
Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Wirtschaftsplan 2021

Vorbemerkung

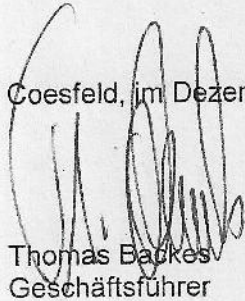
Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH hat die Geschäftsführung für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH besteht aus

- dem Erfolgsplan,
- der Auftrags- und Finanzplanung,
- dem Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2022 - 2025
- und der Auftrags- und Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2022 - 2025.

Die einzelnen Wertansätze sind den jeweiligen Einzelplänen zu entnehmen.

Coesfeld, im Dezember 2020



Thomas Backes
Geschäftsführer

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2021	3
Erläuterungen zum Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2021	6
Auftrags- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2021	9
Erläuterungen zur Auftrags- und Finanzplanung 2021	11
Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2022 - 2025	15
Erläuterungen zum Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2022 - 2025	21
Auftrags- und Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2022 - 2025	23
Erläuterungen zur Auftrags- und Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2022 - 2025	25

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2021

	Erfolgsplan 2021 T€	Erfolgsplan 2020 T€	Gewinn- und Verlustrechnung 2019 T€
1. Umsatzerlöse	1.212	49	77
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	291	808	42
Gesamtleistung	1.503	857	119
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	3
4. Materialaufwand	1.385	808	42
Rohergebnis	118	49	80
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	102	65	138
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	3
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4	1	7
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2	0	4
11. Ergebnis nach Steuern	10	-17	-66
12. Sonstige Steuern	15	6	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-5	-23	-81

Erfolgsplan 2021

	Industrie- park T€	GWG Bruchstr./ Krampe T€	GWG Letter Bülten T€	Marien- burg 2 T€	Wulfer- hook T€	Summe T€
1. Umsatzerlöse	1.132	57	0	0	23	1.212
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	-505	88	554	54	100	291
Gesamtleistung	627	145	554	54	123	1.503
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	565	88	555	54	123	1.385
Rohergebnis	62	57	-1	0	0	118
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	66	5	5	10	16	102
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	2	0	2	4
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2	0	0	0	0	2
11. Ergebnis nach Steuern	-6	52	-8	-10	-18	10
12. Sonstige Steuern	15	0	0	0	0	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-21	52	-8	-10	-18	-5

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erläuterungen zum Erfolgsplan
für das Geschäftsjahr 2021

Der Erfolgsplan beinhaltet die vorausschaubaren Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021. Die Ermittlung der einzelnen Ansätze erfolgte unter Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Notwendigkeiten auf der Grundlage der Ergebniswerte des Geschäftsjahres 2019 sowie der absehbaren Entwicklung in 2020.

Die Maßnahmen werden im Wirtschaftsplan nach folgenden umsatzsteuerlichen Prämissen behandelt:

Bei der Baumaßnahme „Industriepark Nord.Westfalen“ ist die SEG Eigentümerin der Grundstücke und erbringt hier steuerfreie Leistungen im Sinne des § 4 Abs. 9a des Umsatzsteuergesetzes. Hier kann ein Vorsteuerabzug gewährt werden, wenn die Grundstücke an einen Unternehmer für den dauernden Verbleib in dessen Unternehmen verkauft werden und der erwerbende Unternehmer auf die Steuerfreiheit verzichtet. Hiervon wird bei der gesamten Maßnahme ausgegangen. Sie wird somit netto ausgewiesen. Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft kommt bei dieser Maßnahme nicht in Betracht.

Im Wohnbebauungsgebiet „Wulferhook/Alte Molkerei“ ist oder wird die SEG Eigentümerin der Grundstücke. Die Veräußerung erfolgt an private Erwerber. Die SEG erbringt hiermit steuerfreie Lieferungen im Sinne des § 4 Abs. 9a des Umsatzsteuergesetzes. Es fällt also keine Umsatzsteuer an.

In dem Baugebiet „Marienburg 2“ sowie in den Gewerbegebieten „Bruchstraße/Krampe“ und „Letter Bülden“ erbringt die SEG eine Werkleistung gegenüber der Stadt Coesfeld und tritt als Bauleistender im Sinne des § 13 b Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des Umsatzsteuergesetzes auf. Hieraus ergibt sich für diese Projekte die Umkehr der Steuerschuldnerschaft zwischen Bauleistenden, d. h. die Maßnahme wird netto ausgewiesen.

	Erfolgsplan 2021 T€	Erfolgsplan 2020 T€	Gewinn- und Verlustrechnung 2019 T€
1. Umsatzerlöse	1.212	49	77

Die Umsatzerlöse umfassen die voraussichtlichen Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken im „Industriepark Nord.Westfalen“ (1.132 T€), im Baugebiet Wulferhook (23 T€) und im Gewerbegebiet Bruchstr./Krampe (57 T€).

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Erschließungsmaßnahmen			
a) Erhöhung aus Erschließung / Bautätigkeit	1.385	808	42
b) Minderung durch Abrechnung	-1.094	0	0
	<u>291</u>	<u>808</u>	<u>42</u>

Im „Industriepark Nord.Westfalen“, Baugebiet „Wulferhook“, Baugebiet „Marienburg 2“, GWG „Bruchstr./Krampe“ und GWG „Letter Bülden“ werden in 2021 unter dieser Position Veränderungen von entstehenden Erschließungskosten und Bautätigkeiten erfasst. Zudem sind hier Veränderungen durch Grundstücksverkäufe im „Industriepark Nord.Westfalen“, Baugebiet „Wulferhook“ und GWG „Bruchstr./Krampe“ enthalten.

	Erfolgsplan 2021 T€	Erfolgsplan 2020 T€	Gewinn- und Verlustrechnung 2019 T€
3. sonstige betriebliche Erträge	0	0	3
4. Materialaufwand	1.385	808	42
Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für die Erschließungsmaßnahmen diverser Baugebiete. Hierbei handelt es sich insbesondere um beauftragte Leistungen Dritter.			
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
• Betriebsführungskosten	12	6	9
• Rechts- und Beratungskosten	38	33	41
• Verwaltungskostenbeiträge	40	10	13
• Sonstiges	12	16	75
	102	65	138
In der Position „Sonstiges“ sind insbesondere Vermarktungs- und Bewirtschaftungskosten für die Maßnahme „Industriepark Nord.Westfalen“ sowie im Baugebiet „Wulferhook“ berücksichtigt.			
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	3
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4	1	7
Dieser Ansatz umfasst die Zinsaufwendungen für die von der Stadt Coesfeld gewährten Darlehen für den „Industriepark Nord.Westfalen“, Baugebiet „Wulferhook“ und GWG „Letter Bülden“.			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2	0	4
11. Ergebnis nach Steuern	10	-17	-66
12. Sonstige Steuern	15	6	15
13. Jahresüberschuss / - fehlbetrag	-5	-23	-81

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Auftrags- und Finanzplanung für das
Geschäftsjahr 2021

Auftrags- und Finanzplanung

	2021
Mittelbedarf	<u>TE</u>
Investitionen (Zugang Vorräte)	
Industriepark	565
GWG Bruchstr./Krampe	88
GWG Letter Bülten	555
Baugebiet Marienburg 2	54
Baugebiet Wulferhook	123
	<u>1.385</u>
Darlehensstilgungen	
Industriepark	0
GWG Bruchstr./Krampe	0
GWG Letter Bülten	0
Baugebiet Marienburg 2	0
Baugebiet Wulferhook	0
	<u>0</u>
Erhöhung des Cash Flow	459
	<u><u>1.844</u></u>
Mittelherkunft	
Bestandsminderungen (Abgang Vorräte)	
Industriepark	1.071
GWG Bruchstr./Krampe	0
GWG Letter Bülten	0
Baugebiet Marienburg 2	0
Baugebiet Wulferhook	23
	<u>1.094</u>
Darlehensaufnahme	
Industriepark	0
GWG Bruchstr./Krampe	0
GWG Letter Bülten	450
Baugebiet Marienburg 2	0
Baugebiet Wulferhook	300
	<u>750</u>
Finanzierung aus dem vorhandenen Cash Flow	0
	<u><u>1.844</u></u>

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erläuterungen zur
Auftrags- und Finanzplanung 2021

Allgemeines

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2009 beschlossen, die Entwicklung des „**Industriepark Nord.Westfalen**“ (ehemalige Freiherr-vom-Stein-Kaserne) an die SEG zu übertragen. Hiermit verbunden ist auch der Ankauf der noch verfügbaren Flächen zum Kaufpreis von 1,300 Mio. €. Dem Antrag auf Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West wurde stattgegeben. Es wurde mit Zuwendungsbescheid vom 08.12.2010 eine Förderung i.H.v. 2,414 Mio. € bewilligt. Diese Förderung wird der SEG von der Stadt neben weiteren Gesellschafterdarlehen zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung gestellt. Aufgrund der aktuellen Kosten- und Erlössituation wird die Förderung nicht in der bewilligten Höhe anfallen. Die für die Höhe der Förderung maßgeblichen sog. „unrentierlichen Kosten“ der Maßnahme werden nach heutigem Kenntnisstand geringer ausfallen als kalkuliert, so dass sich die Förderung ebenfalls reduzieren wird. Der entsprechende Änderungsbescheid des Fördergebers vom 09.08.2016 liegt vor. Die Zuwendung wurde neu festgesetzt auf 1.088.754,20 € (Bewilligung bisher: 2.414 Mio. €) Die bereits zu viel abgerufenen Fördermittel von 330.000,00 € wurden zurückgezahlt. Die Fördermittel sind zu verzinsen; die Höhe der zu entrichtenden Zinsen ist seitens des Fördergebers noch nicht mitgeteilt worden; es ist mit einer Zinszahlung von ca. 90.000,00 € zu rechnen, die durch den Fördergeber vermutlich in 2019 erhoben wird. Die durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke über den Durchführungszeitraum (31.12.2016) hinaus erzielten Erlöse sind ebenfalls anzurechnen, so dass mit der Rückzahlung weiterer Fördergelder von voraussichtlich ca. 414 T€ zu rechnen ist und einen entsprechenden Zinsaufwand auslösen. Für diesen Zinsaufwand sind weitere 10 T€ in 2019 vorsorglich eingestellt worden.

Der Verkauf der entwickelten Gewerbegrundstücke erfolgt durch die SEG. Die Entwicklung des „Industriepark Nord.Westfalen“ erfolgt in 5 Planabschnitten (120/1 bis 120/5). Die bauliche Entwicklung der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 ist in 2015 abgeschlossen worden.

Die Arbeiten im Planabschnitt 120/4 im Rahmen der Baukonzession werden vom Konzessionsnehmer fortgeführt. Der zeitliche Ablauf der konzessionierten Maßnahme hat sich durch die Artenschutzmaßnahmen deutlich verzögert. Von dem Unternehmer wurden Nachforderungen geltend gemacht, die aber in zweiter Instanz inzwischen gerichtlich abgewiesen wurden.

Dennoch laufen die Arbeiten nicht planmäßig. Zwar wurde der 1. Teilabschnitt der Abgrabung inzwischen fristgerecht (unter Anrechnung der nicht vom Konzessionsnehmer zu vertretenden Verzögerungen) abgeschlossen und übergeben. Mit den weiteren Arbeiten befindet sich der Konzessionsnehmer aber nicht im Plansoll. Auch die Abrechnung der Abbruchleistungen und des Sandabbaus erfolgt nicht vertragsgemäß. Der Konzessionsnehmer hatte sich am 16.09.2020 durch Anerkenntnisurteil verpflichtet, das 50% der Forderungen Ende September 2020 und die zweite Hälfte der Forderungen zum Ende des Jahres 2020 fällig sein soll. Diese gerichtlich festgestellte Zahlungspflicht ist die BLR Bauunternehmung GmbH nicht nachgekommen, erst nach Zahlungsaufforderung am 06.10.2020, allerdings ohne die Jahreszinsen in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz seit dem 31.01.2017. Es wurde eine erneute Aufforderung der nicht gezahlten Jahreszinsen in Höhe von 9.896,52 € erteilt, diese bis spätestens zum 03.12.2020 zu zahlen. Auch die Räumung der in Rede stehenden Teilflächen ist nicht vollständig geschehen, der Terminplan hierfür soll bis zum 03.12.2020 vorgelegt werden. Der Vertrag zwischen der SEG und der BLR Bauunternehmung GmbH über die Nutzung und Entwicklung einer Teilfläche der ehemaligen Freiherr vom Stein-Kaserne in Coesfeld-Flamschen vom 25.10.2012 wurde inzwischen aus wichtigem Grund durch die SEG gekündigt, da eine Fortsetzung des Vertrags bis zum Ende der Laufzeit am 31.12.2028 nicht zugemutet werden kann. Durch die hieraus resultierende Neuausschreibung ergibt sich das Risiko, dass gegenüber der ursprünglichen Ausschreibung nur ein geringer Preis in €/Tonne erzielt werden kann. Weiterhin wird es eine verspätete Erzielung weiterer Erlöse des Sandabbaus geben. Die Zahlungen u.a. der weiteren Abbruchmaßnahmen als voraussichtlicher Gegenanspruch und die Kosten der Rechtsstreitigkeiten ab 2021 sind in einer Gesamthöhe von 405.200,00 € zu berücksichtigen.

Für die außerhalb der ehemaligen Kaserne liegenden Flächen Sportplatz, Parkplatz und Wiese gibt es mehrere Kaufinteressenten. Teilverkäufe könnten 2021 erfolgen. Offen ist, ob die Käufer weitere

Optionsflächen erwerben. Die Flächen nördlich des Parkplatzes könnten inzwischen über die Flurberreinigung gesichert werden. Diese Flächen und auch die im Eigentum der SEG befindliche Wiese sind noch nicht im Regionalplan Münsterland als GIB dargestellt, das Verfahren ist aber angestoßen, es kann mit einer positiven Entscheidung in 2021 gerechnet werden, daher ist 2021 eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Mit dem Abschluss des Regionalplanverfahrens wird Mitte 2021 gerechnet.

Mögliche Erstattungen für Grundstücke und Infrastrukturanlagen im 2.BA sind erst in späteren Jahren zu zahlen, sobald diese Infrastrukturanlagen fertiggestellt und mit den zugehörigen Grundstücken an die Stadt übertragen werden. Eine Bewertung ist noch nicht erfolgt.

Die SEG ist seit 2014 an den Firmen IPNW Business Park GmbH & Co. KG und IPNW Business Park Verwaltungs-GmbH beteiligt. Die Gesellschaftsanteile sind zum 31.12.2018 gekündigt worden. Am 17. und 23. Juni 2020 wurde jeweils ein Betrag in Höhe von 9.032,87 € an die SEG ausgezahlt.

Veranschlagt ist die Erschließung des Baugebietes „**Wohnen an der Marienburg 2**“. Es soll zwischen der SEG und der Stadt Coesfeld ein Erschließungs- und Kostenerstattungsvertrag geschlossen werden, sobald der Bebauungsplan Planreife hat. Die SEG soll hier wie im Baugebiet Marienburg 1 im Rahmen der Dienstleistung tätig werden. Die Grundstücke werden durch die Stadt Coesfeld vermarktet. Für die Marienburg sind für die Erschließung noch weitere Ingenieurleistungen in Höhe von 10.152,00 € und konsumtive Gesamtkosten, hierunter auch die Personalkosten des Geschäftsführers in Höhe von 4.000,00 €, von 11.500,00 € im Jahr 2025 angesetzt.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat einen Kaufvertrag über das Grundstück und Gebäude der ehemaligen Molkerei in Coesfeld-Lette abgeschlossen. Das Grundstück soll für Wohnungsbau aufbereitet werden. Die Kosten des Abbruchs werden 2020 verausgabt. Die SEG beabsichtigt, auch die Entwicklung des angrenzend geplanten Wohngebietes „**Wulferhook**“ zu übernehmen. Für die Abbrucharbeiten am Wulferhook wird eine Reserve für Altlasten mit 50.000,00 € für das Jahr 2021 angesetzt. Im Jahr 2020 wurde hier bereits 67.200,00 € verausgabt.

Wegen des fehlenden Zahlungseingangs aus der Baukonzession und in 2019 geplanter aber nicht erzielter Grundstückserlöse einerseits, den Vorbereitungen für die Baugebiete Marienburg 2 und Wulferhook andererseits könnte sich im Geschäftsverlauf 2021 Liquiditätsbedarf ergeben. Dieser soll durch ein Darlehen der Stadt Coesfeld gedeckt werden.

Des Weiteren wird die Erschließung des Gewerbegebiets (GWG) Letter Bülden veranschlagt, die Grundstücke bleiben jedoch bei der Stadt Coesfeld bzw. werden von dieser erworben und veräußert. Die SEG soll hier wie im Baugebiet Marienburg 1 im Rahmen der Dienstleistung tätig werden. Die Vermessung soll über die SEG laufen und auch die Neuerschließung soll von der SEG durchgeführt werden. Da kein Straßenbau erforderlich ist, fallen hier nur geringe Kosten an. Die Erschließung soll im Jahr 2022 starten. Es fallen u.a. für die Planung der Grundstücke und im kommenden Jahr 2021 Gesamtkosten in Höhe von 110.000,00 € (brutto) an. Weiterhin sind mit Erlösen für die Kostenerstattung seitens der Stadt Coesfeld von 10,00 €/m² zu rechnen. Die Zwischenfinanzierung dieser Maßnahme soll in 2021 und 2022 auch hier durch ein Darlehen der Stadt Coesfeld gedeckt werden.

Auch die Erschließung des Gewerbegebiets (GWG) Krampe wird veranschlagt, die Grundstücke bleiben jedoch bei der Stadt Coesfeld bzw. werden von dieser erworben und veräußert. Die SEG soll hier wie im Baugebiet Marienburg 1 im Rahmen der Dienstleistung tätig werden. Die Vermessung soll über die SEG laufen und auch der Abbruch und die Neuerschließung einschließlich der Verlagerung des Wirtschaftsweges sollen von der SEG durchgeführt werden. Die Erschließung soll im Jahr 2022 starten. Es fallen für 2021 und 2022 Gesamtkosten in Höhe von 671.855,00 € (brutto) an. Dieses u.a. für den Neubau des Wirtschaftsweges (WW) in Höhe von 67.250,00 € (brutto) im Jahr 2022. Die Erstattung der Investitionskosten des Wirtschaftsweges erfolgt durch einen Anlieger mit einer vertraglich vereinbarten Pauschale.

Mittelbedarf

In 2021 sind für die Erschließungsmaßnahmen Investitionen von insgesamt 1.385 T€ veranschlagt. Der rechnerische Mittelüberhang in 2021 von insgesamt 459 T€ erhöht den Cash-Flow. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage zu diesen Erläuterungen aufgeführt.

Mittelherkunft

Die benötigten Mittel für die Maßnahmen werden durch die Bestandsminderungen (aus Verkäufen) in Höhe von 1.094 T€ erzielt. Weiterhin sind Darlehensaufnahmen bei der Stadt Coesfeld für das Baugbiet Wulferhook über 300 T€ und GWG Letter Bülden über 450 T€ in 2021 geplant.

Höchstbetrag der Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite, der im Geschäftsjahr 2021 zur kurzfristigen Kassenbestandsverstärkung aufgenommen werden darf, wird auf 1.000 T€ festgesetzt.

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erfolgsplan für die
Geschäftsjahre 2022 - 2025

	Erfolgsplan 2022 T€	Erfolgsplan 2023 T€	Erfolgsplan 2024 T€	Erfolgsplan 2025 T€
1. Umsatzerlöse	3.980	1.581	1.350	1.334
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	92	-526	-303	-859
Gesamtleistung	4.072	1.055	1.047	475
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
4. Materialaufwand	3.802	776	461	215
Rohergebnis	270	279	586	260
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	89	75	48	36
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4	4	0	0
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	48	63	170	71
11. Ergebnis nach Steuern	129	137	368	153
12. Sonstige Steuern	15	15	15	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	114	122	353	138

Erfolgsplan 2022

	Industrie- park T€	GWG Bruchstr./ Krampe T€	GWG Letter Bülten T€	Marien- burg 2 T€	Wulfer- hook T€	Summe T€
1. Umsatzerlöse	1.016	563	840	0	1.561	3.980
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	899	-88	-555	331	-495	92
Gesamtleistung	1.915	475	285	331	1.066	4.072
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	1.719	476	210	331	1.066	3.802
Rohergebnis	196	-1	75	0	0	270
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	53	5	5	10	16	89
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	2	0	2	4
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	48	0	0	0	0	48
11. Ergebnis nach Steuern	95	-6	68	-10	-18	129
12. Sonstige Steuern	15	0	0	0	0	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	80	-6	68	-10	-18	114

Erfolgsplan 2023

	GWG		GWG		Summe	
	Industrie- park T€	Bruchstr./ Krampe T€	Letter Bülten T€	Marien- burg 2 T€		Wulfer- hook T€
1. Umsatzerlöse	1.103	0	0	0	478	1.581
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	-56	0	0	0	-470	-526
Gesamtleistung	1.047	0	0	0	8	1.055
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	776	0	0	0	0	776
Rohergebnis	271	0	0	0	8	279
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	51	4	4	4	12	75
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	2	0	2	4
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	63	0	0	0	0	63
11. Ergebnis nach Steuern	157	-4	-6	-4	-6	137
12. Sonstige Steuern	15	0	0	0	0	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	142	-4	-6	-4	-6	122

Erfolgsplan 2024

	GWG		GWG		Summe	
	Industrie- park T€	Bruchstr./ Krampe T€	Letter Bülten T€	Marien- burg T€		Wulfer- hooksweg T€
1. Umsatzerlöse	1.031	0	0	0	319	1.350
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	-572	0	0	0	269	-303
Gesamtleistung	459	0	0	0	588	1.047
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	192	0	0	0	269	461
Rohergebnis	267	0	0	0	319	586
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31	0	0	4	13	48
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	170	0	0	0	0	170
11. Ergebnis nach Steuern	66	0	0	-4	306	368
12. Sonstige Steuern	15	0	0	0	0	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	51	0	0	-4	306	353

Erfolgsplan 2025

	Industrie- park T€	GWG Bruchstr./ Krampe T€	GWG Letter Bülten T€	Marien- burg 2 T€	Wulfer- hook T€	Summe T€
1. Umsatzerlöse	834	0	0	500	0	1.334
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen	-475	0	0	-384	0	-859
Gesamtleistung	359	0	0	116	0	475
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	159	0	0	56	0	215
Rohergebnis	200	0	0	60	0	260
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26	0	0	10	0	36
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	71	0	0	0	0	71
11. Ergebnis nach Steuern	103	0	0	50	0	153
12. Sonstige Steuern	15	0	0	0	0	15
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	88	0	0	50	0	138

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erläuterungen zum Erfolgsplan
für die Geschäftsjahre 2022 - 2025

Allgemeines:

Der Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 beinhaltet die vorausschaubaren Aufwendungen und Erträge unter Berücksichtigung unternehmensspezifischer Notwendigkeiten.

Entwicklung der Erträge:

In den Jahren 2022 bis 2025 erfolgt die Veräußerung von Grundstücken in den Maßnahmen „Industriepark Nord.Westfalen“, „Marienburg 2“, „Wulferhook“, GWG „Bruchstr./Krampe“ und GWG „Letter Bülten“. Weiterhin werden in diesem Zeitraum hier zusätzlich Erlöse aus der Baukonzession für Sandabgrabungen mit 34 T€ ausgewiesen.

Entwicklung der Kosten:

Die Aufwendungen für Material sind in den Jahren 2022 bis 2025 weiterhin abhängig von den Ausgaben für Leistungen Dritter in dem jeweiligen Jahr.

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Auftrags- und Finanzplanung für die
Geschäftsjahre 2022 - 2025

Auftrags- und Finanzplanung

	2022	2023	2024	2025
Mittelbedarf	T€	T€	T€	T€
Investitionen (Zugang Vorräte)				
Industriepark	1.719	775	191	160
GWG Bruchstr./Krampe	476	0	0	0
GWG Letter Bülden	210	0	0	0
Baugebiet Marienburg 2	331	0	0	56
Baugebiet Wulferhook	1.066	0	270	0
	<u>3.802</u>	<u>775</u>	<u>461</u>	<u>216</u>
Darlehensstilgungen				
Industriepark	0	0	200	0
GWG Bruchstr./Krampe	0	0	0	0
GWG Letter Bülden	0	450	0	0
Baugebiet Marienburg 2	0	0	0	0
Baugebiet Wulferhook	0	300	0	0
	<u>0</u>	<u>750</u>	<u>200</u>	<u>0</u>
Erhöhung des Cash Flow	0	0	103	859
	<u>3.802</u>	<u>1.525</u>	<u>764</u>	<u>1.075</u>
Mittelherkunft				
Bestandsminderungen (Abgang Vorräte)				
Industriepark	820	832	764	634
GWG Bruchstr./Krampe	565	0	0	0
GWG Letter Bülden	764	0	0	0
Baugebiet Marienburg 2	0	0	0	441
Baugebiet Wulferhook	1.561	470	0	0
	<u>3.710</u>	<u>1.302</u>	<u>764</u>	<u>1.075</u>
Darlehensaufnahme				
Industriepark	0	0	0	0
GWG Bruchstr./Krampe	0	0	0	0
GWG Letter Bülden	0	0	0	0
Baugebiet Marienburg 2	0	0	0	0
Baugebiet Wulferhook	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finanzierung aus dem vorhandenen Cash Flow	92	223	0	0
	<u>3.802</u>	<u>1.525</u>	<u>764</u>	<u>1.075</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH

Erläuterungen zur
Auftrags- und Finanzplanung 2022 - 2025

Allgemeines

In der Auftrags- und Finanzplanung sind alle vorausschaubaren Einnahmen und Ausgaben anzusetzen, die sich aus Anlagenänderungsvorhaben und aus der Kreditwirtschaft ergeben. Die Planung entspricht nicht der Bilanz, sondern einer Bewegungsbilanz zwischen den voraussichtlichen Jahresabschlüssen.

Mittelbedarf

In den Jahren 2022 bis 2025 sind für die Erschließungsmaßnahmen sowie für weitere Maßnahmen insgesamt 7.166 T€ veranschlagt. Investitionen sind in diesen Jahren für die einzelnen Maßnahmen in Höhe von 5.254 T€ geplant. In 2023 ist die Ablösung von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 750 T€ und in 2024 von einem Darlehen in Höhe von 200 T€ geplant. Der rechnerische Mittelüberhang in den Jahren 2022 bis 2025 von insgesamt 962 T€ erhöht den Cash-Flow. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage zu diesen Erläuterungen aufgeführt.

Mittelherkunft

Die benötigten Mittel für die Maßnahmen in den Jahren 2022 bis 2025 werden in Höhe von 6.851 T€ durch die Bestandsminderungen und in Höhe von 315 T€ durch die Finanzierung aus dem vorhandenen Cash-Flow erzielt. Auch hier sind die einzelnen Maßnahmen in der Anlage zu diesen Erläuterungen aufgeführt.

