

## **Wirtschaftsplan 2006**

der

**Nexus-Start-Existenzgründer GmbH**

## Grundlagen des Wirtschaftsplanes und der Ertragsvorschau für 2006

Grundlage der Plandaten ist das Konzept das Juli 2004 im Nürnberger Stadtrat beschlossen wurde. Folgender Projektstand ist Grundlage für die Planung 2006:

**Stand der Bauplanung** Durch die längeren Verhandlungen mit der Post ( Klärung der auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten und die Teilung des Gesamtgrundstück), sowie die Überarbeitung der Baupläne zur Verbesserung der Funktionalität des Existenzgründerzentrums, ist das Projekt derzeit ca. sechs Monate im Zeitverzug.

Als positives Ergebnis konnte erreicht werden:

- keine Kostenbeteiligung bei der Zufahrt über den Eingang Allersberger Str.
- eine größere Grundstücksfläche (+ 163 qm)
- vier weitere Parkplätze im Rahmen einer Dienstbarkeit
- um ca. 120 qm erweiterte Nutzflächen (Planansatz 2004)

Dem Einnahmeausfall steht die dementsprechende Kostenreduzierung (spätere Aufnahme der Darlehen; keine Betriebskosten) gegenüber.

Der überarbeitete (und vorabgeklärte) Bauantrag wurde am 3.8.2005 bei der Stadt Nürnberg eingereicht. Mit der Genehmigung wird in der KW 39 gerechnet.

Die geplanten Baukosten der Architekten liegen ca. 30 T€ unter dem Planansatz.

Für evt. Planungsrisiken (Auflagen Brandschutz etc.) werden 50 T€ eingeplant.

Der Bauausschuss hat die Planungen befürwortet. Die Ausschreibungen werden zur Zeit überarbeitet und können direkt nach der Erteilung der Baugenehmigung veröffentlicht werden.

### Umsatzerlöse

#### Planungsgrundlagen

#### Vermietung

Die geplanten Mieteinnahmen beruhen auf dem Konzept vom Juli 2004. Durch die Eigennutzung und die Einbeziehung sind von externen Dienstleistern bereits 20 % der Mietflächen vergeben. Seit Juli 2005 erfolgt eine passive Bewerbung des Projektes. Ab dem Spatenstich (Ende Okt./Anfang Nov. 2005 werden die ersten aktiven Werbemaßnahmen gestartet. Ab Januar 2006 erfolgt der Bezug im sanierten Teil Kleestr. 21. Im Juni 2006 sollen die wesentlichen Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Im Geschäftsjahr 2006 wird eine Mietplanauslastung von ca. 58 % erwartet.

#### Einnahmen-Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten betragen 30 % der Mietkosten und basieren auf Schätzwerten.

#### Center-Betriebspauschalen

Die Center-Betriebspauschalen betragen 10 % der Mietkosten und basieren auf Schätzwerten.

#### Zuschuss der Stadt Nbg.

Der Zuschuss der Stadt Nürnberg beträgt in den ersten fünf Jahren 85 T€/ p.a.

#### Sonstige Erlöse

Vertragspauschalen etc.

### Kostenbereich

#### Management des Existenzgründerzentrums

Die Verwaltungskosten basieren auf der Basiskonzeption (Juli 2005).

#### Nebenkosten

Die Nebenkosten basieren auf der Kostenbasis vergleichbarer Immobilienobjekte.

### Zinsen

Das Projekt profitiert von den aktuell niedrigen Zinsen. Die Zinsen werden den neuen Gegebenheiten angepasst (Stand 1.10.2005)

1. Erfolgsplan	2004		2005		2006	2007	2008	2009
	Vorschau	Ist	Vorschau	Progn.	Vorschau	Vorschau	Vorschau	Vorschau
<i>alle Beträge in €</i>								
<b>A: Erträge</b>								
Mieteinnahmen	0	0	47.981	0	98.000	106.000	114.000	145.000
Einnahmen Mietnebenkosten	0	0	14.400	0	29.400	31.800	34.200	43.500
Center-Betriebspauschalen	0	0	4.798	0	9.800	10.600	11.400	14.500
Zuschuss Stadt Nürnberg	0	0	85.000	55.000	85.000	85.000	85.000	80.000
Sonstige Erträge /Zinserträge	0	1.327	0	830	4.800	4.800	4.800	4.800
<b>Summe Erträge</b>	<b>0</b>	<b>1.327</b>	<b>152.179</b>	<b>55.830</b>	<b>227.000</b>	<b>238.200</b>	<b>249.400</b>	<b>287.800</b>
<b>B: Aufwendungen</b>								
Geschäftsführung	1.800	0	16.000	24.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Rechtsber. /Betreuung Mietverhältnisse	0	0	3.250	1.500	8.000	8.000	8.000	9.000
Büro- & Org.-kosten (Tel./Porto/Literatur)	1.500	0	6.000	12.000	12.000	12.400	15.000	15.000
Reparaturen /Technischer Service	0	0	5.000	5.000	9.000	9.360	9.360	9.600
Öffentlichkeitsarbeit /Marketing	2.000	1.200	4.100	1.600	6.000	6.000	6.000	6.000
Buchhaltung / Steuerberatung	1.200	400	5.000	1.970	7.200	7.440	7.440	7.440
Wirtschaftsprüfung	0	0	5.500	5.000	6.500	6.500	6.500	6.500
EDV-Kosten (Softw. /Hardw. Betreuung)	0	0	5.000	2.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Aushilfslöhne								
Berufsgenossenschaft								
Wasser/Hausstrom	0	0	2.000	750	6.000	6.600	7.200	7.500
Aufzug Wartung + Notruf	0	0	900	150	1.800	2.640	2.640	2.640
Heizung	0	0	6.000	1.000	12.000	14.400	14.400	15.600
Straßenreinigung / Müllabfuhr	0	0	3.200	800	4.000	4.000	4.000	4.000
Sonstige Ausgaben	0	15	10.000	2.000	10.000	12.000	12.000	12.000
Grundsteuer	1.000	0	9.000	4.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Gründungskosten / Grunderwerbsteuer	23.700	2.951	0	0	0	0	0	0
Versicherungen	0	0	1.800	800	2.000	2.000	2.000	2.200
Zinsen		0	53.200	8.325	56.650	55.150	54.150	53.150
<b>Aufwendungen d. laufenden Betriebs</b>	<b>31.200</b>	<b>4.566</b>	<b>135.950</b>	<b>71.395</b>	<b>192.150</b>	<b>197.490</b>	<b>199.690</b>	<b>201.630</b>
Abschreibungen	0	20	40.525	12.000	40.525	40.525	40.525	40.525
Instandhaltungsrücklage	0	0	13.700	0	14.000	16.000	16.000	17.000
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>31.200</b>	<b>4.586</b>	<b>190.175</b>	<b>83.395</b>	<b>246.675</b>	<b>254.015</b>	<b>256.215</b>	<b>259.155</b>
<b>Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)</b>	<b>- 31.200</b>	<b>- 3.259</b>	<b>- 37.996</b>	<b>- 27.565</b>	<b>- 19.675</b>	<b>- 15.815</b>	<b>- 6.815</b>	<b>+ 28.645</b>

<b>2. Vermögens- und Finanzplan</b>							
<i>alle Beträge in €</i>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Summen</b>
<b>A: Mittelverwendung</b>							
Investitionen							
Grund und Boden	0	347.110					347.110
Immobilienwerb	0	167.881					167.881
Baumaßnahmen	0	605.000	1.630.000				2.235.000
Tilgung Kredite							
Hypo-Darlehen	0	0	17.350	17.971	18.700	19.200	73.221
Nexus-Darlehen				15.000	10.000	50.000	75.000
Umsatzsteuerzahlungen			374	2.926	3.907	9.731	16.938
Mehrung sonstiger Aktiva (Aufbau Umlaufverm.)	427.161			4.813	17.103	7.239	456.316
Minderung sonstiger Passiva							
Periodenverlust (ohne Zuschuß Stadt Nbg.)	3.259	82.565	104.675	100.815	91.815	51.355	434.484
<b>Gesamte Mittelverwendung</b>	<b>430.420</b>	<b>1.202.556</b>	<b>1.752.399</b>	<b>141.525</b>	<b>141.525</b>	<b>137.525</b>	<b>3.805.950</b>
<b>B: Mittelherkunft</b>							
Stammkapital	430.000						430.000
Investitionszuschuss EU-Ziel-2		229.400	500.000				729.400
Zuschuss Stadt Nbg		55.000	85.000	85.000	85.000	80.000	140.000
Kreditaufnahmen							
KFW-Darlehen	0	785.000					785.000
Hypo-Darlehen			725.000				725.000
Nexus-Darlehen		75.000	35.000				110.000
AFA - Immobilie / Einbauten		12.000	40.525	40.525	40.525	40.525	
Mehrung sonstiger Passiva							
( Rücklagen ect.)	420			16.000	16.000	17.000	49.420
Periodenergebnis (Gewinn)							
Minderung sonstiger Aktiva (Abbau Umlaufverm.)		46.156	366.874				413.030
<b>Gesamte Mittelherkunft</b>	<b>430.420</b>	<b>1.202.556</b>	<b>1.752.399</b>	<b>141.525</b>	<b>141.525</b>	<b>137.525</b>	<b>3.805.950</b>

Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH

<b>3. Investitionsplan</b>	<b>2004</b>		<b>2005</b>		<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Summen</b>
	<i>alle Beträge in €</i> Plan	Ist	Plan	Prognose	Plan	Plan	Plan	Plan	
<b>A: Kauf Post Immobilie</b>									
Grund und Boden	300.000	0	0	300.000					300.000
Altbestand Kleestr.21/23	150.000	0	0	150.000					150.000
Nebenkosten	23.700	4.566	0	17.881					22.447
<b>B: Kauf Stadt Nürnberg Grundstück</b>									
Grund und Boden			37.000	40.635					40.635
Nebenkosten			2.200	1.909					1.909
<b>C: Baumaßnahmen</b>									
Nexus-Start Existenzgründerzentrum	134.700	0	2.083.500	605.000	1.630.000				2.235.000
<b>Gesamte Investitionen</b>	<b>608.400</b>	<b>4.566</b>	<b>2.122.700</b>	<b>1.115.425</b>	<b>1.630.000</b>				<b>2.749.991</b>