendarlehens.

zu gezahlte Dividenden

Diese Position wird vorerst nicht geplant und durch den Gesellschafter abgewogen.

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 für die Campingpark Greifensteine GmbH

Investitionsplan 2025 mit Förderung:

Lfd.-Maßnahme	Investition		Förderung		Eigenanteil CPG
	Brutto	Netto		Netto	
246 EG / Leader Förderung Qualitätssteigerung Bistro an der Minigolfanlage am Nordufer		162.138		97.283	64.855
			Fördersumme 60% der Nettoinvestition gemäß Antrag		
<u>Gesamtsumme</u>	<u>0</u>	<u>162.138</u>		<u>97.283</u>	<u>64.855</u>
Gesamtinvestition	162.138				
Gesamtförderung				97.283	
Eigenanteil CPG					64.855

Investitionsplan 2025 bis 2027 aus Eigenmitteln CPG:

Nr.	Bezeichnung	geplante Durchführung (Zeitraum)	Kosten (Bruttopreise)	Investition (Netto)
1	Wohnmobillfläche Oberhalb S Wiese begradigen inkl. Strom / Wasser	2024/2025	25.000,00 €	21.008,40 €
2	Waschmaschinen Raum Bergstraße	2024/2025	10.000,00 €	8.403,36 €
3	Wanderhütten IC Sanieren	2024/2025	5.000,00 €	4.201,68 €
4	2 Rehraufen IC Wiese	2024/2025	2.000,00 €	1.680,67 €
5	Glamping	2025-2026	15.000,00 €	12.605,04 €
				47.899,16 €
6	Radweg Nordseite	2025-2026	Angebot	
7	PKW Stellplätze Bungalows	2025-2027	2.500,00€ + Eigenleistung	2.100,84 €
8	Straße "Am Bogen" erneuern	2025-2027	Angebot	
9	Umlagerung Sediment Nordseite, Sanierung Verlandung	2025-2027	Fa. Wertec 26.000 €	21.848,74 €
10	Stromkästen IC Wiese	Frühjahr 2025	4.000,00 €	3.361,34 €
11	Schwimminsel (Ponton) Nordseite	Sommer 2025	6.500,00 €	5.462,18 €
12	Serverertüchtigung Schranken Parkplatz Rezeption	2025	10.000 €	8.403,36 €
13	Duschen IC Wiese	Herbst 2025 / Frühjahr 2026	Angebot	
14	BG 24 / BG 14 Terrassen	2025/2026	13.000 €	10.924,37 €
				52.100,84 €
15	Sanitärcontainer Bergstraße inkl. Anbindung an das Abwassernetz	2026-2027	Angebot	

Erläuterungen zum Investitionsplan 2025 bis 2029

Im Planungszeitraum 2025 wird die letzte der vier beantragten LEADER-Maßnahmen „Qualitätssteigerung Bistro an der Minigolfanlage“ abgeschlossen. Hier wird mit einer Investitionssumme von 200 T€ geplant. Durch den zeitlichen Abstand zwischen Beantragung, Bewilligung und Realisierung des Projektes ergibt sich für die CPG ein erhöhter Eigenanteil von ursprünglich 65 T€ auf 102 T€.

Weitere Investitionen werden in der Vorausschau bis 2029 aus Eigenmitteln der Gesellschaft geplant. Eine Fremdfinanzierung von einzelnen Maßnahmen ist jedoch nicht auszuschließen und wird im Einzelfall geprüft. Aus einer realistischen Betrachtung heraus werden vorerst bis 2027 zur Beseitigung des bestehenden Investitionsrückstaus vor allem Maßnahmen zur Instandhaltung sowie punktuelle Investitionen zur Qualitätssteigerung der Infrastruktur des CPG-Geländes geplant.

VIII. Stellenübersicht der Campingpark Greifensteine GmbH

	Planstellen Soll zum 30.06.2024	Planstellen Ist zum 30.06.2024	Planstellen Soll zum 30.06.2025
1. Dauerbeschäftigte			
techn. Betriebsleiter / CPL	1	1	1
Betriebshandwerker / stellv. Leiter	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
Handwerker Springer (FB,CPG,Stadtbau)	0	0	0,75
kaufm. Leitung / KVL	1	1	1
kaufm. Leitung Stadt E-Dorf	0	0	0,1
Rezeption/Verwaltung/FiBu	1	1	0
Rezeption/Verwaltung	1	1	1
Rezeption/Verwaltung	0,88	0,88	0,88
Housekeeping/Reinigung	0,79	0,79	0,88
	9,67	9,67	9,61
2. saisonal Dauerbeschäftigte			
Reinigungsdienst	0,58	0,58	0,79
Reinigungsdienst	0,58	0,58	0,58
Reinigungsdienst	0,58	0,58	0,58
Reinigungsdienst (Springer)	0	0	0,58
	1,74	1,74	2,53
3. saisonal geringfügig Beschäftigte			
Aushilfe Rezeption	0	0	0,1
Aushilfe Rezeption	0	0	0,1
Platzwart Nord	0,1	0,1	0,1
Kassierer Süd	0,1	0,1	0,1
Kassierer Süd	0,1	0,1	0,1
Kassierer Süd	0,1	0,1	0,1
Kassierer Nord	0,1	0,1	0,1
Kassierer Nord	0,1	0,1	0,1
	0,60	0,60	0,8
4. Freibad			
FB Verwaltung/Kasse	0,1	0,1	0,1
FB Rettungsschwimmer	0,1	0,1	0,1
FB Rettungsschwimmer	0,1	0,1	0,1
FB Rettungsschwimmer	0,1	0,1	0,1
	0,4	0,4	0,4
			13,34

2.4.2. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

Kennzahl		2022	2023	2023	2024	2024	2025
		Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan
Investitionsdeckung	%	18,3	23,40	1.044,0	880,48	156,19	126,0
Sachanlagenintensität	%	53,0	53,74	82,1	90,69	88,51	91,8
Fremdkapitalquote	%	29,1	26,30	56,3	29,36	64,86	81,5
Eigenkapitalquote	%	70,9	73,70	43,7	70,64	35,14	18,5
Kurzfristige Liquidität	%	213	288	-708,0	115	136,0	108,0
Eigenkapitalrendite	%	0,1	1,25	-0,1	0,36	7,90	0,0
Gesamtkapitalrendite	%	0,1	0,90	0	0,26	2,77	0,0
Pro-Kopf-Umsatz	TEUR	128,95	115,442	136,5	138	160,0	147,7
Cashflow aus lfd. GT	TEUR	97,497	82,512	882	102	151,0	200,2

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert, das Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt. Ein Darlehen über 100 TEUR zur Finanzierung der Investitionen wurde im November 2024 aufgenommen.

B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Erträge</i>	Plan 2024 (TEUR)	Ist 2024 (TEUR)	Abwei- chung (TEUR)	Ist 2023 (TEUR)	Ist 2022 (TEUR)
Einnahmen aus Dauer- camping		489		442	406
Einnahmen aus Parkge- bühren		185		167	176
Einnahmen aus and. Ge- bühren, Vermietung		875		756	685
Zwischensumme Umsatz- erlöse	1.397	1.549	+152	1.365	1.267
Sonstige betr. Erträge	74	108	+34	50	49
Summe Erträge	1.471	1.657	+186	1.415	1.316
<i>Aufwendungen</i>					
Materialaufwand	657	742	85	649	663
Personal	507	509	2	517	421
Abschreibungen	149	147	-2	102	96
Sonst. betr. Aufwend. / Sonst. Steuern	148	186	38	148	135
Summe Aufwendungen	1.461	1.584	123	1.416	1.315
Ergebnis	10	73	63	-1	1

Die Erträge sowie die Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich gestiegen. 2024 steht ein Jahresüberschuss von 73 TEUR zu Buche.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 8 TEUR auf 509 TEUR gesunken.

C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2024 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	3	0,1	6	0,3	-3	-50,0
Sachanlagen	2.355	88,4	1.609	81,8	746	46,4
Langfristig gebundenes Vermögen	2.358	88,5	1.615	82,1	743	46,0
Umlaufvermögen						
Vorräte	18	0,7	8	0,4	10	*
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	75	2,8	37	1,9	38	*
Wertpapier und liquide Mittel	209	7,8	302	15,4	-93	-30,8
Rechnungsabgrenzung	4	0,2	4	0,2	0	0,0
Gesamtvermögen	2.664	100,0	1.966	100,0	698	35,5
Passiva						
Eigenkapital	936	35,1	783	39,8	153	19,5
Sopo für Investitionszuschüsse	1.292	48,5	110	5,6	1.182	*
Langfristige Verbindlichkeiten	105	3,9	41	2,1	64	*
Langfristig verfügbares Kapital	2.333	87,6	934	47,5	1.399	149,8
Kurzfristige Rückstellungen	61	2,3	19	1,0	42	*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	254	9,5	1.010	51,4	-756	-74,9
Rechnungsabgrenzung	16	0,6	3	0,2	13	*
Kurzfristig verfügbares Kapital	331	12,4	1.032	52,5	-701	-67,9
Gesamtkapital	2.664	100,0	1.966	100,0	698	35,5

* ohne Aussagekraft

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 698 TEUR (35,5 %) erhöht.

Das Anlagevermögen hat um die Zugänge des Berichtsjahres in Höhe von 891 TEUR zugenommen. Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 146,7 TEUR, so dass sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag insgesamt um rund 743 TEUR erhöht hat.

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für die Sanierung des Ablaufgrabens sowie die Herstellung eines Löschwasserhochbehälters für den Brandschutz.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um 38 TEUR erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist um 93 TEUR zurückgegangen.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Erhöhung um 79 TEUR aus der Verschmelzung mit der Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH und um den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 73 TEUR aus.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 64 TEUR wegen der Aufnahme eines Bankdarlehens erhöht. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich um 756 TEUR verringert, was in der abgeschlossenen Sanierung des Ablaufgrabens erhaltenen Zuschuss begründet ist.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2024	2023
<u>Anlagevermögens x 100</u> Gesamtvermögen Anlagenintensität in %	88,5	82,1
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme Eigenkapitalquote in %	69,1	43,7
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* Verschuldungsgrad in %	44,7	128,6

* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Invest-Zuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich deutlich erhöht, da im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss erzielt und der erhaltene Investitionszuschuss in den Sonderposten erfasst wurde.

Dementsprechend ist auch der Verschuldungsgrad gesunken.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	128	16,3	128	16,3	0	0,0
Kapitalrücklage	26	2,8	0	0,0	26	*
Gewinnvortrag	708	75,6	656	83,8	52	7,9
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	<u>73</u>	<u>7,9</u>	<u>-1</u>	<u>-0,1</u>	<u>75</u>	*
	<u>936</u>	<u>100,0</u>	<u>783</u>	<u>100,0</u>	<u>153</u>	<u>19,5</u>

* ohne Aussagekraft

Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahr um 26 TEUR Kapitalrücklage und 54 TEUR Gewinnvortrag aus der Verschmelzung mit der Zinngrube Ehrenfriedersdorf GmbH gestiegen sowie durch den Jahresüberschuss im Berichtsjahr von 73 TEUR.

2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2024 (TEUR)	2022 (TEUR3)
A Laufende Tätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	74	-1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	147	102
Cash Earnings	221	101
Veränderung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	728	-14
Veränderung Rückstellungen	42	3
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	-24	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-49	33
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-767	-10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	151	113
B Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	25	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-891	-1.065
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-866	-1.065
C Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen durch Gesellschafter (Verschmelzung)	80	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	100	0
Einzahlung aus Investitionszuschuss	454	769
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-12	-10
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	622	759
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	-93	-193
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	302	495
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	209	302

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein Mittelzufluss zu verzeichnen. Ursache ist der deutliche Jahresüberschuss.

Ein Mittelabfluss in Höhe von 891 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Zufluss aus der Verschmelzung der Aufnahme eines Bankdarlehens sowie ausbezahlter Fördermittel für die Sanierung des Ablaufgrabens zu verzeichnen. Der Abfluss resultiert aus den planmäßigen Tilgungen des Gesellschafterdarlehens sowie des Bankdarlehens.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um 93 TEUR auf nun rund 209 TEUR gesunken.

Kennzahlen zur Finanzlage:

	2024	2023
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 1. Grades	66,4	29,3
<u>Finanzumlaufvermögens x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 2. Grades	90,2	32,9
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 3. Grades	95,9	33,7
UV ./ kfr. Fremdkapital Working Capital in TEUR	-13	-681

Wegen der Verringerung der liquiden Mittel und der gleichzeitigen Verminderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten hat sich die Liquidität 1. Grades deutlich erhöht.

Das Finanzumlaufvermögen (liquide Mittel und Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) hat sich im Berichtsjahr verringert. Daher ist die Liquidität 2. Grades deutlich gestiegen.

Da sich der Bestand an Vorräten erhöht hat, hat sich auch die Liquidität 3. Grades verbessert.

Das Working Capital hat sich absolut um 668 TEUR verbessert, da neben der Verringerung des Umlaufvermögens eine deutliche Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2024 und 2023 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR*	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.549	100,0	1.365	100,0	184	13,5
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	*
Rohertrag	1.549	100,0	1.365	100,0	184	13,5
Sonstige betriebliche Erträge	109	7,0	50	3,7	59	*
Rohertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge	1.658	107,0	1.415	103,7	243	17,2
Materialaufwand	-742	-47,9	-649	-47,5	-93	-14,3
Personalaufwand	-509	-32,9	-517	-37,9	8	1,5
Abschreibungen	-147	-9,5	-102	-7,5	-45	-44,1
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-171	-11,0	-141	-10,3	-30	-21,3
Sonstige Steuern	-6	-0,4	-6	-0,4	0	0,0
Operatives Ergebnis	83	5,4	0	0,0	83	*
Finanzergebnis	8	0,5	-1	-0,1	9	*
Ertragsteuern	-17	-1,1	0	0,0	-17	*
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	74	4,8	-1	-0,1	75	*

*ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um 184 TEUR bzw. 13,5 % gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 59 TEUR erhöht: aus dem Verkauf von Anlagevermögen 24 TEUR, Rückstellungsaufhebung 15 TEUR sowie Auflösung des Sonderpostens 27 TEUR.

Der Materialaufwand hat sich absolut um 93 TEUR erhöht und ist aber im Verhältnis zu den Umsatzerlösen mit 47,9 % (Vorjahr: 47,5 %) gleichgeblieben. Der Personalaufwand hat sich leicht verringert und ist im Verhältnis zum Rohertrag um 5,0 % gesunken.

Die regulären Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen haben sich um 45 TEUR erhöht aufgrund der Fertigstellung des Ablaufgrabens und des Löschwasserhochbehälters.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich u. a. aufgrund der Rückstellungsbildung für eine Abbruchverpflichtung um 30 TEUR erhöht.

Das operative Ergebnis hat sich um 83 TEUR verbessert.

Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von 74 TEUR ausgewiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage:	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100		
Umsatzerlöse		
Umsatzrentabilität	5,9	0,0

Ergebnis vor Ertragsteuern x 100 Eigenkapital*		
Eigenkapitalrentabilität	4,9	-0,1
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100 Gesamtkapital		
Gesamtkapitalrentabilität	3,5	0,0

* einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der Jahresüberschuss führte zu einer wesentlichen Verbesserung der Rentabilitätskennziffern.

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosen-/Chancenbericht

Die Prognosen der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2024 wurden bezüglich der erwarteten leichten Umsatzsteigerung übertroffen, denn es wurde ein Wert von 1.472 TEUR prognostiziert. Auch das geplante positive Ergebnis in Höhe von 10,2 TEUR konnte mit dem erreichten Jahresüberschuss von nunmehr 73,9 TEUR deutlich übertroffen werden.

Die Geschäftsführung hat dem Gesellschafter im IV. Quartal des letzten Jahres die Wirtschaftsplanungen für alle Geschäftsbereiche einschließlich Investitionsplanung für 2025 und der mittelfristigen Entwicklungen der Geschäftszahlen im Planungshorizont bis 2028 vorgelegt und genehmigt bekommen. Damit wird die Grundlage für eine schrittweise Ertüchtigung der Baulichkeiten, Anlagen und Technik in den nächsten Jahren geschaffen. Für touristische Campingurlauber und Bungalownutzer wurden ebenso Preiserhöhungen unterstellt, wie auch die Eintrittspreise für die Liegenwiesen und dem Freibad Ehrenfriedersdorf.

Mit der Umstellung auf ganzjährige Pachtverträge bei den gewerblichen Pächtern am Greifenbachstauweiher wurden Grundlagen für eine ganzjährige Attraktivierung des Erholungsgebietes gelegt. Zusätzlich wurde ein neuer Gewerbepachtvertrag für den Bistroneubau am Minigolf ausgehandelt, der dem Unternehmen langfristig höhere Pachteinnahmen sichert.

Im Bereich der geschäftlichen Aktivitäten wird der Fokus in 2025 im weiteren Ausbau der Touristiksparte liegen. Es gilt, zunächst die bereits begonnenen Investitionen termin- und budgetgerecht zum Abschluss zu bringen. Darüber hinaus wird mit dem Neubau einer neuen modernen und zeitgemäßen Minigolfanlage die Attraktivität des Campingsparks erhöht. Das führt weiterhin auch zu Einnahmensteigerungen für die Gesellschaft.

Für die Hochwasserschadensbeseitigung mit der Sanierung des Ablaufgrabens ist der Abschluss der Gesamtsanierung der Stauanlage bis zum 31. Mai 2024 erfolgt. Die Maßnahme wurde mit ca. 2.200 TEUR geplant und wurde durch die SAB zu 80 % gefördert. Aktuell wirkt eine Baukostenunterschreitung sich positiv auf die betriebswirtschaftliche Lage der CPG GmbH aus. Die Gesellschaft hat trotzdem einen nicht unerheblichen finanziellen Eigenanteil aufgebracht.

Weiterhin wird mittelfristig der Fokus der Gesellschaft auf eine nachhaltige ökologische Entwicklung gelegt. Das schließt insbesondere die Thematik der nachhaltigen Energieerzeugung mit ein. Zwei Photovoltaikanlagen wurden bereits geplant und werden 2024/2025 errichtet. Eine am Bistroneubau und eine weitere an dem dort befindlichen Sanitärgebäude. Diese Maßnahmen werden in den nächsten Jahren, nach Prüfung der Geeignetheit der vorhandenen Flächen, fortgesetzt werden. Das reduziert langfristig die Stromkosten nicht nur für die Nutzer und Gewerbetreibenden, sondern auch für das Unternehmen selbst und steigert die Energieeffizienz des Unternehmens. Im Jahr 2025 sind weitere Optimierungen zur Verbesserung der Bewirtschaftung beschlossen und befinden sich teilweise bereits in der Umsetzung. Es betrifft u.a. die Thematik der Digitalisierung der Schrankenanlage durch Autokennzeichenerkennung. Damit werden die Verwaltungsabläufe hierfür vereinfacht, das Personal entlastet und die Übersichtlichkeit und Kontrolle beim Einfahren in den Campingpark erhöht.

Unverändert sind neben den eingangs genannten Aktivitäten die kommunalnahen Aufgabenbereiche, wie der öffentliche Bäderbetrieb des Freibades Ehrenfriedersdorf und den beiden Strandbädern am Greifenbachstauweiher zu realisieren.

Aus der fortgeschriebenen Prognose des Wirtschaftsplanes geht hervor, dass die Geschäftsführung für das Jahr 2025 von Umsatzerlösen in Höhe von 1.508 TEUR sowie einem leicht positiven Jahresergebnis in Höhe von ca. 10,2 TEUR ausgeht.

Für die Mittelfristplanung stellen sich ganz neue Anforderungen an die zukünftigen Reparaturen, Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, um auch weiterhin einen positiven Ertragsverlauf der Gesellschaft realisieren zu können. Dazu wird ein aktualisierter Maßnahmenkatalog weiter fortgeschrieben.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über denen zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

Risikobericht

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken des touristischen Bereiches gehört, dass die starke Witterungsabhängigkeit keine langfristige Planungssicherheit bietet. Aufgrund des verstärkten Trends zum Campingtourismus lassen sich durch Stellplatzerweiterungen auf nunmehr freigelegten Arealen zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten schaffen. Im Bereich der Dauercamper zeichnet sich immer wieder eine jährlich nahezu gleichbleibende Inanspruchnahme ab, so dass dieser Bereich einen etablierten und seit Jahrzehnten positiven Beitrag leistet.

Allerdings ist mittelfristig die Neu-Parzellierung notwendig, um mit der damit verbundenen Grundstücksgrößenaufteilung zukünftigen Ansprüchen und Anforderungen gerecht werden zu können.

Beim Verkauf von Brauchwasser und Strom sind die jährlich neben eigenen Aufwendungen für die Beschaffung von Strom und Wasser die fixen betrieblichen Aufwendungen für den Erhalt der Versorgungsleitungen usw., um eine ausgewogene Einnahmensituation herbeizuführen. Durch die erfolgten und für die Zukunft vorgesehenen Investitionen im Bereich ökologischen Energieerzeugung wird das Risiko von Preissteigerungen auch mit entsprechenden Preisschwankungen gemindert.

In der Sparte Freibad und Strandbäder ergeben sich ebensolche witterungsbehafteten Risiken wie beim touristischen Camping. Die Bäder müssen sich hierbei auf die Bedürfnisse der Gäste und Besucher einstellen. Dies erfordert sehr viel Flexibilität beim Personal.

Bei der betrieblichen Infrastruktur gilt es, in den Folgejahren einige problembehaftete Bereiche durch gezielte Reparaturmaßnahmen im Bereich der Stromversorgung aber auch der Straßenbeleuchtung vorzunehmen. Insbesondere sind hier auch Reparaturen und ggf. Erneuerungen von Straßenbelägen zur Sicherung der Verkehrssicherheit unvermeidlich.

Die Entwicklung der Kosten wird durch die Geschäftsführung ständig im Blick behalten. Dauerhafte Kostensteigerungen müssen längerfristig wieder in einer Anpassung der Entgelte und Gebühren münden.

Steuerliche Risiken sind nicht bekannt.

In der Campingpark Greifensteine GmbH ist bislang noch kein Risikomanagementsystem implementiert, welches der Identifikation und Begrenzung von Risiken und der Errichtung entsprechender Handlungsmaßnahmen dient. Das noch einzurichtende Risikomanagementsystem wäre gut geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Es muss durch gezielte organisatorische Maßnahmen eine unternehmensseitige Basis für eine grundhafte Neuorientierung der Aufbau- und Ablauforganisation geschaffen werden, um die Mitarbeiter verantwortungsbewusst an die zukünftigen kommunalwirtschaftlichen Aufgaben heranzuführen. In gezielten Mitarbeitergesprächen wurden die zukünftigen Aufgabenstellungen bereits erörtert. Dies wird aber einen längeren Zeitraum zum wirtschaftlichen, betrieblichen Denken und Handeln in Anspruch nehmen.

Zur Risikoüberwachung wurden noch keine gesonderten Zuständigkeiten bzw. Kontrollmechanismen festgelegt. Eine Überprüfung der Risikobewertung erfolgt seitens der Geschäftsführung regelmäßig monatlich im Rahmen der BWA-Analyse, Liquiditätsabgleich, Auswertung der OPOS-Listen etc..

Als wesentliches und für ein im Tourismusbereich agierendes Unternehmen typisches Risiko wird die Witterungsabhängigkeit identifiziert, die ständig im laufenden Geschäftsjahr beobachtet und bewertet wird. Ferner sind demographische Veränderungen bei den Kunden sowie Änderungen in den Nutzergepflogenheiten Gegenstand der jährlichen Betrachtung. Der zunehmende Arbeitskräftemangel zeigt Wachstumsbeschränkungen auf, denn die Gesellschaft ist als Dienstleister sehr stark auf serviceorientiertes Personal angewiesen, welches den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern muss.

Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der eigenen Entwicklung des Personals zu setzen. Dies betrifft auch die Vergütungsstruktur und -höhe.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und solche nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

Gesamtaussage

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 war grundsätzlich gut. Aufgrund der guten Besucherzahlen sind in den Sommermonaten sehr gute Einnahmen erzielt worden.

Die Gesamtbetrachtung lässt erkennen, dass die Gesellschaft sich positiv entwickelt hat und in der Zukunft betriebswirtschaftlich in der Lage sein wird, die ausstehenden Reparaturen und Ersatzinvestitionen zu meistern.