

**Wirtschaftsplan 2012 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 2012 – 2016. Bei der Aufstellung wurden alle Positionen auf realistische Erlössteigerungen bzw. Einsparmöglichkeiten hin überprüft.

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

Ergebnis 2010	- 886.346€
Wirtschaftsplan 2011 (verabschiedet)	- 890.164€
Wirtschaftsplan 2011 (Prognose 12/11)	- 889.594€
Wirtschaftsplan 2012	- 889.864€

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)

Im Jahr 2011 erfolgten bereits zwei Abverkäufe mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 1.155m² und einem Verkaufserlös von insgesamt 127.050€. Zur Zeit steht die WfL noch mit zwei Interessenten in konkreten Verkaufsverhandlungen. Es handelt sich um die zwei restlichen Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.770m². Die WfL GmbH rechnet mit dem Abverkauf zumindest eines Grundstückes bis Ende 2012.

Theodor-Adorno-Straße (Pos.1.2)

Im Jahr 2011 soll noch 1 Grundstück mit einem Verkaufserlös von 41.120€ verkauft werden. 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 unverbindliche Anfragen von Interessenten vor. Hier wirken sich die Randlage, 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 aufgrund der kurzen Mietvertragslaufzeiten und dem angekündigten Auszug der Stadt Leverkusen als Mieter Ende 2014 als wenig wahrscheinlich erscheinen. Da es zur Zeit noch keine ernsthaften Interessenten gibt, wurde der Wirtschaftsplan incl. Bioplex angefertigt.

Der Vermietungsstand per 01.01.2012 beträgt rund 98%. Die noch zur Verfügung stehende Vermietungsfläche beläuft sich somit auf 33,20 m². Die derzeitige wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in den Anfragen von Büroflächen wieder. Aufgrund der bestehenden Mietlaufzeiten ist von einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung bis Ende 2014 auszugehen.

Sponsoring und Kooperationserträge (Pos. 2.2)

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

Vermittlung von Immobilien (Pos. 3)

In 2011 wurden keine Provisionserträge generiert. Unter dem Aspekt des europäischen Beihilferechts und aus förderrechtlichen Gründen wird geprüft, inwieweit eine ertragsorientierte Maklertätigkeit künftig durch die WfL durchgeführt werden kann.

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 Mietvertrag konnte im Mai 2011 zu verbesserten Konditionen neu abgeschlossen werden.

Werbekosten (Pos. 5.5)

Aktivitäten zur Positionierung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen sind trotz der Bemühungen um Einsparungen nach wie vor von großer Bedeutung, um im Wettbewerb mit umliegenden Standorten bestehen zu können. Die Position umfasst im Wesentlichen die Weiterentwicklung der in 2011 begonnenen Imagekampagne einschließlich der Anpassung des bisherigen Außenauftrittes der WfL.

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

Standortmarketing, Strukturentwicklung (Pos. 5.8)

Kooperationen und Technologieförderung (Pos. 5.8.1)

In 2012 werden diese Mittel u.a. für die Durchführung des Projektes „Wirtschaft Leverkusen 2020“ im Bereich der Fokusbranche Innovative Werkstoffe und der Positionierung Leverkusens als Gesundheitsstandort 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.

Die WFL will in 2012 ein Konzept zur Betreuung der ausländischen Unternehmen in Leverkusen entwickeln, um der wachsenden Bedeutung dieser Unternehmen am Standort Leverkusen gerecht zu werden.

Veranstaltungen, Präsentationen, Messen (Pos. 5.8.3)

Im Standortmarketing wird die WFL auch in 2012 etablierte Veranstaltungen wie den Wirtschaftsempfang, die Unternehmerpreisverleihung, das Business-Frühstück, den Mittelstandsdialoq, die Investorentour und die ExpoReal bei Anpassung des jeweiligen Aufwandes durchführen. Die Entwicklung und Betreuung des Konzeptes der Standortbotschafter für den Standort Leverkusen soll fortgeführt und entsprechend der Möglichkeiten ausgebaut werden.

Die erfolgreichen Veranstaltungsreihen sollen auch 2012 das Ziel verfolgen, zu verschiedenen Themenschwerpunkten unterschiedliche Unternehmergruppen und Branchen verstärkt zusammenzubringen. Damit sollen im Einklang zum Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“ Formate zur Intensivierung der Bestandspflege durchgeführt werden.

Einzelhandel, Werbegemeinschaften, ISG (Pos. 5.8.4)

Zu den Entwicklungsperspektiven des „City Center“ (City C) soll 2012 ein umfangreiches Gutachten erstellt werden, an dessen Erstellung sich die WFL bei Bedarf 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.

Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition (Pos.5.8.4)

Nach dem Aufbau des Gewerbeflächenkatasters und dem Einzelhandelsflächenkataster soll nun als drittes Instrument ergänzend der Bereich des Büroflächenkatasters aufgebaut werden. Damit steht dann jedem Interessenten ein breiter Informationspool über den Standort Leverkusen zur Verfügung.

Das bereits vorgestellte Projekt Ökoprofit steht für Ökologisches Projekt für Integrierte Umwelttechnik und ist ein Kooperationsprojekt zwischen Kommune und Wirtschaft, das dazu beiträgt, die Umwelt zu entlasten und Kosten für Unternehmen zu senken. Die Umsetzung ist in 2012 geplant.

Das Thema Fachkräfteversorgung ist für die kommenden Jahre von besonderer Bedeutung, um die künftige unternehmerische Entwicklung positiv zu gestalten und auf die Herausforderungen vorbereitet zu sein. Dazu plant die WfL einen internetgestützten Service als ergänzendes Dienstleistungsangebot für alle Leverkusener Unternehmen.

Bioplex (Pos. 5.9)

Die Position beinhaltet die entstehenden Kosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Unterhalt des Objektes Bioplex. Die insbesondere in 2013 und 2014ff. anstehenden Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen sollen durch die ab 2011 zu bildende Instandhaltungsrücklage finanziert werden. 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 2012 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. Dies steht im engen Zusammenhang mit der anstehenden Änderung des dortigen Bebauungsplanes.

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

	2011	Prognose 12/2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.							
1.1	Umsatzerlöse Grundstücksverkäufe/Pacht						
	Handwerkerzentrum	127.050	150.000	100.000			
	Theodor-Adorno-Str.	41.120	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	Ludwig-Erhard-Platz	6.000	6.000	6.000			
2.	Betriebliche Erträge						
2.1	Vermietung Bioplex incl. Stellplätze	490.000	510.000	460.000	460.000	410.000	460.000
	Nebenkosteneinnahmen Bioplex	130.000	130.000	115.000	115.000	100.000	115.000
	Auflösung Sonderposten Bioplex	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686
2.2	Sponsoring und Kooperationserträge	142.000	112.900	100.000	100.000	50.000	0
3.	Vermittlung von Immobilien	0	0	0	0	0	0
4.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000
	Summe Erträge	1.067.686	994.756	894.686	789.686	675.686	691.686
5.1	betriebliche Aufwendungen						
	Miete incl. Stellplätze	53.000	48.000	46.000	46.000	46.000	46.000
	Mietnebenkosten einschl. Versorgung	11.700	11.000	11.200	11.200	11.400	11.400
	Reinigung	6.200	6.100	6.400	6.500	6.500	6.600
	Instandhaltung betriebl. Räume	1.500	1.100	1.000	1.000	1.000	1.500
5.2	Versicherungen, Beiträge, Abgaben						
	WFL (ohne Bioplex)	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500
5.3	Reparaturen, Wartung						
	Büro- u. Geschäftsausstattung	4.300	4.300	6.000	6.000	6.000	6.000
5.4	Fahrzeugkosten einschl. Versicherung	10.000	9.000	8.000	8.500	8.500	8.500
	Übertrag	107.200	100.000	99.100	99.700	99.900	100.500

II. Erfolgsplan

	2011	Prognose 12/2011	2012	2013	2014	2015	2016
Übertrag	107.200	100.000	100.400	99.100	99.700	99.900	100.500
5.5 Werbekosten							
Veröffentlichungen, Broschüren, Werbemittel	137.000	137.000	110.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Geschenke	500	500	500	500	500	500	500
Bewirtungskosten	3.000	2.000	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
5.6 allg. Reisekosten	7.000	4.000	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
5.7 Fremdleistungen							
Steuer-, Rechtsberatung, Buchführung, Notar	50.000	55.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Serviceleistungen städt. Ämter	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600
Büroservice	4.700	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600
sonstige (z. B. Verpackungsservice)	350	350	350	350	350	350	350
5.8 Standortmarketing, Strukturentwicklung							
5.8.1 Kooperationen, Technologieförderung	65.000	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
5.8.2 Außenwirtschaft	15.000	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
5.8.3 Veranstaltungen, Präsentationen, Messen	70.000	63.000	56.000	60.000	60.000	60.000	60.000
5.8.4 Einzelhandel, Werbegemeinschaft, ISG	30.000	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000
5.8.5 Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition	15.000	15.000	35.000	20.000	20.000	20.000	20.000
5.9 Bioplex							
Betriebskosten / Nebenkosten	145.000	150.000	150.000	135.000	135.000	120.000	135.000
Instandhaltung / Mietausbau	10.000	60.000	60.000	20.000	20.000	0	20.000
Werbekosten	0	0	0	0	0	0	0
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	1.152.350	1.121.050	1.114.650	1.022.350	1.022.950	988.150	1.023.750

II. Erfolgsplan

	2011	Prognose 12/2011	2012	2013	2014	2015	2016
Übertrag	1.152.350	1.121.050	1.114.650	1.022.350	1.022.950	988.150	1.023.750
5.10 Aufwendungen für Immobilien							
Grundstücke (incl. Nebenkosten, Erschließung)	35.000	35.000	50.000	15.000	10.000	5.000	5.000
Abgang Umlaufvermögen	52.000	36.000	42.000	30.000	10.000	10.000	10.000
5.11 Aufsichtsrat und Gesellschafter	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600
5.12 verschiedene betriebliche Kosten							
Porto, Telefon	10.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Internet	2.500	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
Fax, Kopierer, Drucker	4.200	4.200	4.400	4.400	4.500	4.500	4.500
Büro- und Geschäftsausstattung	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
EDV, Software, Datenbank	29.500	28.500	38.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Zeitschriften, Bücher	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Fortbildungskosten	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
6. Personalaufwand	640.000	616.000	610.000	650.000	667.000	690.000	708.000
7. Abschreibung auf Sachanlagen	7.700	7.700	7.600	5.800	3.700	2.900	1.000
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
Zinsen Immobilien (HWZ - ohne Bioplex)	5.000	6.000	2.000	1.000	1.000	1.000	1.000
sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Summe Aufwendungen	1.957.850	1.884.350	1.898.550	1.784.450	1.775.050	1.757.450	1.809.150
Erträge WFL	1.067.686	994.756	1.008.686	894.686	789.686	675.686	691.686
./. Aufwendungen WFL	1.957.850	1.884.350	1.898.550	1.784.450	1.775.050	1.757.450	1.809.150
Jahresergebnis der WFL	-890.164	-889.594	-889.864	-889.764	-985.364	-1.081.764	-1.117.464

III. Vermögens- und Investitionsplan

Grundstücke

Die WFL hält rund 7.661m² 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 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	2012	2013	2014	2015	2016	gesamt
Grundstückwerb / Kaufpreis Nebenkosten (z. B. Erschließung GrEWST, Zwif, Planung, Notar)	52.000	16.000	11.000	6.000	6.000	91.000
Zwischensumme	52.000	16.000	11.000	6.000	6.000	91.000
Geräte und Einrichtungen						
Mobiliar	1.000					
Technische Geräte (Spülmaschine)	900					
Hardware (PC, Beamer)	1.800					
Gesamt Verwaltung	3.700	0	0	0	0	3.700
Gesamtkosten	55.700	16.000	11.000	6.000	6.000	94.700
Grundstücksverkäufe/Pacht	201.000	151.000	45.000	45.000	45.000	487.000
Investitionszuschuss Stadt	0	0	0	0	0	0
Zahlungen Dritter (Land/Bund)	0	0	0	0	0	0
Verbleiben	145.300	135.000	34.000	39.000	39.000	392.300

**Investitionsplan Finanzanlage
Übersicht über Darlehen und Darlehensrückflüsse**

Darlehensvergabe	Auszahlungs- betrag EURO
2007	100.000
2008	-
2009	-
2010	-
2011	-
gesamt	100.000

geplante Darlehensvergabe	2011	2012	2013	2014	2015	2016
EURO	-	-	-	-	-	-

Übersicht über die Rückzahlung vergebener Darlehen

Rückzahlung der Beträge	2011	2012	2013	2014	2015	2016
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
- die Aufnahme von Krediten, soweit Bedarf dafür gegeben ist.

V. Stellenübersicht

Angestellte der WFL

Bezeichnung / Tätigkeitsbereich	Stellenwert	Stellensoll 2011	Stellensoll 2012	Situation zum 31.12.2011	Erläuterungen
Geschäftsführer	Dr. Frank Obermaier	1	1	1	
Kompetenzfelder, Standortbetreuung, Finanzen, Außenwirtschaft, Nachwuchskräfte	Dieter Roeloffs	1	1	1	
Behördenlotse, Unternehmensakquisition & Immobilienservice	Achim Wilke	1	1	1	
Handel & Zentrenentwicklung	Rainer Bertelsmeier	1	1	1	
Existenzgründung, Consulting junger Unternehmen, Beratungsförderprogramme, Unternehmerintreffen	Rita Straßer	0,65	0,65	0,65	
Marketing & PR	Melanie Schmitz	1	1	1	
Fördermittelinformationen, Wissensbörse, Sonderprojekte	Yasemine Schmitz	1	1	1	
Bestandspflege, Klima & Energie	Verena Knoll	1	1	1	
Assistentin der Geschäftsleitung, Buchführung & Backoffice	Susanne Weibel	1	1	1	
Summe		8,65	8,65	8,65	