

**Wirtschaftsplan 2016 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 2016 – 2019. Bei der Aufstellung wurden alle Positionen auf realistische Erlössteigerungen bzw. Einsparmöglichkeiten hin überprüft.

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

Ergebnis 2014	- 739.743€
Wirtschaftsplan 2015 (verabschiedet)	- 889.172€
Wirtschaftsplan 2015 (Prognose 12/12)	- 852.750€
Wirtschaftsplan 2016	- 889.960€

II. Erfolgsplan im Einzelnen

Umsatzerlöse durch Grundstücksverkäufe / Pacht (Pos. 1)

Diese Position korrespondiert mit den Abgängen aus Umlaufvermögen unter 5.10.

Theodor-Adorno-Straße (Pos.1.2)

Die Vermarktung der restlichen Grundstücke konnte 2015 erfolgen. Insgesamt wurden 20 Grundstücke in einem Zeitraum von 1997 bis 2014 veräußert. Die Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße ist somit umfänglich abgeschlossen. Die Straße wurde an die Stadt Leverkusen übergeben und gewidmet.

Ludwig Erhard-Platz (Pos.1.3)

Dieses Grundstück wird seit Mai 2005 vermietet. Eine eigenständige Bebauung und Erschließung des Grundstückes ist derzeit nicht möglich.

Betriebliche Erträge (Pos. 2)

Vermietung Bioplex (Pos. 2.1)

Die damit verbundenen Einzelpositionen unterstellen - wie unter Position 5.9. ausgeführt - , dass keine Veräußerung des Gebäudes erfolgt. Da es zur Zeit keine ernsthaften Interessenten gibt, wurde der Wirtschaftsplan incl. Bioplex angefertigt. Der Vermietungsstand per 31.12.2015 beträgt 97,50%.

Sponsoring und Kooperationserträge (Pos. 2.2)

In 2010 wurde ein Sponsoringvertrag mit der Sparkasse Leverkusen abgeschlossen. Hierdurch wird eine engere Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Marketing erreicht. Eine Verlängerung des Vertrages bis 30.06.2017 ist erfolgt.

Vermittlung von Immobilien (Pos. 3)

Im Jahr 2015 wurden bisher Provisionserträge aus 2 Vermittlungen in einer Höhe von insgesamt ca. 7.037€ erzielt. Beide Vermittlungen bezogen sich auf das Areal der nbso. Für das Jahr 2016 erwarten wir Provisionserträge aus der Vermittlung von Immobilien in Höhe von 7.500€.

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 berücksichtigt die Instandhaltung betrieblicher Räume in 2016.

Werbekosten (Pos. 5.5)

Zu den Kernaufgaben der WfL zählt die zielorientierte Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen. Die Positionierung Leverkusens im Wettbewerb mit den umliegenden Standorten ist ein zentraler und wichtiger Faktor. Um angesichts des gravierenden Flächenmangels für gewerbliche Ansiedlungen dennoch Arbeitsplätze für Leverkusen zu gewinnen, ist es mittelfristiges Ziel der WfL, Leverkusen als Büro- und Dienstleistungsstandort stärker zu etablieren. Grundlage hierfür bildete ein in 2014 erarbeitetes und 2015 umgesetztes Kommunikationskonzept, das einen Zeithorizont von vier Jahren umfasst und verschiedene, gestaffelte Marketingmaßnahmen vorsieht. Für 2016 ist die Phase der kontinuierlichen Kommunikation vorgesehen mit dem Fokus auf einem Kommunikationsmix aus intensivem Online-Marketing, Pressearbeit, sowie Sichtbarmachung der Kernstadorte. Ebenso sind Neuauflagen von Materialien zur Kommunikation mit Unternehmen (z.B. Broschüren zu Wirtschaftsdaten, Serviceleistungen der WfL usw.) erforderlich.

Standortmarketing, Strukturentwicklung (Pos. 5.8)

Kooperationen und Technologieförderung (Pos. 5.8.1)

In 2016 werden diese Mittel u.a. im Bereich der Fokusbranchen Innovative Werkstoffe und Gesundheitswirtschaft verwendet. Konkret ist eine Veranstaltung des Formates „fast fifteen“ in 2016 geplant. Diese Veranstaltungsform soll interessierte Unternehmen für ein Fachthema gewinnen, welches dann bei einer maximalen Teilnehmergröße von 15 diskutiert wird. Weitere Kooperationen unter den Teilnehmern werden hierdurch angestrebt. Diese Veranstaltung ist Bestandteil der Aktivitäten im Rahmen der Regionalen Arbeitsgemeinschaft Innovative Werkstoffe Rheinland.

Die in 2015 begonnene Konzeption und Programmierung einer Online-Plattform für die Kreativwirtschaft soll Ende des Jahres abgeschlossen werden, so dass die Seite zum 01. Januar 2016 live geschaltet werden kann. Die Plattform unterstützt zum einen die Kreativen bei der internen Vernetzung, und kann zum anderen von potenziellen Auftraggebern als Wissensbasis genutzt werden. Um die Plattform zu bewerben und bei den Zielgruppen bekannt zu machen, wird intern eine Marketing-Strategie mit Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Das Land NRW hat seine Strategie zur Förderung der Digitalen Wirtschaft vorgestellt. Mit dem Förderprogramm sollen die passenden Rahmenbedingungen für Startups geschaffen werden, deren Geschäftsideen den Fokus auf digitale Wertschöpfung legen. Die WfL prüft vor diesem Hintergrund die Möglichkeit, sich mit dem Netzwerk Kreativwirtschaft für eine Förderung zu bewerben. Nach Veröffentlichung der genauen Fördermodalitäten soll daher ein Förderantrag erarbeitet werden, der die einzelnen Maßnahmen in einer Projektskizze zusammenfasst und in die Strategie Digitale Wirtschaft einbettet.

Außenwirtschaft (Pos. 5.8.2)

Die Aktivitäten der WfL im Bereich Internationales sollen die Handlungsfelder Ansiedlung und Bestandspflege operativ unterstützen, mit dem Ziel ausländische Unternehmen für den Standort Leverkusen zu gewinnen. Dies erfolgt meist durch: Anfragen ausländischer Unternehmen / Organisationen, Anfragen durch Netzwerkpartner, Betreuung ausländischer Delegationen, Organisation von Unternehmensbesuchen und Veranstaltungen. Für das Jahr 2016 sind Mittel für Reisekosten eingeplant.

Veranstaltungen, Präsentationen, Messen (Pos. 5.8.3)

Durch Veranstaltungen, Präsentationen und Messe-Auftritte soll auch 2016 die Pflege und der Ausbau von Netzwerken sowie der Standort Leverkusen zielgruppengerecht vermarktet werden. Neben den etablierten Veranstaltungsformaten Wirtschaftsempfang, Mittelstandsdialog, Wissen to go, Business-Frühstück und Investorentour, wurde das Format „20x20“ erstmalig durchgeführt. Hierbei konnten Leverkusener Kreativ-Unternehmen sich und ihre Produkte/Dienstleistungen potentiellen Auftraggebern mit Hilfe von Kurz-Präsentationen (20 Folien mit jeweils 20 Sekunden Anzeigedauer) vorstellen.

Für 2016 ist eine Fortsetzung geplant, genauso wie der Auftritt des Wirtschaftsstandortes Leverkusen auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real 2016 in München. Das Konzept der Standortbotschafter wird 2016 durch Veranstaltungen und besonderen Aktionen (u.a. Jahresempfang) fortgeführt.

Einzelhandel, Werbegemeinschaften, ISG (Pos.5.8.4)

2016 sollen Mittel für die Unterstützung zur Gründung, Fortführung oder Reaktivierung weiterer Immobilien- und Standortgemeinschaften und Werbegemeinschaften, sowie zur Umsetzung standortstärkender Maßnahmen in den Stadtteilen eingesetzt werden. Ein wesentlicher Schwerpunkt in der Arbeit der WfL wird in der Umsetzung der einzelhandelsrelevanten Maßnahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes in Opladen liegen.

Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition (Pos.5.8.5)

Nach erfolgreichem Abschluss der 1. Runde ÖKOPROFIT im Jahr 2013 ist der Start der 2. Runde für 2016 vorgesehen. 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. Im Jahr 2016 haben erneut zehn bis 15 Unternehmen die Möglichkeit, an dem Projekt teilzunehmen.

Als Instrument der Bestandspflege sollen in 2016 anlassbezogene Gespräche mit Unternehmer/innen in einzelnen Gewerbegebieten stattfinden. Diese sollen dazu dienen, alle ansässigen Unternehmen über einen aktuellen Anlass mit entsprechenden Ansprechpartnern (bspw. der Stadt) zu informieren und vor allem auch zwischenbetriebliche Kooperationen in einem Gebiet zu fördern.

In 2016 wird im Bereich Wissenstransfer insbesondere die strategische Zusammenarbeit mit dem DLR in Köln fortgeführt. Einen Mehrwert für die Leverkusener Unternehmen bieten die in diesem Kontext angebotenen kostenlosen individuellen Beratungsgespräche des DLR. Dieses Förderinstrument soll daher in 2016 stärker beworben werden. Desweiteren ist ein thematischer Workshop im Bereich „Spezial-Werkstoffe“ geplant, bei dem Experten des DLR gemeinsam mit Unternehmen neue Entwicklungen und Anwendungsfelder vorstellen und Kooperationsansätze ausloten.

Das Veranstaltungsformat „Leverkusen on Tour“ wird fortgesetzt. Hinter diesem Format stehen Tagestouren zu Instituten, bei denen den Unternehmen aktuelle Forschungsansätze zu spezifischen Themen vorgestellt werden.

Mit Ablauf des von der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH gestellten EFRE-zdi Förderantrages in 2015 werden die Aufgaben, Ziele und Handlungsfelder des zdi-Netzwerkes cLEVer auch weiterhin im Rahmen der vorhandenen Ressourcen durch die WfL unterstützt. Als Schnittstelle zu den Leverkusenern Unternehmen sollen weitere Wirtschaftspartner (Unternehmen, Verbände, Cluster) für das zdi-Netzwerk cLEVer gewonnen werden, unterstützt durch eine projektspezifische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Weitere Aktivitäten zum Thema Fachkräftesicherung sind in Kooperation mit den Mitgliedern aus den Leverkusenern Netzwerken geplant. Auch in den kommenden Jahren werden hier entsprechende Ressourcen erforderlich sein. Die WfL geht auch künftig davon aus, sich als kommunaler Partner in gemeinsame operative Projekte mit Leverkusener Unternehmen einzubringen.

Bioplex (Pos. 5.9)

Die Position beinhaltet die entstehenden Kosten und Aufwendungen in Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Unterhalt des Objektes Bioplex. Die künftig anstehenden möglichen Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen durch Mieterwechsel sollen durch die ab 2012 gebildete 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 WfL Grundstücke wider, die in den jeweiligen Geschäftsjahren veräußert werden sollen.

In 2015 werden voraussichtlich alle Beträge die aus der Vorauszahlung zur Gestaltung des Grünstreifens in der Ernst-Bloch-Straße gemäß den geschlossenen Grundstücksverträgen hervorgingen zurückgezahlt.

Personalkosten (Pos. 6)

Der Ansatz für Personalkosten beinhaltet eine angenommene tariflich bedingte Steigerung von 2,5 Prozent.

II. Erfolgsplan

	Ist 2014	Plan 2015	Prognose 12/2015	2016	2017	2018	2019
1. Umsatzerlöse Grundstücksverkäufe/Pacht							
1.1 Handwerkerzentrum		249.664	351.513				
1.2 Theodor-Adomo-Str.		3.782	3.782	3.782	3.782	3.782	3.782
1.3 Ludwig-Erhard-Platz							
2. Betriebliche Erträge							
2.1 Vermietung Bioplex incl. Stellplätze	588.221	565.000	580.000	590.000	550.000	550.000	520.000
Nebenkosteneinnahmen Bioplex	175.702	155.000	165.000	165.000	150.000	150.000	130.000
Auflösung Sonderposten Bioplex	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686
2.2 Sponsoring und Kooperationserträge	103.563	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
3. Vermittlung von Immobilien	22.470	10.000	7.037	7.500	7.500	7.500	7.500
4. Sonstige Zinsen und sonstige Erträge	48.485	23.400	23.400	25.500	27.500	27.000	
4.1 EFRE zdi Fördermittel	12.967	5.103	5.103				
Summe Erträge	1.008.876	1.160.532	1.284.418	945.468	892.468	891.968	814.968
5.1 betriebliche Aufwendungen							
Miete incl. Stellplätze	44.417	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000
Mietnebenkosten einschl. Versorgung	10.813	12.000	12.000	12.000	12.500	12.500	12.500
Reinigung	6.327	7.000	7.000	7.500	7.500	7.500	7.500
Instandhaltung betriebl. Räume	450	1.300	1.300	32.000	1.000	1.000	1.000
5.2 Versicherungen, Beiträge, Abgaben							
WFL (ohne Bioplex)	15.630	20.000	18.000	18.500	18.500	18.500	18.500
5.3 Reparaturen, Wartung							
Büro- u. Geschäftsausstattung	224	3.000	5.000	10.000	6.000	6.000	6.000
5.4 Fahrzeugkosten einschl. Versicherung	12.474	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
Übertrag	90.335	98.900	98.900	135.600	101.100	101.100	101.100

II. Erfolgsplan

	Ist 2014	Plan 2015	Prognose 12/2015	2016	2017	2018	2019
Übertrag	90.335	98.900	98.900	135.600	101.100	101.100	101.100
5.5							
Werbekosten							
Veröffentlichungen, Broschüren, Werbemittel	49.838	56.300	45.400	53.700	50.000	50.000	55.000
Geschenke	451	500	500	500	500	500	500
Bewirtungskosten, Repräsentationskosten	2.173	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600
5.6							
allg. Reisekosten	10.694	6.500	5.200	5.300	5.300	5.300	5.500
5.7							
Fremdleistungen							
Steuer-, Rechtsberatung, Buchführung, Notar	43.174	42.000	53.000	50.000	40.000	40.000	40.000
Serviceleistungen städt. Ämter	6.601	7.500	7.300	7.300	7.300	7.300	7.300
Büroservice	4.485	7.100	8.000	7.100	8.000	7.100	8.000
sonstige (z. B. Verpackungsservice)	300	600	600	600	600	600	600
5.8							
Standortmarketing, Strukturentwicklung							
5.8.1 Kooperationen, Technologieförderung	3.074	24.000	15.000	16.100	9.000	10.000	10.000
5.8.2 Außenwirtschaft	0	10.000	500	6.000	5.000	7.000	5.000
5.8.3 Veranstaltungen, Präsentationen, Messen	64.317	82.000	76.520	74.200	70.000	70.000	70.000
5.8.4 Einzelhandel, Werbegemeinschaft, ISG	2.300	10.000	1.000	5.100	5.000	5.000	5.000
5.8.5 Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition	1.250	85.000	48.000	41.650	25.000	10.000	30.000
5.9							
Bioplex							
Betriebskosten / Nebenkosten	158.458	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000
Instandhaltung / Mietausbau	18.547	20.000	20.000	20.000	40.000	20.000	40.000
Werbekosten							
Zinsen Bioplex-Darlehen	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	286.321	115.000
Abschreibung	214.023	213.924	213.924	213.438	213.438	213.438	213.438
Übertrag	939.020	1.090.924	1.020.444	1.063.188	1.006.838	991.259	864.038

II. Erfolgsplan

	Ist 2014	Plan 2015	Prognose 12/2015	2016	2017	2018	2019
Übertrag	939.020	1.090.924	1.020.444	1.063.188	1.006.838	991.259	864.038
5.10 Aufwendungen für Immobilien							
Grundstücke (incl. Nebenkosten, Erschließung)	104.535	50.000	47.981	35.000	25.000	25.000	25.000
Abgang Umlaufvermögen	0	181.984	254.585				
Rückstellung Miifari			100.000				
5.11 Aufsichtsrat und Gesellschafter	4.550	4.600	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700
5.12 verschiedene betriebliche Kosten							
Porto, Telefon	4.581	6.500	6.900	7.000	7.000	7.000	7.000
Internet	3.514	2.100	2.100	1.500	1.500	1.500	1.500
Fax, Kopierer, Drucker	2.583	3.500	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
Büro- und Geschäftsausstattung	3.610	6.000	6.500	8.100	6.500	6.500	6.500
EDV, Software, Datenbank	13.385	20.000	14.700	15.000	15.000	15.000	15.000
Zeitschriften, Bücher	1.397	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
Fortbildungskosten	1.206	5.000	5.000	3.700	5.000	3.700	5.000
6. Personalaufwand	659.922	669.244	661.167	685.171	702.300	719.858	737.854
7. Abschreibung auf Sachanlagen	8.984	7.052	7.191	6.169	1.724	1.469	183
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
Zinsen Immobilien (HWZ - ohne Bioplex)							
sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.332	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Summe Aufwendungen	1.748.619	2.049.704	2.137.168	1.835.428	1.781.462	1.781.886	1.672.675
Erträge WFL	1.008.876	1.160.532	1.284.418	945.468	892.468	891.968	814.968
./ Aufwendungen WFL	1.748.619	2.049.704	2.137.168	1.835.428	1.781.462	1.781.886	1.672.675
Jahresergebnis der WFL	-739.743	-889.172	-852.750	-889.960	-888.994	-889.918	-857.707

III. Vermögens- und Investitionsplan

Grundstücke

Die WfL hält noch 674m² Gewerbebauland in Ihrem Eigentum. Die Fläche befindet sich am Ludwig-Erhard-Platz. Die Fläche ist baureif und könnte kurzfristig bebaut werden. Aufgrund der Gegebenheiten ist jedoch mit einem schnellen Abverkauf nicht zu rechnen.

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, unter Berücksichtigung von erfahrungsgemäß langfristigen Vermarktungs- und damit Refinanzierungszeiträumen.

III. Vermögens- und Investitionsplan

Investitionen gesamt in €							
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	gesamt	gesamt
Grundstückwerb / Kaufpreis Nebenkosten (z. B. Erschließung GrEWST, Zwifi, Planung, Notar)	36.500	26.500	26.500	26.500	26.500	142.500	142.500
Zwischensumme	36.500	26.500	26.500	26.500	26.500	142.500	142.500
Geräte und Einrichtungen							
Möbiliar	9.000						
Technische Geräte (Küche)	1.000						
Gesamt Verwaltung	10.000	0	0	0	0	10.000	10.000
Gesamtkosten	46.500	26.500	26.500	26.500	26.500	152.500	152.500
Grundstücksverkäufe/Pacht	3.782	3.782	3.782	3.782	3.782	18.910	18.910
Investitionszuschuss Stadt	0	0	0	0	0	0	0
Zahlungen Dritter (Land/Bund)	0	0	0	0	0	0	0
Verbleiben	-42.718	-22.718	-22.718	-22.718	-22.718	-133.590	-133.590

IV. Finanzplan

Der Finanzplan ermöglicht einen Überblick über Mittelherkunft und Mittelverwendung.

Die Finanzierung der WfL GmbH ist vorgesehen durch:

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

IV. Finanzplan 2016 - 2019

Mittelherkunft	2016	2017	2018	2019	Gesamt
Abschreibungen					863.295
Verminderung Finanzanlagevermögen	219.607	215.162	214.906	213.620	
Verminderung Umlaufvermögen					0
Erhöhung Eigenkapital	890.625	890.625	890.625	890.625	3.562.500
Erhöhung Rückstellungen					
Erhöhung Verbindlichkeiten					
Summe	1.110.232	1.105.787	1.105.531	1.104.245	4.425.795
Mittelverwendung	2016	2017	2018	2019	Gesamt
Erhöhung Anlagevermögen	122.800	118.800	103.400	6.000	351.000
Erhöhung Umlaufvermögen	43.786	44.307	58.527	186.852	333.472
Verminderung Eigenkapital	889.960	888.994	889.918	857.707	3.526.579
Verminderung Sonderposten	53.686	53.686	53.686	53.686	214.744
Verminderung Rückstellungen					
Verminderung Verbindlichkeiten					
Summe	1.110.232	1.105.787	1.105.531	1.104.245	4.425.795

V. Stellenübersicht

Angestellte der WfL

Bezeichnung / Tätigkeitsbereich	Stellenwert	Stellensoll 2015	Stellensoll 2016	Situation zum 31.12.2015	Erläuterungen
Geschäftsführer	Dr. Frank Obermaier	1	1	1	
Kompetenzfelder, Standortbetreuung, Finanzen, Außenwirtschaft, Nachwuchskräfte	Dieter Roeloffs	1	1	1	
Behördenlotse, Unternehmensakquisition & Immobilienservice	Achim Willke	1	1	1	
Handel & Zentrenentwicklung	Rainer Bertelsmeier	1	1	1	
Existenzgründung, Consulting junger Unternehmen, Beratungsförderprogramme, Unternehmerinnentreffen	Rita Straßer	0,65	0,65	0,65	
Marketing & PR	Benjamin Schulz	1	1	1	
Fördermittelinformationen, Wissensbörse, Sonderprojekte	Sebastian Hahn	1	1	1	
Bestandspflege, Klima & Energie	Verena Knoll	0,65	0,65	0,65	
Assistentin der Geschäftsleitung, Buchführung & Backoffice	Susanne Weibel	1	1	1	
Summe		8,3	8,3	8,3	