



WFL LEVERKUSEN

Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

**Wirtschaftsplan 2018 der
WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH**

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

I. Einleitung

Der Erfolgsplan prognostiziert die Erträge und Aufwendungen für die Wirtschaftsjahre 2018 – 2021. Bei der Aufstellung wurden alle Positionen auf realistische Erlössteigerungen bzw. Einsparmöglichkeiten hin überprüft.

Im Vermögens- und Finanzplan werden die geplanten Investitionen dargestellt sowie Auskunft über die Finanzierungssituation der Gesellschaft gegeben.

Der Stellenplan gibt Auskunft über die eingesetzten Personalressourcen zur Umsetzung der im Folgenden dargestellten Aktivitäten.

II. Erfolgsplan

Umsatzerlöse durch Grundstücksverkäufe / Pacht (Pos. 1)

Der Mieter des WfL-eigenen Grundstücks am Ludwig Erhard-Platz (Pos.1.3) hat den Mietvertrag zum 31.12.2017 gekündigt. Eine Neuvermietung bzw. Veräußerung ist bei möglichen Entwicklungen zusammen mit benachbarten Flächen unsicher. Auf der Grundlage der neuen Sachlage erfolgt aktuell die Überprüfung der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstückswerte.

Betriebliche Erträge (Pos. 2)

Vermietung Bioplex (Pos. 2.1)

Der Vermietungsstand im Bioplex beträgt per 30.09.2017 98 %. 2018 laufen verschiedene Mietverträge aus, die teilweise bereits verlängert werden konnten. Der Ansatz im Wirtschaftsplan berücksichtigt eine mögliche Vakanz vor einer Nachvermietung.

Sponsoring und Kooperationserträge (Pos. 2.2)

Mit einer Reihe von Leverkusener Unternehmen wurden Sponsoringverträge abgeschlossen, um WfL-Projekte finanzieren zu können. Die Verträge haben eine Laufzeit bis 2019, so dass auch in 2019 Erträge erzielt werden.

Vermittlung von Immobilien (Pos. 3)

Für das Jahr 2018 werden aufgrund der verstärkt wahrgenommenen Maklertätigkeit als Refinanzierungsquelle Provisionserträge aus der Vermittlung von Immobilien in Höhe von 30.000 € erwartet.

Sonstige Zinsen und sonstige Erträge (Pos. 4)

In diesen Positionen sind neben Zinsen die Fördermittel für den laufenden Antrag um Fördermittel zum Aufbau eines Startup-Ökosystems im Rahmen DWNRW networks

berücksichtigt (Pos. 4.1) sowie Refinanzierungsbeiträge von Partnern im Rahmen des Messeaustrittes Expo Real (Pos. 4.2).

Zinsen (Pos. 4.3)

Die jährlichen Steigerungen sind auf die Verzinsung des Ansparguthabens auf den Bausparvertrag der LBS zurückzuführen. Dieser Bausparvertrag löst den Bioplexkredit über 5.000.000€ im November 2018 ab. Zinsen in erwähnenswerter Höhe werden damit letztmalig in 2018 erwartet.

Betriebliche Aufwendungen (Pos. 5.1)

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die Instandhaltung betrieblicher Räume in 2018. Es erfolgt lediglich die Berücksichtigung eines Puffers für Unvorhergesehenes.

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. Inhaltlich wird im Wesentlichen die in 2015 gestartete Büromarktkampagne weitergeführt, das einen Zeithorizont von vier Jahren umfasst und verschiedene, gestaffelte Marketingmaßnahmen vorsieht. Nachdem das Interesse von Investoren am Standort Leverkusen gesteigert werden konnte, sollen in 2018 verstärkt Marketingmaßnahmen in Richtung der Nutzer von Büroflächen umgesetzt werden dem Fokus auf einem Kommunikationsmix aus intensivem Online-Marketing und Pressearbeit. Ein Höhepunkt wird die Unterstützung des "Heuer-Immobilien-dialog" im April 2018 sein, der als renommierte Fachveranstaltung von der WfL nach Leverkusen geholt werden konnte.

Standortmarketing, Strukturentwicklung (Pos. 5.8)

Kooperationen und Technologieförderung (Pos. 5.8.1)

In 2018 werden die eingestellten Mittel schwerpunktmäßig im Bereich der Fokusbranchen Innovative Werkstoffe, Kreativwirtschaft und Gesundheitswirtschaft verwendet. Hier werden Aktivitäten des jeweiligen Netzwerkes unterstützt. So ist für das Netzwerk Innovative Werkstoffe Rheinland geplant, eine von Stadt Leverkusen und TH Köln organisierten Fachkongress u.a. zu Werkstoff-Fragen im Rahmen des 50-jährigen Jubiläums der Städtepartnerschaft Leverkusen – Oulu zu unterstützen. Im Bereich der Kreativwirtschaft wird das etablierte Format "business breakfast" auch in 2018 durchgeführt.

In 2018 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. Auch die Beratungsstunde mit dem Fördermittelberater ZENIT soll erneut durchgeführt werden.

Das Veranstaltungsformat „Leverkusen on Tour“ wird ebenfalls fortgesetzt. Hinter diesem Format stehen Tagestouren zu Instituten, bei denen den Unternehmen aktuelle Forschungsansätze zu spezifischen Themen vorgestellt werden. Geplant ist u.a. eine Kooperationsveranstaltung zum Thema 3D-Druck mit dem DLR-Institut für Antriebstechnik.

Außenwirtschaft (Pos. 5.8.2)

Im Bereich der Außenwirtschaft werden in 2018 die Aktivitäten der Stadt Leverkusen im Rahmen des 50-jährigen Bestehens der Städtepartnerschaft mit der finnischen Stadt Oulu unterstützt. Die WfL beteiligt sich an der Organisation und Durchführung eines Fachkongresses zu den Themen Ressourcen, Werkstoffe und Medizin, der von der Stadt Leverkusen und der TH Köln in Kooperation mit der Universität Oulu und Business Oulu veranstaltet wird. Gemeinsam mit dem Region Köln/Bonn e.V. laufen Planungen, Formate zu den unterschiedlichen Innovationsmanagementsystemen zwischen Leverkusen bzw. Rheinland und der Region Oulu in den Kongress einzubringen.

Veranstaltungen, Präsentationen, Messen (Pos. 5.8.3)

Durch Veranstaltungen, Präsentationen und Messe-Auftritte soll auch 2018 die Pflege und der Ausbau von Netzwerken sowie der Standort Leverkusen zielgruppengerecht vermarktet werden. Neben den etablierten Veranstaltungsformaten Mittelstandsdialog, Wissen to go und Investorentour wird in 2018 auf den Wirtschaftsempfang verzichtet und stattdessen eine breitenwirksame Veranstaltung anlässlich des 20-jährigen Bestehens der WfL durchgeführt. Zu diesem Anlass soll u.a. ein Zukunftsforum durchgeführt werden.

Auch in 2018 erfolgt im Rahmen der regionalen Kooperation „Speckgürtel von Köln“ eine Beteiligung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real 2018 in München. Gleichzeitig wird mit den regionalen Partnern die Weiterführung des bisherigen Messekonzeptes unter Berücksichtigung der konsequenten Politik der Messe München ergebnisoffen diskutiert. Gemeinsam mit der nbso GmbH und der Stadt Leverkusen erfolgt zudem eine Beteiligung an der aufstrebenden Stadtentwicklungsmesse polis in Düsseldorf.

Das Konzept der Standortbotschafter wird 2018 mit Veranstaltungen und besonderen Aktionen (u.a. Jahresempfang) fortgeführt. Mit Hilfe der inzwischen 100 ehrenamtlich agierenden Standortbotschafterinnen und -botschafter werden die Vorzüge des Standortes Leverkusen zielgruppengerecht und breit kommuniziert.

Einzelhandel, Werbegemeinschaften, ISG (Pos.5.8.4)

Die WfL beteiligt sich intensiv an verschiedenen Konzepten und Projekten zur Innenstadtentwicklung. Da diese wie bspw. im Fall des STEK Opladen auf Fördermittel zurückgreifen, ist ein eigener Mittelansatz nicht erforderlich. Für Aktivitäten im Rahmen der erfolgreichen Reihe „Kunst gegen Leerstand“ werden geringe Mittel eingestellt, um die ehrenamtlichen Aktivitäten der Projektteilnehmer zu unterstützen.

Die WfL beteiligt sich an den Kosten der von der Stadt Leverkusen angeschafften web-Anwendung "globespotter", über die häuserscharf und aktuell vermessungsfähige 360-Grad-Bilder als Grundlage für Bestandspflege- und Akquiesemaßnahmen erstellt werden können.

Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition (Pos.5.8.5)

Nach den bisherigen positiven Erfahrungen wird im Rahmen der Bestandspflege das Instrument der anlassbezogenen Gespräche mit Unternehmer/innen in einzelnen Gewerbegebieten auch in 2018 fortgeführt. Diese dienen dazu, alle ansässigen Unternehmen über aktuelle Entwicklungen zu informieren und auch zwischenbetriebliche Kooperationen in einem Gebiet zu fördern. Geplant sind zwei Veranstaltungen.

Im Sommer 2017 wurde beim Land der Antrag auf Förderung des Aufbaus eines Ökosystems für Startups gestellt. Mit diesem Antrag sollen einerseits Startups in der Stadt gehalten werden, und gleichzeitig etablierte Unternehmen Unterstützung im Hinblick auf die Digitalisierung erhalten. Die hier eingesetzten Mittel für Gemeinkosten im Rahmen des Antrags korrespondieren zur 50%-Förderung, die in Pos. 4 ausgewiesen ist.

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.

Personalkosten (Pos. 6)

Der Ansatz für Personalkosten beinhaltet eine angenommene tariflich bedingte Steigerung von 2,5 Prozent. Es ist geplant, die durch Stellenwechsel ausgelöste Nachbesetzung einer Projektleiterstelle ab dem 01.01.2018 wieder zu besetzen. Eine zweite vakante Position soll im Rahmen des Förderantrags "DWNRW networks" mit Projektstart wieder besetzt werden.

Probierwerk (Pos. 9)

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Projektes Probierwerks für den Erfolgsplan der WfL GmbH wird der Ansatz hier gesondert ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, das Probierwerk im 2. Quartal 2018 starten zu können. Die ausgewiesene Summe berücksichtigt eine Anlaufstrecke in den Erlösen.

Anteil ZDI-Förderantrag (Pos. 10)

Berücksichtigt wird hier die Zusage der WfL gegenüber dem städtischen Bildungsbüro, einen Teil der Eigenmittel im Rahmen der EU-Förderung zum Aufbau des ZDI-Schülerlabors zu leisten. Diese Position korrespondiert mit den akquirierten Sponsorenmitteln in Pos. 2.2.

III. Vermögens- und Finanzplan

Der für das Jahr 2017 geplante Start des Erwerbs, der Entwicklung und der Vermarktung des Gewerbegebietes Hitdorf-Nord wird um ein Jahr verschoben. Grund hierfür sind noch nicht zu Ende gebrachte Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, die unter Umständen auch eine neue städtebauliche Planung nach sich ziehen werden.

Die für den Wirtschaftsplan 2017 eingesetzten Zahlen wurden entsprechend ein Jahr weiter geschoben. Die dort aufgeführten Erläuterungen haben nach wie vor Gültigkeit.

Unter dem Punkte "Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit" finden sich ab 2018 jährliche Tilgungsleistungen, die sich aus der Anschlußfinanzierung des Bioplexdarlehens ergeben.

IV. Stellenübersicht

In der Stellenübersicht wird den neuen Schwerpunkten Startup-Förderung und Unterstützung der Digitalisierung im Mittelstand Rechnung getragen, welche sich aus dem Projekt Probierwerk sowie dem Förderantrag DWNRW-networks ergeben.

II. Erfolgsplan 2017 - 2021

Beträge in €	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Ist	Plan	Prognose	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Umsatzerlöse Grundstücksverkäufe/Pacht	3.782	3.782	3.782	0	0	0	0	0	0	566.000	2.970.000	0
1.1 Theodor-Adorno-Str.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Ludwig-Erhard-Platz	3.782	3.782	3.782	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Gewerbegebiet Hildorf-Nord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	566.000	2.970.000	0
2. Betriebliche Erträge	901.724	838.686	843.686	826.686	722.686	703.686	650.000	650.000	650.000	703.686	733.686	0
2.1 Vermietung Bioplex incl. Stellplätze und NK	744.129	735.000	740.000	730.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	680.000	0
Auflösung Sonderposten Bioplex	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	53.686	0
2.2 Sponsoring und Kooperationserträge	103.909	50.000	50.000	43.000	19.000	0	0	0	0	0	0	0
3. Vermittlung von Immobilien	26.544	15.000	40.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	0
4. Sonstige Zinsen und sonstige Erträge	63.556	25.000	51.000	70.699	42.533	42.533	42.533	42.533	42.533	0	0	0
4.1 Fördermittel	11.400	0	0	31.899	42.533	42.533	42.533	42.533	42.533	0	0	0
4.2 Übrige	52.156	0	25.000	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Zinsen	25.215	25.000	26.000	23.800	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMME ERTRÄGE	1.020.821	882.468	938.468	927.385	795.219	1.299.686	1.299.686	1.299.686	1.299.686	1.299.686	3.733.686	0

	2016	2017	2017	2018	2019	2020	2021
	Ist	Plan	Prognose	Plan	Plan	Plan	Plan
5.1 betriebliche Aufwendungen	61.990	65.500	66.500	65.500	67.000	67.000	67.000
Miete incl. Stellplätze	41.601	45.000	46.000	45.000	46.000	46.000	46.000
Mietnebenkosten einschl. Versorgung	11.855	12.000	12.000	12.000	12.500	12.500	12.500
Reinigung	6.326	7.500	7.200	7.500	7.500	7.500	7.500
Instandhaltung betriebl. Räume	2.208	1.000	1.300	1.000	1.000	1.000	1.000
5.2 Versicherungen, Beiträge, Abgaben	15.595	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500
WfL (ohne Bioplex)	15.595	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500
5.3 Reparaturen, Wartung	669	5.500	5.000	6.300	5.500	5.500	5.500
Büro- u. Geschäftsausstattung	669	5.500	5.000	6.300	5.500	5.500	5.500
5.4 Fahrzeugkosten einschl. Versicherung	11.048	9.800	12.000	9.000	9.800	9.800	9.800
5.5 Werbekosten	53.645	68.150	62.000	59.750	57.700	57.700	57.700
Veröffentlichungen, Broschüren, Werbemittel	52.462	65.450	60.000	57.000	55.000	55.000	55.000
Geschenke	710	500	500	500	500	500	500
Bewirtungskosten, Repräsentationskosten	473	2.200	1.500	2.250	2.200	2.200	2.200
5.6 allg. Reisekosten	5.087	4.300	5.200	4.000	4.300	4.300	4.300
5.7 Fremdleistungen	71.047	60.600	77.400	63.300	64.800	63.800	63.800
Steuer-, Rechtsberatung, Buchführung, Notar	38.768	45.000	60.000	43.500	45.000	45.000	45.000
Serviceleistungen städt. Ämter	6.672	7.300	7.300	7.300	7.300	7.300	7.300
Büroservice	5.433	8.000	9.500	8.000	8.000	7.000	7.000
sonstige (z. B. Verpackungsservice)	20.174	300	600	4.500	4.500	4.500	4.500
5.8 Standortmarketing, Strukturentwicklung	97.078	147.800	141.500	140.500	132.000	112.000	112.000
Kooperationen, Technologieförderung	562	11.000	10.000	5.000	10.000	10.000	10.000
Außenwirtschaft	0	6.000	500	5.000	5.000	0	0
Veranstaltungen, Präsentationen, Messen	96.516	67.700	70.000	80.000	70.000	60.000	60.000
Einzelhandel, Werbegemeinschaft, ISG	0	1.600	1.000	500	2.000	2.000	2.000
Standortaktivitäten, Netzwerk, Akquisition	0	61.500	60.000	50.000	45.000	40.000	40.000
Übertrag Aufwendungen (5.1 - 5.8)	316.159	380.150	388.100	366.850	359.600	338.600	338.600

III. Vermögens- und Finanzplan 2017-2021

Beträge in T€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Ist	Prognose	Plan	Plan	Plan	Plan
<u>Mittelherkunft (Finanzierungsmittel / Einzahlungen)</u>						
Einzahlung durch Verlustübernahme des Vorjahres-Fehlbetrags durch Gesellschafter	698	694	831	928	897	871
durch Stadt Leverkusen (79%)	557	554	663	741	716	695
durch Sparkasse Leverkusen (20%; max. Verlustdeckung T€ 141)	141	140	168	187	181	176
Informationszeile: nicht gedeckter Verlustanteil aus dem Vorjahr wg. Currenta-Anteil (zzgl. gedeckelter Betrag Sparkasse (bis 2017))	8	8	9	11	10	9
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	2.000	0	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Vorratsgrundstücken	0	0	0	0	566	2.970
Theodor-Adorno-Straße	0				566	2.970
Projekt "Gewerbegebiet Hitdorf-Nord"						
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	14	128	6.903	532	2.059	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0	6.853	532	2.059	0
<i>Folgedarlehen Bioplex</i>			3.020	0	0	0
<i>Darlehen Projekt "Gewerbegebiet Hitdorf-Nord"</i>			3.833	532	2.059	0
Reduzierung der eigenen liquiden Mittel	14	128	50	0	0	0
Einzahlungen aus Verminderung von Forderungen bzw. zur Erhöhung von Verbindlichkeiten	21	0	0	0	0	0
FINANZIERUNGSMITTEL GESAMT	733	822	9.734	1.460	3.522	3.841

Beträge in T€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Ist	Prognose	Plan	Plan	Plan	Plan
Mittelverwendung (Finanzierungsbedarf / Auszahlungen)						
Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit						
Jahresfehlbetrag	-510	-668	-766	-736	-762	-667
Korrektur um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-702	-840	-939	-907	-880	-548
+ Abschreibungen	192	172	173	171	118	-119
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	230	226	227	225	223	205
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vorratsgrundstücken	16	0	0	0	0	0
/. Erträge Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	0	0	0	0	-51	-270
	-54	-54	-54	-54	-54	-54
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in Sachanlagen	-23	-24	0	0	0	0
immaterielles Anlagevermögen (insb. Software)						
Sachanlagen	-3	-16	0	0	0	0
Büroeinrichtung	-20	-8	0	0	0	0
Technische Geräte	0					
Sonstige Investitionen	-17	-8	0	0		
	-3					
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und für Baumaßnahmen	0	0	-3.833	-532	-2.625	-1.247
Projekt "Gewerbegebiet Hitdorf-Nord"						
			-3.833	-532	-2.625	-1.247
Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit						
Auszahlungen für Finanzanlagen	-131	-130	-5.135	-192	-135	-1.927
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-131	-130	-120			
Darlehen Bioplex	0	0	-5.015	-92	-94	-1.819
Darlehen Projekt "Gewerbegebiet Hitdorf-Nord"			-5.015	-92	-94	-96
Erhöhung der eigenen liquiden Mittel	0	0	0	-100	-41	-1.723
Auszahlungen zur Erhöhung von Forderungen bzw. zur Verminderung von Verbindlichkeiten	-69	0	0	0	0	0
FINANZIERUNGSBEDARF GESAMT	-733	-822	-9.734	-1.460	-3.522	-3.841
FINANZIERUNGSÜBERSCHUSS / -FEHLBETRAG	0	0	0	0	0	0

IV. Stellenübersicht

Angestellte der WfL

Bezeichnung / Tätigkeitsbereich	Stellenwert	Stellensoll 2017	Stellensoll 2018	Situation zum 31.12.2017	Erläuterungen
Geschäftsführer	Dr. Frank Obermaier	1	1	1	
Leitung Probierwerk inkl. Kompetenzfelder und Wissenstransfer	n.n.	0	1	0	
Projektstelle Startup-Ökosystem / Digitalisierung	n.n.	0	1	0	
Finanzen, Fördermittel	n.n.	0,65	0	0	gem. Förderantrag DWNRW-networks
Behördenlotse, Unternehmensakquisition & Immobilienservice	Achim Willke	1	1	1	
Handel & Zentrenentwicklung	Rainer Bertelsmeier	1	1	1	
Existenzgründung, Consulting junger Unternehmen, Beratungsförderprogramme	Rita Straßer	0,77	0,77	0,77	
Marketing & PR	Benjamin Schulz	1	1	1	
Kompetenzfelder, Wissenstransfer	Sebastian Hahn	1	0	1	
Bestandspflege	Verena Knoll	0,65	0,65	0,65	
Assistentin der Geschäftsleitung, Buchführung & Backoffice	Susanne Weibel	1	1	1	
Summe		8,07	8,42	7,42	