

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Einzelpositionen	Forecast 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Einnahmen	2.069.732	8.987.683	17.418.967	36.173.335	63.010.612	65.857.345
Erhaltene Anzahlungen Einzelkosten Stadtentwicklungsprojekte	1.276.995	6.999.860	15.301.153	33.915.802	60.673.427	63.478.261
City C	762.007	3.609.185	8.789.614	20.496.074	20.748.406	39.191.986
Berufsschule	514.988	2.558.846	4.862.777	3.824.121	27.886.679	16.040.019
Bahnhofsquartier Mitte	0	594.979	1.429.762	9.545.607	11.988.343	8.236.256
Kreativquartier	0	236.850	219.000	50.000	50.000	10.000
Erhaltene Anzahlungen Gemeinkostenumlage Stadtentwicklungsprojekte	759.681	1.791.242	1.829.595	1.969.315	1.998.966	2.040.866
City C-Anteil GK	759.681	923.579	1.050.995	1.190.101	683.584	1.260.047
Berufsschule-Anteil GK	0	654.801	581.454	222.047	918.764	515.697
Bahnhofsquartier Mitte-Anteil GK	0	152.253	170.960	554.264	394.972	264.801
Kreativquartier-Anteil GK	0	60.609	26.186	2.903	1.647	322
Erlöse Vereinbarung LPG (Nutzungspauschale Büro, kaufmännische Verwaltung)	6.335	61.341	80.347	80.347	80.347	80.347
Erlöse Managementgebühr SEPG	0	0	50.000	50.000	100.000	100.000
Erlöse Mieten/Pachten	26.722	135.239	157.871	157.871	157.871	157.871
Ausgaben	3.044.688	9.026.814	17.339.275	36.080.593	62.861.585	65.706.440
Sachkosten	1.909.241	7.400.069	15.686.896	34.309.283	61.065.174	63.887.473
Bewirtschaftungskosten	16.139	84.786	84.786	84.786	84.786	84.786
<u>Dritt-vermietete Einheiten City B</u>	10.733	58.352	58.352	58.352	58.352	58.352
TEG-Hausgeld (BK-VZ + Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum)	9.642	50.935	50.935	50.935	50.935	50.935
Grundbesitzabgaben	1.091	5.817	5.817	5.817	5.817	5.817
Verwaltungskosten	0	600	600	600	600	600
Instandhaltung Sondereigentum	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<u>Dritt-vermietete Einheiten City C</u>	5.406	26.434	26.434	26.434	26.434	26.434
WEG-Hausgeld (BK-VZ + Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum)	4.993	22.536	22.536	22.536	22.536	22.536
Grundbesitzabgaben	413	1.898	1.898	1.898	1.898	1.898
Verwaltungskosten	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Instandhaltung Sondereigentum	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Aufwendungen für bezogene Leistungen (Projektkosten)	1.487.223	6.973.427	15.274.720	33.889.369	60.646.994	63.451.828
<u>City C</u>	756.601	3.582.751	8.763.181	20.469.641	20.721.972	39.165.553
Ankaufsprüfung (Verkehrswertgutachten, Rechtsberatung)	19.120	20.000	0	0	0	0
Wettbewerb	0	780.640	0	0	0	0
B-Planverfahren	29.750	267.750	0	0	0	0
Rechtsberatung	120.000	100.000	50.000	50.000	20.000	20.000
sonstige Baunebenkosten	483.844	621.864	6.930.561	6.634.181	1.781.567	2.485.223
Vorbereitende Maßnahmen	103.887	1.792.497	1.782.620	8.225.875	1.645.175	0
Baukonstruktion, technische Anlagen und Ausstattung	0	0	0	4.649.330	17.275.230	34.550.460
Außenanlagen	0	0	0	0	0	2.109.870
Bauleitungsversicherung	0	0	0	910.255	0	0
<u>Berufsschule</u>	582.253	2.558.846	4.862.777	3.824.121	27.886.679	16.040.019
Bestandssanierung	514.988	0	0	0	0	0
Ankaufsprüfung (Verkehrswertgutachten, Rechtsberatung)	0	0	0	0	0	0
Wettbewerb	0	0	0	0	0	0
B-Planverfahren	0	0	0	0	0	0
Rechtsberatung	14.566	50.000	50.000	10.000	10.000	10.000
sonstige Baunebenkosten	52.700	2.508.846	4.812.777	398.375	1.853.483	1.415.537
Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, technische Anlagen und Ausstattung	0	0	0	3.069.508	19.967.584	11.586.675
Außenanlagen	0	0	0	0	6.055.613	3.027.806
Bauleitungsversicherung	0	0	0	346.238	0	0
<u>Bahnhofsquartier Mitte</u>	126.513	594.979	1.429.762	9.545.607	11.988.343	8.236.256
Ankaufsprüfung (Verkehrswertgutachten, Rechtsberatung)	0	20.000	0	0	0	0
Wettbewerb	29.750	214.200	11.900	0	0	0
B-Planverfahren	0	0	0	0	0	0
Rechtsberatung	2.500	50.000	50.000	10.000	10.000	10.000
sonstige Baunebenkosten	94.263	310.779	1.367.862	2.256.687	1.398.759	1.173.200
Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, technische Anlagen und Ausstattung	0	0	0	6.453.262	9.679.893	6.453.262
Außenanlagen	0	0	0	599.794	899.691	599.794
Bauleitungsversicherung	0	0	0	225.864	0	0
<u>Kreativquartier</u>	21.856	236.850	219.000	50.000	50.000	10.000
Standort- und Marktuntersuchung (Nutzungskonzept)	19.040	17.850	0	0	0	0
Machbarkeitsstudie / VgV / Wettbewerb	0	59.500	0	0	0	0
B-Planverfahren	0	59.500	119.000	0	0	0
Rechtsberatung	2.816	50.000	100.000	50.000	50.000	10.000
Ankaufsprüfung (Verkehrswertgutachten, Rechtsberatung)	0	50.000	0	0	0	0
sonstige Baunebenkosten	0	0	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.
Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, technische Anlagen und Ausstattung	0	0	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.
Außenanlagen	0	0	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.
Bauleitungsversicherung	0	0	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.
Sonstige betriebliche Aufwendungen	405.879	341.856	327.391	335.129	333.395	350.859
<u>Marketing</u>	60.092	98.290	92.245	100.853	93.475	97.283
Veranstaltungen und Messen	3.463	25.621	25.764	30.107	30.107	34.272
Werbungskosten und Öffentlichkeitsarbeit	52.313	68.354	62.166	70.746	63.368	63.011
Netzwerk Fördermittelakquise	4.316	4.316	4.316	0	0	0
<u>EDV-Kosten</u>	64.713	33.481	35.256	35.576	35.903	49.236
Technische Ausrüstung	23.000	7.000	7.000	7.000	7.000	20.000
Einrichtung und Wartung für Hard- und Software	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Lizenzen Anschaffungskosten	1.232	1.000	500	500	500	500
Lizenzen Abokosten	14.299	14.299	16.011	16.332	16.658	16.991
Internet, Telefonie, Mobilfunk	6.183	6.183	6.745	6.745	6.745	6.745
zusätzlicher Bürobedarf + Arbeitsmittel	6.643	10.335	10.335	10.335	10.335	10.335
Büromaterial	5.308	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Fachliteratur (Bücher, Zeitschriften)	1.335	1.335	1.335	1.335	1.335	1.335
Fortbildung	37.011	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
<u>Sitzungsgelder</u>	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500
Sitzungsgelder des Aufsichtsrates	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Sitzungsgelder der Gesellschafterversammlung	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Bewertungskosten	500	500	500	500	500	500

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Einzelpositionen	Forecast 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Nebenkosten des Geldverkehrs	693	650	650	650	650	650
Beratungskosten	146.580	63.088	48.088	43.088	43.088	43.088
Gerichts- und Notarkosten	20.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Rechtsberatung	53.431	15.000	10.000	5.000	5.000	5.000
Datenschutz und Datenschutzbeauftragter	6.319	9.948	9.948	9.948	9.948	9.948
Buchhaltung	2.213	7.140	7.140	7.140	7.140	7.140
Steuerberatung	64.617	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	3.451	6.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Raumkosten	45.532	42.201	42.506	42.817	43.134	43.457
Mietzahlungen	30.363	0	0	0	0	0
Grundbesitzabgaben	440	2.637	2.637	2.637	2.637	2.637
TEG-Hausgeld (BK-VZ + Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum)	3.739	22.433	22.433	22.433	22.433	22.433
Strom	300	900	900	900	900	900
Reinigung	6.273	15.231	15.536	15.847	16.163	16.487
Instandhaltung	4.418	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Sonstiges	15.664	17.310	17.810	21.310	26.310	26.310
Reisekosten (Kraftstoff, Kilomergeld, Bewirtung, etc.)	9.503	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Beiträge	160	160	160	160	160	160
Versicherungen	5.601	6.500	7.000	10.000	15.000	15.000
Porto	350	100	100	100	100	100
Aufmerksamkeiten	50	550	550	1.050	1.050	1.050
Personalkosten	1.065.977	1.379.235	1.406.298	1.525.935	1.556.036	1.586.739
Vergütungen (inkl. Sozialversicherungen)	884.184	1.071.873	1.083.548	1.176.946	1.200.485	1.224.495
zusätzliche Versicherungen für MA (RZVK)	0	73.632	86.684	94.156	96.039	97.960
Direktversicherung Pflichtbeiträge	380	684	700	800	800	800
Lohnsteuer / Soli	163.039	213.048	215.369	233.933	238.612	243.384
Berufsgenossenschaft	1.038	1.038	1.038	1.100	1.100	1.100
Firmenwagen Kfz-Kosten, Leasing	10.420	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Parken, Job-tickets	6.916	8.959	8.959	9.000	9.000	9.000
Abschreibungen	48.161	118.178	118.178	118.978	115.570	109.102
auf Immobilien	14.866	83.883	83.883	83.883	83.883	83.883
auf EDV-Hardware	9.876	9.876	9.876	10.676	7.288	800
Mobiliar	23.420	24.420	24.420	24.420	24.420	24.420
Zinsen	21.309	129.332	127.904	126.396	124.805	123.126
Soll-Zinsen (2,5 Mio. € Darlehen City B - T 19)	22.449	133.892	132.464	130.956	129.365	127.686
Haben-Zinsen (2,85% Barsicherheit 160 T€ City B - T 19)	-1.140	-4.560	-4.560	-4.560	-4.560	-4.560
Jahresergebnis	-974.955	-39.132	79.691	92.743	149.027	150.905

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Erfolgsplan	Forecast 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Erhaltene Anzahlungen Einzelkosten Stadtentwicklungsprojekte	1.276.995	6.999.860	15.301.153	33.915.802	60.673.427	63.478.261
Erhaltene Anzahlungen Gemeinkostenumlage Stadtentwicklungsprojekte	759.681	1.791.242	1.829.595	1.969.315	1.998.966	2.040.866
Erlöse Vereinbarung LPG (Nutzungspauschale Büro, kaufmännische Verwaltung)	6.335	61.341	80.347	80.347	80.347	80.347
Erlöse Managementgebühr SEPG	0	0	50.000	50.000	100.000	100.000
Erlöse Mieten/Pachten	26.722	135.239	157.871	157.871	157.871	157.871
Summe Umsätze und Erträge	2.069.732	8.987.683	17.418.967	36.173.335	63.010.612	65.857.345
Bewirtschaftungskosten	16.139	84.786	84.786	84.786	84.786	84.786
Aufwendungen für bezogene Leistungen (Projektkosten)	1.487.223	6.973.427	15.274.720	33.889.369	60.646.994	63.451.828
Sonstige betriebliche Aufwendungen	405.879	341.856	327.391	335.129	333.395	350.859
Personalkosten	1.065.977	1.379.235	1.406.298	1.525.935	1.556.036	1.586.739
Abschreibungen	48.161	118.178	118.178	118.978	115.570	109.102
Zinsen	21.309	129.332	127.904	126.396	124.805	123.126
Summe Aufwendungen	3.044.688	9.026.814	17.339.275	36.080.593	62.861.585	65.706.440
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-974.955	-39.132	79.691	92.743	149.027	150.905

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Investitionsplan			Forecast 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
	Grundstücksfläche MEA / TEA	Anteil Grund&Boden Anteil Immobilie NLÜ						
Grundstücke								
Kaufpreis - Grund und Boden City B - T 13	1.917 m ²	27,77%	87.473	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	351 / 10.000	72,23%	227.527					
Nebenkosten		01.10.2023	23.859	0	0	0	0	0
Sanierung			0	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Grund und Boden City B - T 19	1.917 m ²	25,02%	625.517	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	2.510 / 10.000	74,98%	1.874.483					
Nebenkosten		01.11.2023	183.569	0	0	0	0	0
Ausbau SWM Büro			0	60.000	0	0	0	0
Sanierung Dritt-vermietete Einheiten			0	10.000	0	0	0	0
Kaufpreis - Grund und Boden City C - W 20	22.142 m ²	6,94%	6.942	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	627 / 1.000.000	93,06%	93.058					
Nebenkosten		01.09.2023	11.607	0	0	0	0	0
Sanierung			0	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Grund und Boden City C - W 31	22.142 m ²	6,59%	10.540	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	952 / 1.000.000	93,41%	149.460					
Nebenkosten		01.11.2023	12.488	0	0	0	0	0
Sanierung			0	10.000	0	0	0	0
Kaufpreis - Grund und Boden City C - W 57	22.142 m ²	9,12%	4.495	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	406 / 1.000.000	90,88%	44.792					
Nebenkosten		01.12.2023	7.067	0	0	0	0	0
Sanierung			0	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Grund und Boden City C - W 71	22.142 m ²	8,03%	10.540	0	0	0	0	0
Kaufpreis - Immobilie	952 / 1.000.000	91,97%	120.660					
Nebenkosten		01.10.2023	13.422	0	0	0	0	0
Sanierung			0	10.000	0	0	0	0
Zwischensumme			3.507.500	90.000	0	0	0	0
IT-Hardware			23.000	0	0	4.000	0	0
Büroumbau			234.197	10.000	0	10.000	0	0
Zwischensumme			257.197	10.000	0	14.000	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen (SEPG)			5.025.000	0	0	0	0	0
Zwischensumme			5.025.000	0	0	0	0	0
Gesamtinvestitionen			8.789.697	100.000	0	14.000	0	0

**Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)**

Kapitalflussrechnung	Forecast 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Jahresergebnis (vor Erstattungen durch Gesellschaftermittel)	-974.955	-39.132	79.691	92.743	149.027	150.905
Abschreibungen Anlagevermögen	48.161	118.178	118.178	118.978	115.570	109.102
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)	0	0	0	0	0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	-926.794	79.046	197.869	211.721	264.597	260.008
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (ohne Vorzeichen)	0	0	0	0	0	0
Veränderung der Vorräte (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderung Forderungen sowie andere Aktiva (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderung der Verblk. / sonst. Passiva (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderung Vbdlk. Stadt (+/-)	0	0	0	0	0	0
Mittelzu-/Abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-926.794	79.046	197.869	211.721	264.597	260.008
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen in Höhe des Buchwertes des Wirtschaftsgutes	0	0	0	0	0	1
Investitionen in Sachanlagen	-8.789.697	-100.000	0	-14.000	0	0
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-8.789.697	-100.000	0	-14.000	0	1
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhender Gesellschafter	7.000.000	1.500.000	1.000.000	500.000	0	0
Kapitalzuschuss SWM konsumtiv	2.000.000	1.500.000	1.000.000	500.000	0	0
Kapitalzuschuss SEPG investiv	4.500.000	0	0	0	0	0
Kapitalzuschuss SEPG konsumtiv	500.000	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.500.000	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	4.176	25.858	27.286	28.794	30.385	32.064
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	9.495.824	1.474.142	972.714	471.206	-30.385	-32.064
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-220.667	1.453.188	1.170.583	668.927	234.212	227.945
Finanzmittelbestand 01.01.	2.856.668	2.636.000	4.089.189	5.259.772	5.928.699	6.162.910
Finanzmittelbestand 31.12.	2.636.000	4.089.189	5.259.772	5.928.699	6.162.910	6.390.855

Entwurf Wirtschaftsplan
 Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Mitarbeiterplanung	Anzahl	Jahres- Grundgehalt	inkl NK	Forecast 2023	inkl. NK	Plan 2024	inkl. NK	Plan 2025	inkl. NK	Plan 2026	inkl. NK	Plan 2027	inkl. NK	Plan 2028	inkl. NK
GF	1														
Leiter Unternehmenskommunikation	1														
Transaktions-/ Projektmanager kfm.	1														
Projektmanager Techn.	1														
Projektmanager Techn.	1														
Projektmanager Techn.	1														
Assistenz	1														
Büromanagement	1														
Fördermanagement / Vertragsmanagement	1														
kaufmänn. Leitung	1														
kaufmänn. Angestellte (Kapazitätsreserve ab 202	1														
Summe		911.330	1.366.360	884.184	1.065.977	918.109	1.379.235	928.109	1.406.298	1.008.109	1.525.935	1.028.271	1.556.036	1.048.836	1.586.739