

# WBD Industriepark Dessau GmbH - Wirtschaftsplan -

Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 07.12.2021

# Wirtschaftsplan 2022

## Vorschaurechnung 2023 bis 2026

*(aktualisiert nach ersten Ausschreibungsergebnissen/ Version: 7.12.2021)*

WBD Industriepark Dessau GmbH

### Inhalt

1.	Berücksichtigung des Neubaus der Rettungswache im Wirtschaftsplan .....	2
1.1	Darstellung der geplanten Anschaffungskosten der Rettungswache.....	2
1.2.	Finanzierung der Rettungswache .....	3
1.3	Ermittlung der Abschreibungen.....	4
1.4	Ermittlung der Umsatzerlöse.....	5
1.5	Ergebnisrechnung .....	5
2.	Wirtschaftsplan 2022.....	6
3.	Vorschaurechnung 2022 bis 2026 .....	7
4.	Erläuterungen zum Wirtschaftsplan und zur Vorschaurechnung.....	8
4.1	Jahresergebnis .....	8
4.2	Umsatzerlöse.....	8
4.3	sonstige betriebliche Erträge .....	9
4.4	Materialaufwand .....	9
4.5	sonstiger betrieblicher Aufwand.....	10
4.6	Finanzergebnis .....	10
5.	Investitionsplanung.....	11
6.	Finanzplanung.....	11

## 1. Berücksichtigung des Neubaus der Rettungswache im Wirtschaftsplan

Zur Erfüllung der kommunalpolitischen Aufgaben errichtet die WBD eine Rettungswache. Bei künftigen Ausschreibungen des Rettungsdienstes durch die Stadt Dessau-Roßlau soll die kommunale Rettungswache dem Konzessionsnehmer zur Verfügung gestellt werden. Bezüglich des Vertragswerkes und der gefassten Beschlüsse wird auf die Aufsichtsratsunterlage zu TOP 7 der Aufsichtsratssitzung vom 19. August 2020 verwiesen. Die Bestätigung durch den Stadtrat erfolgte am 16. September 2020.

### 1.1 Darstellung der geplanten Anschaffungskosten der Rettungswache

Die Anschaffungskosten (aktualisiert/Annahme) gliedern sich wie folgt auf:

		AR Beschluss vom 19.8.2020	Planungsstand 30.4.2021 - Bauantrag	Angebotsoffnung erstes Vergabepaket
KG	KG	geplante Kosten	geplante Kosten	geplante Kosten
110	Erwerb Grundstück	4.001 €	3.417 €	26.000 €
120	Grundstücksnebenkosten	71.000 € <sup>1)</sup>	81.994 €	80.000 €
Summe 100		75.001 €	85.411 €	106.000 €
210	Baufeldfreimachung	100.000 €	120.418 €	120.418 €
220	öffentliche Erschließung	143.440 €	0 €	42.300 €
230	nichtöffentliche Erschließung	143.440 €	0 €	96.000 €
Summe 200		386.881 €	120.418 €	258.718 €
Summe 300	Bauwerk & Baukonstruktion	1.721.285 €	1.893.855 €	2.336.217 €
Summe 400	Technische Anlagen	608.187 €	705.439 €	1.267.967 €
Summe 500	Außenanlagen	344.257 €	300.054 €	562.078 €
Summe 600	Ausstattung	137.703 €	121.200 €	165.600 €
720	Vorbereitung Objektplanung	500.000 €	5.000 €	5.250 €
731	Gebäude und Innenräume Architekt		235.409 €	247.179 €
732	Freianlagen		36.560 €	38.388 €
734	Verkehrsanlagen		6.360 €	10.000 €
741	Tragwerksplanung		87.882 €	92.276 €
742	Technische Ausrüstung		190.370 €	199.889 €
743	Bauphysik		3.850 €	4.043 €
744	Geotechnik		5.830 €	6.122 €
745	Ing. Vermessung		2.800 €	2.940 €
747	Brandschutz		6.447 €	6.769 €
762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	50.000 €	35.000 €	60.000 €
766	Versicherungen		5.000 €	8.000 €
Summe 700	Baunebenkosten / Planungskosten	550.000 €	620.508 €	680.855 €
<b>Summe</b>		<b>3.823.313 €</b>	<b>3.846.885 €</b>	<b>5.377.436 €</b>
<b>Summe brutto</b>		<b>4.549.743 €</b>	<b>4.577.793 €</b>	<b>6.399.149 €</b>
			<b>Abweichung (brutto)</b>	<b>Abweichung (brutto)</b>
			28.051	1.821.355
			1%	40%

Die Investitionskosten verteilen sich auf die einzelnen Jahre im Planungszeitraum wie folgt:

Investitionskosten pro Kalenderjahr	
2021	495.538
2022	2.655.365
2023	3.248.245
	<u>6.399.149</u>

## 1.2. Finanzierung der Rettungswache

Die Finanzierung der Rettungswache erfolgt aus einer Kombination von Eigen- und Fremdkapital. Insgesamt ist eine Fremdkapitalaufnahme von 4,2 Mio. EUR im Jahr 2022 und 2023 geplant. Eigenkapital wird insgesamt in Höhe von 2,2 Mio. EUR verwendet. Der Finanzplan unter Berücksichtigung der Rettungswache sowie der vorläufig geplante Fremdfinanzierungsplan sind nachfolgend dargestellt.

	Entwicklung	Bankbestand	Darlehen f. Rettungswache
<b>31.12.2021</b>		<b>1.800.000 €</b>	
Invest Rettungswache	- 2.655.365 €		
Darlehensaufnahme	1.200.000 €		1.200.000 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	54.871 €		
<b>31.12.2022</b>		<b>399.506 €</b>	
Invest Rettungswache	- 3.248.245 €		
Darlehensaufnahme	3.000.000 €		3.000.000 €
Zinsaufwand Rettungswache	- 12.000 €		
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	45.871 €		
<b>31.12.2023</b>		<b>185.132 €</b>	
Mieterlöse Rettungswache	373.040 €		
Zinsaufwand Rettungswache	- 42.000 €		
Tilgung Darlehen	- 108.055 €		- 108.055 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	45.271 €		
<b>31.12.2024</b>		<b>453.389 €</b>	
Mieterlöse Rettungswache	371.960 €		
Zinsaufwand Rettungswache	- 40.919 €		
Tilgung Darlehen	- 109.136 €		- 109.136 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	45.271 €		
<b>31.12.2025</b>		<b>720.565 €</b>	
Mieterlöse Rettungswache	370.868 €		
Zinsaufwand Rettungswache	- 39.828 €		
Tilgung Darlehen	- 110.227 €		- 110.227 €
Entwicklung lfd. Geschäft WBD	45.171 €		
<b>31.12.2026</b>		<b>986.549 €</b>	<b>3.872.582 €</b>

Annuitätendarlehen

Laufzeit	33 Annuität	150.055,24 €
Zinssatz	1,00%	
Darlehensbetrag	4.200.000,00 €	

Jahr	Restschuld am Jahresanfang	Zinsen	Tilgung	Jährl. zuzahlende Raten	Restschuld am Jahresende
1	4.200.000,00 €	42.000,00 €	108.055,24 €	150.055,24 €	4.091.944,76 €
2	4.091.944,76 €	40.919,45 €	109.135,79 €	150.055,24 €	3.982.808,97 €
3	3.982.808,97 €	39.828,09 €	110.227,15 €	150.055,24 €	3.872.581,82 €
4	3.872.581,82 €	38.725,82 €	111.329,42 €	150.055,24 €	3.761.252,40 €
5	3.761.252,40 €	37.612,52 €	112.442,71 €	150.055,24 €	3.648.809,69 €
6	3.648.809,69 €	36.488,10 €	113.567,14 €	150.055,24 €	3.535.242,54 €
7	3.535.242,54 €	35.352,43 €	114.702,81 €	150.055,24 €	3.420.539,73 €
8	3.420.539,73 €	34.205,40 €	115.849,84 €	150.055,24 €	3.304.689,89 €
9	3.304.689,89 €	33.046,90 €	117.008,34 €	150.055,24 €	3.187.681,55 €
10	3.187.681,55 €	31.876,82 €	118.178,42 €	150.055,24 €	3.069.503,13 €
11	3.069.503,13 €	30.695,03 €	119.360,21 €	150.055,24 €	2.950.142,92 €
12	2.950.142,92 €	29.501,43 €	120.553,81 €	150.055,24 €	2.829.589,11 €
13	2.829.589,11 €	28.295,89 €	121.759,35 €	150.055,24 €	2.707.829,76 €
14	2.707.829,76 €	27.078,30 €	122.976,94 €	150.055,24 €	2.584.852,82 €
15	2.584.852,82 €	25.848,53 €	124.206,71 €	150.055,24 €	2.460.646,11 €
16	2.460.646,11 €	24.606,46 €	125.448,78 €	150.055,24 €	2.335.197,33 €
17	2.335.197,33 €	23.351,97 €	126.703,27 €	150.055,24 €	2.208.494,07 €
18	2.208.494,07 €	22.084,94 €	127.970,30 €	150.055,24 €	2.080.523,77 €
19	2.080.523,77 €	20.805,24 €	129.250,00 €	150.055,24 €	1.951.273,77 €
20	1.951.273,77 €	19.512,74 €	130.542,50 €	150.055,24 €	1.820.731,26 €
21	1.820.731,26 €	18.207,31 €	131.847,93 €	150.055,24 €	1.688.883,34 €
22	1.688.883,34 €	16.888,83 €	133.166,41 €	150.055,24 €	1.555.716,93 €
23	1.555.716,93 €	15.557,17 €	134.498,07 €	150.055,24 €	1.421.218,86 €
24	1.421.218,86 €	14.212,19 €	135.843,05 €	150.055,24 €	1.285.375,81 €
25	1.285.375,81 €	12.853,76 €	137.201,48 €	150.055,24 €	1.148.174,33 €
26	1.148.174,33 €	11.481,74 €	138.573,50 €	150.055,24 €	1.009.600,84 €
27	1.009.600,84 €	10.096,01 €	139.959,23 €	150.055,24 €	869.641,61 €
28	869.641,61 €	8.696,42 €	141.358,82 €	150.055,24 €	728.282,78 €
29	728.282,78 €	7.282,83 €	142.772,41 €	150.055,24 €	585.510,37 €
30	585.510,37 €	5.855,10 €	144.200,14 €	150.055,24 €	441.310,24 €
31	441.310,24 €	4.413,10 €	145.642,14 €	150.055,24 €	295.668,10 €
32	295.668,10 €	2.956,68 €	147.098,56 €	150.055,24 €	148.569,54 €
33	148.569,54 €	1.485,70 €	148.569,54 €	150.055,24 €	0,00 €
Summe		751.822,88 €	4.200.000,00 €	4.951.822,88 €	

### 1.3 Ermittlung der Abschreibungen

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt noch keine Detailplanung vor, so dass die Verteilung auf die einzelnen Anlagenklassen und die Nutzungsdauern nur grob geschätzt werden können. Diese Annahmen und Schätzungen werden im Zuge der Detailplanung weiter verfeinert.

buchhalterische Anschaffungskosten	Verteilung der Gesamtkosten	geschätzte Abschreibungsdauern	Verteilung Ahk	Abschreibung 2024ff.
Grund und Boden			106.000	0
Gebäude	63%	33	3.945.745	119.568
Technische Anlagen und Maschinen	23%	15	1.469.744	97.983
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10%	15	625.146	41.676
Außenanlagen	4%	15	252.514	16.834
			<u>6.399.149  </u>	<u>276.062  </u>



## 1.4 Ermittlung der Umsatzerlöse

Die Ermittlung der Umsatzerlöse ist im Mietvertrag detailliert beschrieben und ermittelt sich im Wesentlichen aus den anfallenden Kosten (z.B. Abschreibungen, Zinsaufwand) zzgl. einer angemessenen Eigenkapitalrendite.

Bestandteile Miete:	Mietertrag 2024	Mietertrag 2025	Mietertrag 2026
Abschreibung	276.062 €	276.062 €	276.062 €
Darlehenszinsen	42.000 €	40.919 €	39.828 €
Eigenkapitalverzinsung	54.979 €	54.979 €	54.979 €
	<u>373.040 €</u>	<u>371.960 €</u>	<u>370.868 €</u>

## 1.5 Ergebnisrechnung

Basierend auf den vorgenannten Prämissen ergibt sich nachfolgend dargestellter Ergebnis- und Liquiditätsbeitrag aus dem Projekt Rettungswache. Es wird des Weiteren angenommen, dass im Jahr 2024 bis 2026 insgesamt noch steuerliche Verlustvorträge existieren, so dass keine Ertragsteuern angesetzt werden. Aktuell liegen diese bei rd. 2 Mio. EUR.

Projektjahr	nur Projekt Rettungswache						
	Jahr -3 2020	Jahr -2 2021	Jahr -1 2022	Jahr 0 2023	Jahr 1 2024	Jahr 2 2025	Jahr 3 2026
<b>Erträge</b>							
Mieterlöse	0	0	0	0	373.040	371.960	370.868
<b>Aufwendungen</b>							
Abschreibung	0	0	0	0	-276.062	-276.062	-276.062
Zinsen	0	0	0	0	-42.000	-40.919	-39.828
Steuern					0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.979</u>	<u>54.979</u>	<u>54.979</u>
	Planung	Planung	Bau	Bau	Betrieb		
Investition	-126.845	-368.693	-2.655.365	-3.248.245			
Einnahmen				0	373.040	371.960	370.868
Ausgaben				0	-42.000	-40.919	-39.828
	-126.845	-368.693	-2.655.365	-3.248.245	331.040	331.040	331.040
Verwendung Eigenkapital	126.845	368.693	1.455.365	248.245			
Aufnahme/Tilgung Fremdkapital			1.200.000	3.000.000	-108.055	-109.136	-110.227
<b>Cashflow</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>222.985</u>	<u>221.905</u>	<u>220.813</u>

## 2. Wirtschaftsplan 2022

Wirtschaftsplan 2022	WBD Industriepark Dessau GmbH			
	IST 2020	Wirtschafts- plan 2021	Hochrechnung per 10/2020 2021	Wirtschafts- plan 2022
<b>Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR</b>				
1. Umsatzerlöse	201,7	196,4	955,1	199,5
2. sonstige betriebliche Erträge	94,0	26,5	31,1	26,2
<b>3. Summe betriebliche Erträge</b>	<b>295,7</b>	<b>222,9</b>	<b>986,2</b>	<b>225,8</b>
4. Materialaufwand				
4.1. Abgänge/Abwertung Umlaufvermögen	0,0	0,0	233,9	0,0
4.2. Aufwand für bezogene Fremdleistung	149,0	40,0	65,9	46,2
<b>4. Materialaufwand</b>	<b>149,2</b>	<b>40,0</b>	<b>299,8</b>	<b>46,2</b>
<b>5. Rohertrag</b>	<b>146,5</b>	<b>182,9</b>	<b>686,5</b>	<b>179,6</b>
6. Personalaufwand	8,5	9,3	9,3	9,3
7. Abschreibungen	70,0	70,0	70,0	70,0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	52,5	34,2	37,4	39,2
<b>9. Summe Kosten</b>	<b>131,0</b>	<b>113,5</b>	<b>116,7</b>	<b>118,5</b>
<b>10. Betriebsergebnis</b>	<b>15,5</b>	<b>69,4</b>	<b>569,8</b>	<b>61,1</b>
11. Finanzerträge Zinsen u. ähnl. Erträge, Erträge aus Beteiligungen	0,6	0,0	0,0	0,0
12. Finanzaufwendungen Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. Finanzergebnis</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>16,1</b>	<b>69,4</b>	<b>569,8</b>	<b>61,1</b>
15. Körperschafts-/Gewerbeertragssteuer	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>17. Jahresergebnis</b>	<b>16,1</b>	<b>69,4</b>	<b>569,8</b>	<b>61,1</b>

### 3. Vorschaurechnung 2022 bis 2026

<b>Vorschaurechnung 2022 - 2026</b>		<b>WBD Industriepark Dessau GmbH</b>			
<b>Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR</b>	<b>Wirtschafts- Plan 2022</b>	<b>Vorschau 2023</b>	<b>Vorschau 2024</b>	<b>Vorschau 2025</b>	<b>Vorschau 2026</b>
1. Umsatzerlöse	199,5	190,5	563,6	562,5	561,4
2. sonstige betriebliche Erträge	26,2	26,0	26,0	26,0	26,0
<b>3. Summe betriebliche Erträge</b>	<b>225,7</b>	<b>216,5</b>	<b>589,6</b>	<b>588,5</b>	<b>587,4</b>
4. Materialaufwand					
4.1. Abgänge/Abwertung Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.2. Aufwand für bezogene Fremdleistung	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2
<b>4. Materialaufwand</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>
<b>5. Rohertrag</b>	<b>179,6</b>	<b>170,4</b>	<b>543,4</b>	<b>542,3</b>	<b>541,2</b>
6. Personalaufwand	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
7. Abschreibungen	70,0	69,0	345,1	345,1	345,1
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	39,2	39,2	39,8	39,8	39,9
<b>9. Summe Kosten</b>	<b>118,5</b>	<b>117,5</b>	<b>394,2</b>	<b>394,2</b>	<b>394,3</b>
<b>10. Betriebsergebnis</b>	<b>61,1</b>	<b>52,9</b>	<b>149,3</b>	<b>148,2</b>	<b>147,0</b>
11. Finanzerträge					
Zinsen u. ähnl. Erträge, Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Finanzaufwendungen	0,0	0,0	42,0	40,9	39,8
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen					
<b>13. Finanzergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-42,0</b>	<b>-40,9</b>	<b>-39,8</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>61,1</b>	<b>52,9</b>	<b>107,3</b>	<b>107,3</b>	<b>107,2</b>
15. Körperschafts-/Gewerbeertragssteuer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>17. Jahresergebnis</b>	<b>61,1</b>	<b>52,9</b>	<b>107,3</b>	<b>107,3</b>	<b>107,2</b>



## 4. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan und zur Vorscheurechnung

### 4.1 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis für 2022 wird mit 61 TEUR geplant und liegt damit etwa auf dem Niveau der letzten Vorscheurechnung abzgl. der Erlöse Funkturm und Sens (Verkauf Grundstück Unibeton). Im Vergleich zum Planergebnis für 2021 von 69 TEUR ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen, welcher im Wesentlichen durch die geringeren Mieterlöse aus dem Verkauf des Grundstücks „Unibeton“ resultiert.

Im Jahr 2023 liegt das geplante Jahresergebnis bei durchschnittlich rd. 53 TEUR. Ab dem Jahr 2024 wird mit zusätzlichen Erträgen aus der Vermietung der Rettungswache gerechnet. Auf der Grundlage der vorläufigen Planung sollte sich das Ergebnis um rd. 54 TEUR p.a. dadurch verbessern. Diese Ergebnisverbesserung ist für die Darlehenstilgung erforderlich.

### 4.2 Umsatzerlöse

Die nachhaltigen Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen nur Mieterlöse. Des Weiteren realisieren sich Verkaufserlöse von Grundstücken in den Umsatzerlösen, welchen aber größtenteils Aufwendungen aus Abgängen aus dem Grundstücksbestand entgegenstehen. Erlöse aus dem weiterhin geplanten Verkauf der „Restflächen“ sind nicht in der Planung berücksichtigt, da dies nur in untergeordnetem Umfang entstehen werden.

Im Jahr 2022 ist der Verkauf der Restfläche „Wendehammer“ mit 9 EUR/qm an die Stadt Dessau-Roßlau abgebildet.

Umsatzerlöse	2019	2020	Okt 21	HR 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gropiusallee 1	186.300	186.300	155.256	186.300	186.300	186.300	186.300	186.300	186.300
Vodafone	5.785	5.785	4.820	4.820	0	0	0	0	0
Sens	1.104	1.104	920	920	0	0	0	0	0
Bauhausstiftung	1.200	1.200	1.100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
-Nebenkosten	633	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkplatzvermietung	2.800	3.506	3.026	3.026	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Pacht PV Anlage	0	3.800	950	950	950	950	950	950	950
Erlöse Bogensportclub	0	0	83	83	83	83	83	83	83
Erlöse Rettungswache	0	0	0	0	0	0	373.040	371.960	370.868
	197.822	201.695	166.155	197.299	190.533	190.533	563.573	562.493	561.401
<b>Grundstücksverkäufe</b>									
Rathenastr.	0	0	0	497.838	0	0	0	0	0
Unibeton	0	0	260.010	260.010	9.000	0	0	0	0
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	757.848	9.000	0	0	0	0
<b>Summe gesamt</b>	<b>197.822</b>	<b>201.695</b>	<b>426.165</b>	<b>955.147</b>	<b>199.533</b>	<b>190.533</b>	<b>563.573</b>	<b>562.493</b>	<b>561.401</b>

Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten für die „Doppelreihe“ wurden nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung geplant, da es sich bei diesen um Forderungen bzw. Verbindlichkeiten handelt, welche direkt an die Stiftung Bauhaus weiterbelastet werden. In gleicher Höhe wurden auch die Aufwendungen korrigiert, so dass sich kein Ergebniseffekt bei phasengleicher Abgrenzung mehr ergibt.

### 4.3 sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden ausschließlich Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für erhaltene Investitionszuschüsse geplant. Diese betreffen in Höhe von rd. 25 TEUR die Gropiusallee und in Höhe von rd. 1 TEUR die Liegenschaft in der Doppelreihe. Aufgrund des Auslaufens der Abschreibung einiger Anlagen sinken diese im Planungsverlauf leicht.

### 4.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand gliedert sich wie folgt auf:

	IST Okt.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
4a) Abgänge und Abwertung a.d. Umlaufvermögen	0,0	233,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4b) Aufwendungen für Fremdleistungen							
- Aufwendungen Gropiusallee	14,6	19,7	16,0	22,0	16,0	22,0	17,0
- Glättung Gropiusallee (Gesamtkosten rd.28TEUR)	0,0	8,3	12,0	6,0	12,0	6,0	11,0
-Verkehrssicherung Rathenaustraße	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- §154 BauGB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Grundsteuer	8,3	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
- Strom Unibeton	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Kreishandwerkerschaft (Winterdienst, etc.)	1,2	1,4	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
- Rechtsberatung	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
-Provision Versteigerung	24,8	24,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Sonstiges	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
	49,4	65,9	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2
	49,4	299,8	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2

Die Aufwendungen für die Gropiusallee 1 beinhalten standardmäßige Wartungen, welche verschiedenen Intervallen durchgeführt werden müssen. Es handelt sich dabei um:

- Wartung und Prüfung der Personen- und Lastenaufzüge,
- Wartung und Prüfung der sicherheitsrelevanten Ausrüstung (Alarmanlage, Brandanlage, Blitzschutz, etc.),
- Wartung und Prüfung elektrischer Anlagen sowie
- diverse Pflege und Reinigungsarbeiten.

Über diese planmäßigen Aufwendungen hinaus wurde ein jährlicher Instandhaltungs- und Reparaturaufwand angesetzt.

## 4.5 sonstiger betrieblicher Aufwand

Der sonstige betriebliche Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	IST Okt.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gebühren und Beiträge (Str.Rein/GEZ/IHK/HR)	1,4	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3
Versicherungskosten Doppelreihe - GV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungskosten Doppelreihe - HaftpflV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungskosten Gropiusallee - GV	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0
Versicherungskosten Gropiusallee - HaftPflV	0,0	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Versicherungskosten KSA	0,2	0,3	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
Versicherungskosten D&O	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Versicherungskosten FirmenRV, VSHAftpV	5,0	5,7	5,8	5,8	5,9	5,9	5,9
	9,0	10,2	10,7	10,7	11,2	11,2	11,3
Miete & Raumkosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beratungskosten	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jahresabschlusskosten (nur WP)	5,2	5,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Dienstleistungsvertrag	9,7	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Führung der	0,3	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Webseite & Marketing	0,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Sitzungsgeld Verwaltungsrat	0,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Sonstiges	0,3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	11,2	18,3	18,3	18,3	18,3	18,3	18,3
Übrige	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	27,9	37,4	39,2	39,2	39,8	39,8	39,9

## 4.6 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet in Vorjahren noch Erträge aus der mit dem Verkauf der Kühnauer Straße 43 einhergehenden Tilgungsvereinbarung. Die Ratenzahlung ist sodann ausgelaufen.

Ab 2024 werden, wie oben aufgeführt, die Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Rettungswache erfasst.

Jahr	1	2	3
Restschuld am Jahresanfang	4.200.000,00 €	4.091.944,76 €	3.982.808,97 €
Zinsen	42.000,00 €	40.919,45 €	39.828,09 €
Tilgung	108.055,24 €	109.135,79 €	110.227,15 €
Jährl. zuzahlende Raten	150.055,24 €	150.055,24 €	150.055,24 €
Restschuld am Jahresende	4.091.944,76 €	3.982.808,97 €	3.872.581,82 €

## 5. Investitionsplanung

Investitionen sind in den Jahren 2022 bis 2026 wie oben dargelegt in die Rettungswache vorgesehen.

<b>Investitionsplanplan 2022 - 2026</b>		<b>WBD Industriepark Dessau GmbH</b>			
in TEUR	Wirtschaftsplan 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025	Vorschau 2026
Rettungswache	2.655,4	3.248,2	0,0	0,0	0,0
	<b>2.655,4</b>	<b>3.248,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 6. Finanzplanung

<b>Finanzplan 2021 - 2025</b>		<b>WBD Industriepark Dessau GmbH</b>			
in TEUR	Wirtschaftsplan 2022	Vorschau 2023	Vorschau 2024	Vorschau 2025	Vorschau 2026
<b><u>Finanzmittelbedarf</u></b>					
1. Investitionen	2.655,4	3.248,2	0,0	0,0	0,0
2. Auflösung Sonderposten	26,2	26,0	26,0	26,0	26,0
3. Darlehenstilgungen	0,0	0,0	108,1	109,1	110,2
4. Ausschüttung an Gesellschafter	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
<b>5. Summe Finanzmittelbedarf</b>	<b>2.731,6</b>	<b>3.324,2</b>	<b>184,1</b>	<b>185,1</b>	<b>186,2</b>
<b><u>Finanzmittelherkunft</u></b>					
6. Abschreibungen	70,0	69,0	345,1	345,1	345,1
7. Darlehensaufnahme	1.200,0	3.000,0	0,0	0,0	0,0
8. Jahresergebnis	61,1	52,9	107,3	107,3	107,2
<b>9. Summe Mittelherkunft</b>	<b>1.331,1</b>	<b>3.121,9</b>	<b>452,3</b>	<b>452,3</b>	<b>452,2</b>
<b>10. Änderung der finanziellen Mittel</b>	<b>-1.400,5</b>	<b>-214,4</b>	<b>268,3</b>	<b>267,2</b>	<b>266,0</b>

Note: Manuelle Korrektur der zu aktivierenden Zinsaufwendungen in 2023.



Der Finanzplan ist bis 2026 wesentlich vom Neubau der Rettungswache geprägt. In diesem Zuge werden Darlehen von 3,7 Mio. EUR aufgenommen und freie Liquidität eingesetzt. Ab 2024 beginnt bereits wieder die Rückführung der Darlehen.

Wichtiges Ziel der Gesellschaft ist es einen Liquiditätsbestand von rd. 500 TEUR zu halten um ggf. erforderliche Maßnahmen, z.B. Reparatur Gropiusallee u. ä. absichern zu können. Dieser Mindestbestand wird nach heutiger Planung im Jahr 2023 kurzfristig unterschritten.

<b>Finanzplan 2022 - 2026</b>		<b>WBD Industriepark Dessau GmbH</b>			
<b>Einzahlungen ./. Auszahlungen in TEUR</b>	<b>Wirtschafts- plan 2022</b>	<b>Vorschau 2023</b>	<b>Vorschau 2024</b>	<b>Vorschau 2025</b>	<b>Vorschau 2026</b>
1. Erlöse Vermietungen	190,5	190,5	563,6	562,5	561,4
2. Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Grundstücksverkäufe	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Darlehensaufnahme	1.200,0	3.000,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.399,5</b>	<b>3.190,5</b>	<b>563,6</b>	<b>562,5</b>	<b>561,4</b>
1. Auszahlungen für Materialaufwand	-46,2	-46,2	-46,2	-46,2	-46,2
2. Auszahlungen für Personal	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
3. Auszahlungen für Sonstige Aufwendungen	-39,2	-39,2	-39,8	-39,8	-39,9
4. Zinszahlungen	0,0	0,0	-42,0	-40,9	-39,8
5. Ausschüttung an Gesellschafter	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0
6. Investitionen	-2.655,4	-3.248,2	0,0	0,0	0,0
7. Darlehenstilgungen	0,0	0,0	-108,1	-109,1	-110,2
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-2.800,0</b>	<b>-3.392,9</b>	<b>-295,3</b>	<b>-295,3</b>	<b>-295,4</b>
<b>Gesamtsumme Liquiditätsveränderung</b>	<b>-1.400,5</b>	<b>-214,4</b>	<b>268,3</b>	<b>267,2</b>	<b>266,0</b>
<i>Bankbestand 1.1.2022:</i>	<i>1.800,0</i>				
<b>Bankbestand zum Jahresende</b>	<b>399,5</b>	<b>185,1</b>	<b>453,4</b>	<b>720,6</b>	<b>986,5</b>

Note: Manuelle Korrektur der zu aktivierenden Zinsaufwendungen in 2023.



# WBD Industriepark Dessau GmbH

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>AKTIVSEITE</b>	<b><u>31.12.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<b>3.002.955,66</b>	<b>3.072.936,16</b>
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<b><u>126.845,60</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
Anlagevermögen gesamt	<b><u><u>3.129.801,26</u></u></b>	<b><u><u>3.072.936,16</u></u></b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. <u>Vorräte</u>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<b><u>233.931,00</u></b>	<b><u>233.931,00</u></b>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	<b><u>2.559,93</u></b>	<b><u>20.289,03</u></b>
III. Kassenbestand und <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<b><u>1.457.568,33</u></b>	<b><u>1.562.617,36</u></b>
Umlaufvermögen gesamt	<b><u><u>1.694.059,26</u></u></b>	<b><u><u>1.816.837,39</u></u></b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u><u>1.874,25</u></u></b>	<b><u><u>2.028,69</u></u></b>
<b>Summe Aktivseite</b>	<b><u><u>4.825.734,77</u></u></b>	<b><u><u>4.891.802,24</u></u></b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>PASSIVSEITE</b>	<b><u>31.12.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.600,00	25.600,00
II. Kapitalrücklage	3.781.835,32	3.781.835,32
III. Gewinnvortrag	27.213,20	2.068,89
IV. Jahresüberschuss	16.082,90	75.144,31
	<u>3.850.731,42</u>	<u>3.884.648,52</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<u>933.926,00</u>	<u>960.422,00</u>
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>17.800,00</u>	<u>18.800,00</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	5.173,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.765,06	1.306,58
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.090,45	4.136,35
Verbindlichkeiten gesamt	<u>6.855,51</u>	<u>10.616,29</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>16.421,84</u>	<u>17.315,43</u>
<b>Summe Passivseite</b>	<u>4.825.734,77</u>	<u>4.891.802,24</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2019</u>
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		201.720,34		197.818,66
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke		0,00		-2.121,00
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>94.053,31</u>		<u>28.021,85</u>
		<u>295.773,65</u>		<u>223.719,51</u>
4. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		149.223,70		41.030,79
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.200,00		7.200,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				
- davon für Altersversorgung: € 0,00	<u>1.312,39</u>	8.512,39	<u>1.742,27</u>	8.942,27
(Vorjahr: € 0,00)				
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		69.981,50		69.981,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>52.531,41</u>		<u>30.191,97</u>
		<u>280.249,00</u>		<u>150.146,03</u>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>558,25</u>		<u>1.570,83</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<u>16.082,90</u>		<u>75.144,31</u>
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u>16.082,90</u>		<u>75.144,31</u>