

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

GuV	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Einnahmen	8.987.683	5.801.233	15.526.240
Erhaltene Anzahlungen Stadtentwicklungsprojekte	8.791.102	5.550.036	15.272.330
Kernprojekt City C	4.532.764	2.500.000	7.001.035
Berufsschulcampus Bismarckstraße	3.213.647	1.550.036	4.915.565
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	747.233	1.000.000	2.303.687
Quartier an der Niederfeldstraße	297.459	500.000	1.052.043
Erlöse Vereinbarung LPG	61.341	88.829	110.000
Erlöse Managementgebühr SEPG			
Erlöse Mieten/Pachten	135.239	162.368	143.910
Ausgaben	9.026.814	4.265.341	15.365.413
Sachkosten	7.400.069	2.901.624	13.715.393
Bewirtschaftungskosten	84.786	70.355	156.252
Aufwendungen für bezogene Leistungen / Wareneinsatz	6.973.427	2.380.636	12.983.762
Kernprojekt City C	3.582.751	1.709.077	5.951.926
Berufsschulcampus Bismarckstraße	2.558.846	426.800	4.178.965
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	594.979	204.765	1.958.478
Quartier an der Niederfeldstraße	236.850	39.993	894.393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	341.856	450.633	575.380
Marketing	98.290	153.935	224.205
EDV-Kosten	33.481	24.500	28.420
zusätzlicher Bürobedarf + Arbeitsmittel	10.335	11.000	14.350
Fortbildung	45.000	45.000	45.000
Sitzungsgelder	25.500	13.000	22.500
Nebenkosten des Geldverkehrs	650	2.000	2.000
Beratungskosten	63.088	105.448	100.615
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	6.000	25.000	28.000
Raumkosten	42.201	52.090	32.000
Sonstiges	17.310	18.660	78.290
Personalkosten	1.379.235	1.162.272	1.437.669
Abschreibungen	118.178	85.088	94.887
Zinsen	129.332	116.357	117.464
Jahresergebnis	-39.132	1.535.891	160.827

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Mitarbeiterplanung	Anzahl	Jahres- Grundgehalt*	inkl NK	Forecast 2024	inkl. NK	Plan 2025	inkl. NK
GF	1						
Leiter Unternehmenskommunikation	1						
Transaktions-/ Projektmanager kfm.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Assistenz	1						
Büromanagement	1						
kaufmänn. Leitung	1						
kaufmänn. Angestellte	1						
Planstellen (2025)	3						
Summe		931.248	1.162.272	931.248	1.162.272	1.139.232	1.437.669

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Erfolgsplan	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Erhaltene Anzahlungen Stadtentwicklungsprojekte	8.791.102	5.550.036	15.272.330
Erlöse Vereinbarung LPG	61.341	88.829	110.000
Erlöse Managementgebühr SEPG	0	0	0
Erlöse Mieten/Pachten	135.239	162.368	143.910
Summe Umsätze und Erträge	8.987.683	5.801.233	15.526.240
Bewirtschaftungskosten	84.786	70.355	156.252
Aufwendungen für bezogene Leistungen / Wareneinsatz	6.973.427	2.380.636	12.983.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	341.856	450.633	575.380
Personalkosten	1.379.235	1.162.272	1.437.669
Abschreibungen	118.178	85.088	94.887
Zinsen	129.332	116.357	117.464
Summe Aufwendungen	9.026.814	4.265.341	15.365.413
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-39.132	1.535.891	160.827

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Investitionsplan				Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
		Grundstücksfläche MEA / TEA	Anteil Grund&Boden Anteil Immobilie NLÜ			
Grundstücke						
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 31	22.142 m²	8,04%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	91,96%			
Nebenkosten			01.11.2023			
Sanierung				10.000	421	
					9.548	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 71	22.142 m²	8,04%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	91,96%			
Nebenkosten			01.10.2023			
Sanierung				10.000	19.190	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - T 19	22.142 m²	9,23%			
Kaufpreis - Immobilie		2.264 / 1.000.000	90,77%			
Nebenkosten					32.305	
Sanierung					317.695	
					27.965	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 9	22.142 m²	11,99%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	88,01%			
Nebenkosten					22.781	
Sanierung					167.219	
					14.564	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 34	22.142 m²	5,95%			
Kaufpreis - Immobilie		685 / 1.000.000	94,05%			
Nebenkosten					11.067	
Sanierung					174.933	
					14.389	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 40	22.142 m²	9,20%			
Kaufpreis - Immobilie						
Nebenkosten						
Sanierung					9.827	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 11	22.142 m²	11,63%			
Kaufpreis - Immobilie		1.184 / 1.000.000	88,37%			
Nebenkosten					14.200	
Sanierung					107.900	
					9.962	60.000
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 50	22.142 m²	6,86%			
Kaufpreis - Immobilie		406 / 1.000.000	93,14%			
Nebenkosten					4.698	
Sanierung					63.782	
					5.550	
Kaufpreis - Grund und Boden	Ankauf Niederfeldstr.					
Kaufpreis - Immobilie						
Nebenkosten				0	3.877	180.000
vorb. Maßnahmen						26.139
Baunebenkosten						178.500
						321.526
Immobilien				20.000	1.031.872	770.071
IT-Hardware					0	10.800
Software					0	0
Büro Ausbau				80.000	50.000	214.919
Büro Ausstattung						101.568
Büro				80.000	50.000	327.287
Beteiligungen (SEPG)				0	0	3.000.000
Beteiligungen				0	0	3.000.000
Gesamtinvestitionen				100.000	1.081.872	4.097.358

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Kapitalflussrechnung	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Jahresergebnis (vor Erstattungen durch Gesellschaftermittel)	-39.132	1.535.891	160.827
Abschreibungen Anlagevermögen	118.178	85.088	94.887
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)		0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)		0	0
Cash-Flow	79.046	1.620.980	255.714
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (ohne Vorzeichen)		0	40.000
Veränderung der Vorräte (+/-)		0	0
Veränderung Forderungen sowie andere Aktiva (+/-)		0	0
Veränderung der Verblk. / sonst. Passiva (+/-)		0	0
Veränderung Vbdlk. Stadt (+/-)		0	0
Mittelzu-/Abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	79.046	1.620.980	295.714
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen in Höhe des Buchwertes		0	340.000
Investitionen in Sachanlagen	-100.000	-1.081.872	-4.097.358
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-100.000	-1.081.872	-3.757.358
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhungender Gesellschafter	1.500.000	500.000	3.000.000
Kapitalzuschuss SWM konsumtiv	1.500.000	500.000	1.000.000
Kapitalzuschuss SEPG investiv	0	0	2.000.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten			
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	25.858	25.858	27.286
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.474.142	474.142	2.972.714
Zahlungswirksame Veränderung desFinanzmittelbestandes	1.453.188	1.013.250	-488.930
Finanzmittelbestand 01.01.	2.636.000	1.255.597	2.268.848
Finanzmittelbestand 31.12.	4.089.189	2.268.848	1.779.917

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Finanzplan	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Mittelverwendung			
Investitionen (Erhöhung AV)	100.000	1.081.872	4.057.358
Erhöhung Finanzmittel	1.453.188	1.013.250	0
Erhöhung sonstige Aktiva	0	0	0
Tilgung Kredite	25.858	25.858	27.286
Tilgung Verblk. Stadt	0	0	0
Verminderung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	39.132	0	0
Summe	1.618.178	2.120.980	4.084.645
Mittelherkunft			
Verminderung Finanzmittel	0	0	488.930
Abschreibungen Anlagevermögen	118.178	85.088	94.887
Anlagenveräußerungen (i.H.d. Kaufpreises)	0	0	340.000
Verminderung sonstige Aktiva	0	0	0
Kapital- / Rücklagenerhöhung	1.500.000	500.000	3.000.000
Kreditaufnahme	0	0	0
Erhöhung Verblk. Stadt	0	0	0
Erhöhung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	0	1.535.891	160.827
Summe	1.618.178	2.120.980	4.084.645