

**Wirtschaftsplan 2011 der
WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH**

- I. Einleitung
- II. Erfolgsplan
- III. Vermögens- und Investitionsplan
- IV. Finanzplan
- V. Stellenübersicht

I. Einleitung

Der Erfolgsplan prognostiziert die Erträge und Aufwendungen für die Wirtschaftsjahre 2011 – 2015. Bei der Aufstellung wurden alle Positionen auf realistische Erlössteigerungen bzw. Einsparmöglichkeiten hin überprüft.

Im jahresbezogenen Vergleich ergeben sich danach folgende Ergebnisse bzw. Prognosen:

Ergebnis 2009	- 648.915€
Wirtschaftsplan 2010 (verabschiedet)	- 978.564€
Wirtschaftsplan 2010 (Prognose 12/10)	- 958.776€
Wirtschaftsplan 2011	- 890.164€

II. Erfolgsplan im Einzelnen

Umsatzerlöse durch Grundstücksverkäufe / Pacht (Pos. 1)

Die von der WFL angebotenen Gewerbeflächen zeichnen sich durch eine sehr unterschiedliche Vermarktungsmöglichkeit aus. Diese Position korrespondiert mit den Abgängen aus Umlaufvermögen unter 5.10.

Handwerkerzentrum (Pos. 1.1)

Für das Jahr 2010 steht die WFL derzeit noch mit einem Interessenten in konkreten Verkaufsverhandlungen. Es handelt sich um ein 1.499 m² großes Gewerbegrundstück. Im Jahr 2010 wird der Endausbau der Peter-Joseph-Lenné-Str. bis auf die Begrünung weitgehend abgeschlossen sein. Die WfL GmbH rechnet mit dem Verkauf der restlichen drei Grundstücke bis Ende 2012.

Theodor-Adorno-Straße (Pos.1.2)

Bisher konnten im Jahr 2010 2 Grundstücke mit einem gesamten Verkaufserlös von 141.888€ verkauft werden. Damit wurden die Erwartungen deutlich übertroffen.

Die generell als problematisch einzustufende Vermarktungschance der Flächen an der Theodor-Adorno-Strasse führen dazu, dass im Erfolgsplan nur ein Flächenverkauf jährlich in Höhe von 45.000€ aufgeführt wird. Zurzeit liegen uns 2 Anfragen von Interessenten vor. Hier wirken sich die Randslage, Bodenbeschaffenheit (Schichtenwasserproblematik) und die planungsrechtlichen Restriktionen negativ auf die Verkaufschancen aus.

Ludwig Erhard-Platz (Pos.1.3)

Dieses Grundstück wird seit Mai 2005 vermietet. Verhandlungen zum Verkauf dieses Grundstücks werden derzeit geführt.

Betriebliche Erträge (Pos. 2)

Vermietung Bioplex (Pos. 2.1)

Die damit verbundenen Einzelpositionen unterstellen - wie auch unter Position 5.9. – das keine Veräußerung des Gebäudes erfolgt. Die derzeitige Situation in der Immobilienbranche lässt einen möglichen Verkauf des Bioplex zu einem Verkaufserlös ohne Berücksichtigung von anfallenden sonstigen Kosten von ca. €6Mio bis €6,5Mio erwarten. Ein Verkauf des Gebäudes ist beabsichtigt, aufgrund der nicht abschließend fest stehenden Parameter jedoch noch nicht im Wirtschaftsplan hinterlegt.

Der Vermietungsstand per 01.11.2010 beträgt 95%. Die noch zur Verfügung stehende Vermietungsfläche beläuft sich somit auf rund 210 m². Verhandlungen mit Interessenten für einen Teil dieser Restfläche werden geführt. Die derzeitige wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in den Anfragen von Büroflächen wieder. Aufgrund der bestehenden Mietlaufzeiten ist von einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung auszugehen.

Sponsoring und Kooperationserträge (Pos. 2.2)

In 2010 wurden Sponsoring- und Kooperationserträge mit der Sparkasse Leverkusen und Currenta abgeschlossen. Hierdurch wird eine engere Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Marketing und der Förderung der Fokusbranche Innovative Werkstoffe erreicht.

Vermittlung von Immobilien (Pos. 3)

In 2010 wurden keine Provisionserträge generiert. Unter dem Aspekt des europäischen Beihilferechts und aus förderrechtlichen Gründen wird künftig keine ertragsorientierte Maklertätigkeit mehr durch die WfL durchgeführt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Pos. 4)

Die jährlichen Steigerungen sind auf die Verzinsung des Ansparguthabens auf den Bausparvertrag der LBS zurückzuführen. Dieser Bausparvertrag soll den Bioplexkredit über 5.000.000€ im Jahr 2018 ablösen.

Betriebliche Aufwendungen (Pos. 5.1)

Der Wirtschaftsplan geht von einem Verbleib in den derzeitigen Räumlichkeiten aus. Der prognostizierte Anstieg der Mietaufwendungen ergibt sich aus einer vertraglichen Indexanpassung und steigender Energiekosten.

Werbekosten (Pos. 5.5)

Der Anstieg der Werbekosten ist auf die verstärkt geplanten Aktivitäten zur Positionierung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen zurückzuführen und damit verbundenen Aktualisierungen von Marketingmaterialien.

Ebenso sind Neuauflagen von Materialien zur Kommunikation mit Unternehmen (z.B. Broschüren zum Gründer-, Gewerbeflächen- und Einzelhandelsangebot) erforderlich.

Aufgrund der für Leverkusen herausragenden Bedeutung der in 2011 stattfindenden Spiel im Rahmen der FIFA-Fußball-Weltmeisterschaft der Frauen und den damit verbundenen Chancen zur Bewerbung der Stadt wird sich die WfL zudem an einer gemeinsamen Darstellung von Stadt und Standort Leverkusen beteiligen.

Standortmarketing, Strukturentwicklung (Pos. 5.8)

Kooperationen und Technologieförderung (Pos. 5.8.1)

In 2011 werden diese Mittel u.a. für die Durchführung des Projektes „Wirtschaft Leverkusen 2020“ im Bereich der Fokusbranche Innovative Werkstoffe verwendet. Dieser dynamische Prozess wird auch in den kommenden Jahren entsprechende Ressourcen erfordern. Die WfL geht auch künftig davon aus, sich als kommunaler Partner in gemeinsame operative Projekte mit Leverkusener Unternehmen einzubringen.

Die Intensivierung der Zusammenarbeit bei Ansiedlungen, im gemeinsamen Standortmarketing und weiteren Projekten steht dabei im Vordergrund.

Außenwirtschaft (Pos. 5.8.2)

Der wirtschaftsbezogene Austausch und die verstärkt angestrebten Kooperationsaktivitäten mit Leverkusener Unternehmen bedingen ein Budget für Aktivitäten in den Bereichen Unternehmerreisen, Veranstaltungen und Netzwerkarbeit. Die Konzentration der wirtschaftlichen Beziehungen liegt auch weiterhin bei den Städten Wuxi und Oulu, mit denen die Stadt Leverkusen eine Wirtschaftspartnerschaft unterhält.

Veranstaltungen, Präsentationen, Messen (Pos. 5.8.3)

Im Standortmarketing wird die WfL auch in 2011ff. etablierte Veranstaltungen wie den Wirtschaftsempfang, die Unternehmerpreisverleihung, die Investorentour und die ExpoReal bei Anpassung des jeweiligen Aufwandes durchführen. Die Gewinnung von „Standortbotschaftern“ für den Standort Leverkusen wird als neues Format für 2011 aufgebaut.

Die erfolgreiche Veranstaltungsreihe Business-Frühstück wird auch 2011 das Ziel verfolgen, zu verschiedenen Themenschwerpunkten unterschiedliche Unternehmergruppen und Branchen verstärkt zusammenzubringen. Gleichfalls sollen im Einklang zum Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“ Formate zur Intensivierung der Bestandspflege durchgeführt werden.

Einzelhandel, Werbegemeinschaften, ISG (Pos.5.8.4)

Der Eigenanteil der Stadt Leverkusen an den im Juli 2009 beantragten Städtebaufördermitteln für gestalterisch-investive Maßnahmen des Landes für die ISG City Leverkusen in den Jahren 2011 und 2012 wird durch die WfL zur Verfügung gestellt. Eine Förderzusage wurde erteilt, die Maßnahme wurde in das Landesförderprogramm aufgenommen. Auf den offiziellen Bewilligungsbescheid wird gewartet. Bis die Umsetzung der Maßnahmen in den Jahren 2011 und 2012 erfolgen kann, werden die Mittel lediglich erneut um ein weiteres Jahr geschoben.

Zu den Entwicklungsperspektiven des „City Center“ (City C) soll 2011 ein umfangreiches Gutachten erstellt werden, an dessen Erstellung sich die WfL finanziell beteiligen will, um einen Beitrag zur Verbesserung der Situation beizutragen.

Im Rahmen des Immobilien- und Zwischennutzungsmanagements für Einzelhandelsflächen will die WfL die einheitliche Gestaltung von Schaufenstern leerstehender Objekte weiterführen und aufwerten.

Bioplex (Pos. 5.9)

Die Position beinhaltet die entstehenden Kosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Unterhalt des Objektes Bioplex. Risiken bezüglich möglicher Leerstände und Mietausfälle sowie zusätzliche Ausbauarbeiten durch Mieterwechsel sind nicht ausgeschlossen.

Aufwendungen für Immobilien (Pos. 5.10)

Diese Position spiegelt die Aufwendungen (Erschließung, Planung, Nebenkosten) für die Grundstücke Handwerkerzentrum und Theodor-Adorno-Straße wider, die in den jeweiligen Geschäftsjahren veräußert werden sollen.

In 2011 ist im Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße die Gestaltung des Grünstreifens in der Ernst-Bloch-Straße gemäß den geschlossenen Grundstücksverträgen (20.000€) im Rahmen der Endausbaumaßnahme Ernst-Bloch-Straße vorgesehen.

Im Handwerkerzentrum wurden insgesamt 133.000€ für den Endausbau bisher eingesetzt. Die abschließende Begrünung ist für 2011 vorgesehen.

In der Position Abgang Umlaufvermögen spiegelt sich das Ergebnis der Grundstücksverkäufe wieder. Diese Position korrespondiert mit den Umsatzerlösen aus Grundstücksverkäufen unter 1.1 und 1.2.

II. Erfolgsplan

	Plan 2010	Prognose 12/2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Umsatzerlöse Grundstücksverkäufe/Pacht							
1.1 Handwerkerzentrum	367.000	0	185.000	182.000			
1.2 Theodor-Adorno-Str.	45.000	141.888	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
1.3 Ludwig-Erhard-Platz	6.000	6.000	6.000				
2. Betriebliche Erträge							
2.1 Vermietung Bioplex incl. Stellplätze	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000
Nebenkosteneinnahmen Bioplex	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Auflösung Sonderposten Bioplex	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686
2.2 Sponsoring und Kooperationserträge	71.000	71.000	142.000	100.000	100.000	100.000	0
3. Vermittlung von Immobilien	3.000	0	0	0	0	0	0
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.500	14.000	16.000	18.000	20.000	22.000	24.000
Summe Erträge	1.175.186	906.574	1.067.686	1.018.686	838.686	840.686	742.686
5.1 betriebliche Aufwendungen							
Miete incl. Stellplätze	53.000	53.000	53.000	53.000	55.500	55.500	55.500
Mietnebenkosten einschl. Versorgung	11.500	11.500	11.750	11.800	11.900	11.900	12.000
Reinigung	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200
Instandhaltung betriebl. Räume	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
5.2 Versicherungen, Beiträge, Abgaben							
WFL (ohne Bioplex)	18.000	18.000	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500
5.3 Reparaturen, Wartung							
Büro- u. Geschäftsausstattung	1.600	1.800	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300
5.4 Fahrzeugkosten einschl. Versicherung	8.700	8.700	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Übertrag	100.500	100.700	107.200	107.300	109.900	109.900	110.000

II. Erfolgsplan

	2010	Prognose 12/2010	2011	2012	2013	2014	2015
Übertrag	100.500	100.700	107.200	107.300	109.900	109.900	110.000
5.5 Werbekosten							
Veröffentlichungen, Broschüren, Werbemittel	115.000	90.000	137.000	137.000	100.000	100.000	100.000
Geschenke	500	500	500	500	500	500	500
Bewirtungskosten	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
5.6 allg. Reisekosten	10.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
5.7 Fremdleistungen							
Steuer-, Rechtsberatung, Buchführung, Notar	45.000	60.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Serviceleistungen städt. Ämter	7.000	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600
Büroservice	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700
sonstige (z. B. Verpackungsservice)	350	350	350	350	350	350	350
5.8 Standortmarketing, Strukturentwicklung							
5.8.1 Kooperationen, Technologieförderung	61.000	61.000	65.000	35.000	30.000	30.000	30.000
5.8.2 Außenwirtschaft	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
5.8.3 Veranstaltungen, Präsentationen, Messen	60.000	60.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
5.8.4 Einzelhandel, Werbegemeinschaft, ISG	30.000	10.000	30.000	30.000	15.000	15.000	15.000
5.8.5 Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition	30.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
5.9 Bioplex							
Betriebskosten / Nebenkosten	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000
Instandhaltung / Mieterausbau	10.000	2.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Werbekosten	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen Sparkasse Leverkusen (Innenausbau)							
Zinsen Bioplex-Darlehen	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000
Abschreibung	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000
Übertrag	1.117.050	1.056.850	1.152.350	1.122.450	1.068.050	1.068.050	1.068.150

II. Erfolgsplan

	2010	Prognose 12/2010	2011	2012	2013	2014	2015
Übertrag	1.117.050	1.056.850	1.152.350	1.122.450	1.068.050	1.068.050	1.068.150
5.10 Aufwendungen für Immobilien							
Grundstücke (incl. Nebenkosten, Erschließung)	80.000	140.000	35.000	10.000	10.000	5.000	5.000
Abgang Umlaufvermögen	318.000	30.000	52.000	51.500	10.000	10.000	10.000
5.11 Aufsichtsrat und Gesellschafter	4.600						
5.12 verschiedene betriebliche Kosten							
Porto, Telefon	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Internet	4.000	3.300	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fax, Kopierer, Drucker	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Büro- und Geschäftsausstattung	5.000	4.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
EDV, Software, Datenbank	26.500	26.500	29.500	28.000	28.000	28.000	28.000
Zeitschriften, Bücher	2.600	2.600	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Fortbildungskosten	5.000	7.500	7.500	10.000	7.500	7.500	7.500
6. Personalaufwand	560.000	560.000	640.000	651.000	667.000	682.000	698.000
7. Abschreibung auf Sachanlagen	6.800	6.300	7.700	6.000	3.800	3.100	900
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
Zinsen Immobilien (HWZ - ohne Bioplex)	7.000	6.000	5.000	1.000	1.000	1.000	1.000
sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Summe Aufwendungen	2.153.750	1.865.350	1.957.850	1.908.750	1.824.150	1.833.450	1.847.350
Erträge WFL	1.175.186	906.574	1.067.686	1.018.686	838.686	840.686	742.686
J. Aufwendungen WFL	2.153.750	1.865.350	1.957.850	1.908.750	1.824.150	1.833.450	1.847.350
Jahresergebnis der WFL	-978.564	-958.776	-890.164	-890.064	-985.464	-992.764	-1.104.664

III. Vermögens- und Investitionsplan

Grundstücke

Die WFL hält rund 9.335m² Gewerbebauland in Ihrem Eigentum. Die Flächen befinden sich im Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße, im Handwerkerzentrum an der Peter-Joseph-Lenné-Straße sowie am Ludwig-Erhard-Platz. Die Flächen sind überwiegend baureif und können kurzfristig bebaut werden.

Grundsätzlich ist die WFL auch zukünftig daran interessiert, das vorhandene Flächenportfolio um entwicklungsfähige Flächen zu erweitern. Zu finanzieren wäre eine weitere Grundstücksbevorratung über die Bereitstellung von Krediten in Verbindung mit einer zeitlich parallelen Refinanzierung aus einem vertraglich gesicherten Flächenverkauf.

Darlehen an Unternehmen

Zur Gründung selbständiger Existenzen, bei der Unternehmensansiedlung und bei Verlagerung sowie zur Beschaffung von Arbeitsplätzen konnte die WFL in der Vergangenheit unter bestimmten Voraussetzungen Darlehen gewähren (Förderprogramme der WFL). Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation der WFL sind weitere Darlehensvergaben nicht vorgesehen.

III. Vermögens- und Investitionsplan

Investitionen gesamt in €						
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	gesamt
Grundstückenwerb / Kaufpreis Nebenkosten (z. B. Erschließung GrEWST, Zwifi, Planung, Notar)	40.000	11.000	11.000	6.000	6.000	74.000
Zwischensumme	40.000	11.000	11.000	6.000	6.000	74.000
Geräte und Einrichtungen Möbiliar Technische Geräte (Spülmaschine) Hardware (Server, PC's)	2.000 900 1.300					
Gesamt Verwaltung	4.200	0	0	0	0	4.200
Gesamtkosten	44.200	11.000	11.000	6.000	6.000	78.200
Grundstücksverkäufe/Pacht	236.000	227.000	45.000	45.000	45.000	598.000
Investitionszuschuss Stadt	0	0	0	0	0	0
Zahlungen Dritter (Land/Bund)	0	0	0	0	0	0
Verbleiben	191.800	216.000	34.000	39.000	39.000	519.800

**Investitionsplan Finanzanlage
Übersicht über Darlehen und Darlehensrückflüsse**

Darlehensvergabe	Auszahlungs- betrag EURO
2006	-
2007	100.000
2008	-
2009	-
2010	-
gesamt	100.000

geplante Darlehensvergabe	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EURO	-	-	-	-	-	-

Übersicht über die Rückzahlung vergebener Darlehen

Rückzahlung der Beträge	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EURO	-	-	100.000	-	-	-

IV. Finanzplan

Der Finanzplan ermöglicht einen Überblick über Mittelherkunft und Mittelverwendung.

Die Finanzierung der WFL GmbH ist vorgesehen durch:

- den Verkauf von Gewergrundstücken
- die von der Stadt Leverkusen vorgesehene Verlustabdeckung
- Zuweisung der Mitgeschafterin Sparkasse Leverkusen
- angestrebte Provisionszahlungen
- die Aufnahme von Krediten, soweit Bedarf dafür gegeben ist.

IV. Finanzplan 2011 - 2015

Mittelherkunft	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Abschreibungen	223.700	222.000	219.800	219.100	216.900	1.101.500
Verminderung Finanzanlagevermögen		100.000				100.000
Verminderung Umlaufvermögen	230.000	227.000	45.000	49.525	163.625	715.150
Erhöhung Eigenkapital	890.625	890.625	890.625	890.625	890.625	4.453.125
Erhöhung Rückstellungen						
Erhöhung Verbindlichkeiten						
Summe	1.344.325	1.439.625	1.155.425	1.159.250	1.271.150	6.369.775
Mittelverwendung	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
Erhöhung Anlagevermögen	117.000	112.800	112.800	112.800	112.800	568.200
Erhöhung Umlaufvermögen	283.475	283.075	3.475			570.025
Verminderung Eigenkapital	890.164	890.064	985.464	992.764	1.104.664	4.863.120
Verminderung Sonderposten	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	268.430
Verminderung Rückstellungen		100.000				
Verminderung Verbindlichkeiten						
Summe	1.344.325	1.439.625	1.155.425	1.159.250	1.271.150	6.369.775

V. Stellenübersicht

Angestellte der WFL

Bezeichnung / Tätigkeitsbereich	Stellenwert	Stellensoll 2010	Stellensoll 2011	Situation zum 31.12.2010	Erläuterungen
Geschäftsführer	Dr. Frank Obermaier	1	1	1	seit 01.07.2010
Finanzen, Standortbetreuung, Außenwirtschaft	Dieter Roeloffs	1	1	1	
Industrie, Handwerk, Standortbetreuung	Achim Willke	1	1	1	
Einzelhandel, Werbegemeinschaften	Rainer Bertelsmeier	1	1	1	
Gründung, Coaching	Rita Straßer	0,65	0,65	0,65	
Standortmarketing, Treffpunkt Leverkusen	Melanie Schmitz	1	1	1	
Datenmanagement	Yasemine Schmitz	1	1	1	
Bestandspflege	Verena Knoll	1	1	1	
Sekretariat	Susanne Weibel	1	1	1	
Summe		8,65	8,65	8,65	