Wirtschaftsplan 2005

der

Nexus-Start-Existenzgründer GmbH

Inhalt

1.0 Ist-Stand

1.1 Stadtratsbeschluss
1.2 Gründung der Trägergesellschaft
1.3 Bauausschuss
1.4 Kaufvertrag mit der Deutschen Post Immobilienentwicklungs GmbH
1.5 Kaufvertrag mit der Stadt Nürnberg
1.6 Finanzierung

2.0 Wirtschaftsplan 2004

2.1 Geplante Baumaßnahmen
2.2 Finanzierungsplanung
2.3 Erwartete Mieteinnahmen und Auslastung
2.4 Aufwendungen für die Instandhaltung
2.5 Verwaltungsstruktur und Aufwendungen für die Verwaltung
2.6 Auf die Mieter umlegbare Nebenkosten

Anlagen

Anlagen

Anlage 1	Grundlagen des Wirtschaftsplans
Anlage 2	Erfolgsplan 2003 –2005
Anlage 3	Vermögens- und Finanzplan 2003 - 2008
Anlage 4	Investitionsplan 2004 -2008
Anlage 5	Stellenplan

1.0 Ist-Stand

1.1 Stadtratsbeschluss

Nach ca. zweijähriger Vorbereitung stimmte der Stadtrat der Stadt Nürnberg am 21.07.2004 der Gründung eines kommunalen Gründerzentrums unter der Beteiligung von Nexus II e.V. Büro für Existenzgründung und Selbstständigkeit zu.
Von der Deutschen Post Immobilienentwicklungs GmbH soll ein Gründstück in der Kleestr. 21 /23 erworben und umgebaut werden.
Zwei bestehende Altbauten werden umgebaut und mit einem neuen modernen Verbindungsbau aufgewertet.
Mit der Realisierung eines Existenzgründerzentrums in der Nürnberger Südstadt auf der Grundlage des Konzeptes vom Juli 2004 unterstützt die Stadt Nürnberg den Trend zur Selbstständigkeit im Low-Tech-Sektor.

1.2 Gründung der Trägergesellschaft

Die Eigentümer- und Trägergesellschaft „Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH“ wurde am 02.09.2004 gegründet und am 23.09.2004 in das Handelsregister eingetragen.

1.3 Bauausschuss

Für den Bauausschuss wurden folgende Mitglieder benannt:
- Herr Jürgen Schmidt (Hochbauamt)
- Herr Dietrich-Wilhelm Paul (Bauverwaltungs- und Vergabeamt)
- Herr Stefan Sembritzki (Finanzreferat)
- Herr Frank Thyroff (Amt für Wirtschaft)
- Herr Torsten Tesch (Nexus II e.V.)

1.4 Kaufvertrag mit der Deutschen Post Immobilienentwicklungs GmbH

Das Notariat Steiner & Kornexl hat einen Entwurf des Kaufvertrages auf der Grundlage des bisherigen Verhandlungsstandes erstellt. Er liegt zur Zeit den Beteiligten

Gesellschafter Stadt Nürnberg
Gesellschafter Nexus II e.V.
Deutsche Post Immobilenentwicklung GmbH

zur Stellungnahme vor.

1.5 Kaufvertrag mit der Stadt Nürnberg

Die vorliegende Bauplanung bezieht die Überbauung einer städtischen Teilfläche mit ein. Der Erwerb soll nach Vorschlag des LA bei 37 T€ liegen. LA/D verfügt nach Vorlage eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses.

1.6 Finanzierung

Die Gesamtkosten des Existenzgründerzentrums betragen 2.668.200 €. Die derzeitig geplante Finanzierung liegt der Anlage (Bauzeiten- und Finanzierungsplan und Mittelzu- und Mittelabflussplanung) bei.

2.0 Wirtschaftsplan 29.09 –31.12.2004 und 2005

2.1 Geplante Baumaßnahmen

Die Bauplanung soll im Nov. 2004 eingeleitet werden. Die Realisierungsphase soll im März 2005 beginnen und mit Dez. 2005 abgeschlossen werden.

2.2 Finanzierungsplanung

Das Infrastrukturprogramm Sonderfonds Wachstumsimpulse ist inzwischen erschöpft. Zum Plankonzept erhöhen sich die Zinskosten im ersten, zweiten und dritten Jahr.

Die Zinsbelastung erhöht sich um ca. 22.950,- € in den ersten drei Jahren. Durch das derzeitige niedrige Zinsniveau ist die Liquidität nur kurzfristig bedroht und kann über ein Darlehen von Nexus II e.V. (Rücklagen) ausgeglichen werden.

Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken beträgt der EU-Ziel-2 Zuschuß ca. 730 T€ (statt 750 T€ im Planansatz). Mit dem Finanzreferat der Stadt Nürnberg muss geklärt werden inwieweit der Fehlbetrag durch eine zusätzliche Kreditaufnahme gedeckt werden kann.

2.3 Erwartete Mieteinnahmen und Auslastung

Die geplanten Mieteinnahmen beruhen auf den Konzept vom Juli 2004. Durch die Eigennutzung und die Einbeziehung sind von externen Dienstleistern bereits 20 % der Mietflächen vergeben.
Ab Dezember 2004 werden die ersten Werbemaßnahmen für das Existenzgründerzentrum gestartet.
Ab Januar 2005 werden die ersten Mietoptionen vereinbart.
Ab Juli 2005 erfolgt der Bezug im sanierten Teil Kleestr. 23.
Im Dezember 2005 sollen die wesentlichen Baumaßnahmen abgeschlossen sein.
Die Planmieteinnahmen für das Geschäftsjahr 2005 betragen 47.981,- €

2.4 Aufwendungen für die Instandhaltung

Für das Geschäftsjahr 2005 (Baujahr und Fertigstellung) werden keine Instandhaltungskosten geplant.

2.5 Verwaltungsstruktur und Aufwendungen für die Verwaltung

Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2004 ca. 4.200,- €
Im Geschäftsjahr 2005 sind 51.850,- eingeplant.
In den Folgejahren betragen die Plankosten 92.500,- €

2.6 Auf die Mieter umlegbare Nebenkosten

Die Mietnebenkosten (ca. 30 %) werden mit 14.400,- € eingeplant.
Die Center-Betriebspauschale (ca. 10 %) wird mit 4.798,- € eingeplant.

1. Erfolgsplan

alle Beträge in €	2005	2004	2003
A: Erträge			
Mieteinnahmen	47.981	0	-
Einnahmen Mietnebenkosten	14.400	0	-
Center-Betriebspauschalen	4.798	0	-
Zuschuss Stadt Nürnberg	85.000	0	-
Sonstige Erträge	0	0	-
Summe Erträge	**154.279**	**0**	**-**
B: Aufwendungen			
Geschäftsführung	16.000	1.500	-
Rechtsber. /Betreuung Mietverhältnisse	3.250	0	-
Büro- & Org.-kosten (Tel./Porto/Literatur)	6.000	1.500	-
Reparaturen /Technischer Service	5.000	0	-
Öffentlichkeitsarbeit /Marketing	4.100	2.000	-
Buchhaltung / Steuerberatung	5.000	1.200	-
Wirtschaftprüfung	5.500	0	-
EDV-Kosten (Softw. /Hardw. Betreuung)	5.000	0	-
Aushilfslöhne			-
Berufsgenossenschaft			-
Wasser/Hausstrom	2.000	0	-
Aufzug Wartung + Notruf	900	0	-
Heizung	6.000	0	-
Straßenreinigung / Müllabfuhr	3.200	0	-
Sonstige Ausgaben	10.000	0	-
Grundsteuer	9.000	1.000	-
Gründungskosten / Grunderwerbsteuer	0	23.700	-
Versicherungen	1.800	0	-
Zinsen	53.200	0	-
Aufwendungen des laufenden Betriebs insgesamt	**135.950**	**31.200**	**-**
Abschreibungen	40.525	0	-
Instandhaltungsrücklage	13.700	0	-
Aufwendungen insgesamt	**190.175**	**31.200**	**-**
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	**-35.896**	**-31.200**	**-**

2. Vermögens- und Finanzplan

alle Beträge in €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Summen
A: Einnahmen							
Stammkapital	-	353.400	76.600				430.000
Investitionszuschuss EU-Ziel-2	-		700.000	29.400			729.400
Innenfinanzierung	-	-31.200	19.000	35.500	42.000	45.000	110.300
Umsatzsteuererstattungen		21.552	333.360				354.912
							0
Kreditaufnahmen							
KFW-Darlehen	-	255.000	500.000				755.000
Hypo-Darlehen	-		755.000				755.000
Nexus-Darlehen	-	31.200	91.100				122.300
Gesamte Einnahmen		**629.952**	**2.475.060**	**64.900**	**42.000**	**45.000**	**3.256.912**
B: Ausgaben							
Grund und Boden	-	150.000	39.200				189.200
Immobilenerwerb	-	323.700	0				323.700
Baumaßnahmen	-	156.252	2.416.860				2.573.112
Tilgung Kredite							
Hypo-Darlehen	-	0	19.000	20.000	21.000	22.000	82.000
Nexus-Darlehen				44.900	21.000	23.000	88.900
Gesamte Ausgaben		**629.952**	**2.475.060**	**64.900**	**42.000**	**45.000**	**3.256.912**

3. Investitionsplan						
alle Beträge in €	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**Summen**
A: Kauf Post Immobilie						
Grund und Boden	150.000					150.000
Altbestand Kleestr.21/23	300.000					300.000
Nebenkosten	23.700					23.700
B: Kauf Stadt Nürnberg Immobilie						
Grund und Boden		37.000				37.000
Nebenkosten		2.200				2.200
C: Baumaßnahmen						
Nexus-Start Existenzgründerzentrum	134.700	2.083.500				2.218.200
Gesamte Investitionen	**608.400**	**2.122.700**				**2.731.100**

4. Stellenplan

Für die Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH soll kein eigenes Personal eingestellt werden. Die erforderlichen Verwaltungsaufgaben werden von Nexus II e. V. übernommen bzw. im Rahmen von Dienstleistungsverträgen an externe Dienstleister vergeben. Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird in Personalunion mit der Geschäftsführung von Nexus II e.V. ausgeübt. Die geplanten Verwaltungskosten in Höhe von 92.500,- € sind im Projektkonzept dargelegt