

Wirtschaftsplan 2007

der

Nexus-Start-Existenzgründer GmbH

Grundlagen des Wirtschaftsplanes und der Ertragsvorschau für 2007

Grundlage der Plandaten ist das Konzept das Juli 2004 im Nürnberger Stadtrat beschlossen wurde. Folgender Projektstand ist Grundlage für die Planung 2007:

Stand der Bauplanung

Der Bauzeitenplan musste durch mehrere externe Einflüsse mehrmals angepasst werden:

- durch den langen Winter kann es zu Verzögerungen bei der Erstellung Neubau
- Die Fussball-Weltmeisterschaft und folgende Hitzewelle sowie die anziehende Konjunktur in der Bauwirtschaft (MwSt.-Erhöhung)
- Die Ausschreibung im Metallbereich musste zweimal aufgehoben werden.
- Die Ausschreibung im Malerbereich führte zu sehr schlechten handwerklichen Ergebnissen

Die erste Bauphase (Bauteil Kleestr. 21) konnte zum 01.09.2006 abgeschlossen werden. Der Bauteil Kleestr. 23 und das Zentrum folgen bis zum 01.12.2006. Mit dem Abschluss aller Bauarbeiten (incl. Außenanlagen) wird bis 30.04.2007 geplant.

Dem Einnahmeausfall steht die dementsprechende Kostenreduzierung (spätere Aufnahme der Darlehen; keine Betriebskosten) gegenüber. Die derzeit geplanten Baukosten liegen ca. 59.550,- über den Planansatz und können über eine höhere Mieteinnahmen bzw. höheres Darlehen von Nexus II e.V. gedeckt 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 erfolgte eine passive Bewerbung des Projektes. Mit sechsmonatiger Verspätung erfolgte der Bezug im sanierten Teil Kleestr. 21. Für alle Büroräume (mit einer Reserve von ca. 10 %) liegen derzeit Mietverträge vor.

Einnahmen-Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten betragen 20 % 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).

Entwicklung der Baukosten

Auf Grundlage der aktuellen Kostenplanung steigen die Baukosten um € 59.550,- über den Planansatz.

Nebenkosten

Die Nebenkosten basieren auf der Kostenbasis vergleichbarer Immobilienobjekte.

Zinsen

Das Projekt profitiert von den aktuell niedrigen Zinsen.

Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH

1. Erfolgsplan	2004	2005	2006		2007	2008	2009	2010
	Ist	Ist	Vorschau	Prognose	Vorschau	Vorschau	Vorschau	Vorschau
<i>alle Beträge in €</i>								
A: Erträge								
Mieteinnahmen	0	0	98.000	22.400	125.433	134.900	147.400	145.200
Einnahmen Mietnebenkosten	0	0	29.400	4.800	22.966	24.700	26.800	26.800
Center-Dienstleistungen	0	0	9.800	0	1.800	3.600	3.600	4.800
Zuschuss Stadt Nürnberg	0	55.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	80.000
Sonstige Erträge /Zinserträge	1.327	13.306	4.800	3.800	4.800	4.800	4.800	4.800
Summe Erträge	1.327	68.306	227.000	116.000	239.999	253.000	267.600	261.600
B: Aufwendungen								
Geschäftsführung	0	24.000	30.000	24.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Rechtsber. /Betreuung Mietverhältnisse	0	0	8.000	4.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Büro- & Org.-kosten (Tel./Porto/Literatur)	0	12.000	12.000	12.000	12.400	15.000	15.000	15.000
Reparaturen /Technischer Service	0	280	9.000	4.000	9.360	9.360	9.600	9.600
Öffentlichkeitsarbeit /Marketing	1.200	13.281	6.000	4.500	6.000	6.000	6.000	6.000
Buchhaltung / Steuerberatung	400	3.288	7.200	4.000	7.440	7.440	7.440	7.440
Wirtschaftsprüfung	0	0	6.500	3.000	6.500	6.500	6.500	6.500
EDV-Kosten (Softw. /Hardw. Betreuung)	0	0	12.000	5.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Aushilfslöhne								
Berufsgenossenschaft								
Wasser/Hausstrom	0	120	6.000	3.000	6.600	7.200	7.500	7.500
Aufzug Wartung + Notruf	0	0	1.800	1.000	2.400	2.400	2.400	2.400
Heizung	0	0	12.000	1.500	14.400	14.400	15.600	15.600
Straßenreinigung / Müllabfuhr	0	0	4.000	1.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Sonstige Ausgaben	15	939	10.000	5.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Grundsteuer	0	0	9.000	3.500	7.000	7.000	7.000	7.000
Gründungskosten / Grunderwerbsteuer	2.951	0	0	0	0	0	0	0
Versicherungen	0	0	2.000	1.000	2.000	2.000	2.200	2.200
Zinsen	0	8.339	56.650	42.530	55.150	54.150	53.150	53.150
Aufwendungen d. laufenden Betriebs	4.566	62.247	192.150	119.030	193.250	195.450	196.390	196.390
Abschreibungen	20	240	40.525	16.843	40.525	40.525	40.525	40.525
Instandhaltungsrücklage	0	7.500	14.000	7.000	16.000	16.000	17.000	17.000
Aufwendungen insgesamt	4.586	69.987	246.675	142.873	249.775	251.975	253.915	253.915
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	- 3.259	- 1.681	- 19.675	- 26.873	- 9.776	1.025	+ 13.685	+ 7.685

Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH

2. Vermögens- und Finanzplan	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Summen
<i>alle Beträge in €</i>								
A: Mittelverwendung								
Investitionen								
Grund und Boden	0	347.110						347.110
Immobilienwerb	0	167.881						167.881
Baumaßnahmen	0	290.550	1.630.000	374.000				2.294.550
Tilgung Kredite								
Hypo-Darlehen	0	0	10.747	17.255	17.255	17.927	18.625	81.809
Nexus-Darlehen			0	0	15.000	25.000	35.000	75.000
Umsatzsteuerzahlungen			2.926	2.926	3.907	9.731	9.731	26.295
Mehrung sonstiger Aktiva (Aufbau Umlaufverm.)	427.161	11.434			10.686	5.892	2.854	458.027
Minderung sonstiger Passiva								
Periodenverlust (ohne Zuschuß Stadt Nbg.)	3.259	1.681	111.873	100.815	94.677	83.975	71.315	467.595
Gesamte Mittelverwendung	430.420	818.656	1.752.620	494.996	141.525	142.525	137.525	3.918.267
B: Mittelherkunft								
Stammkapital	430.000							430.000
Investitionszuschuss EU-Ziel-2			400.000	325.000				725.000
Zuschuss Stadt Nbg			85.000	85.000	85.000	85.000	80.000	420.000
Kreditaufnahmen								
KFW-Darlehen	0	785.000						785.000
Hypo-Darlehen			725.000					725.000
Nexus-Darlehen			125.000					125.000
AFA - Immobilie / Einbauten			16.843	40.525	40.525	40.525	40.525	178.943
Mehrung sonstiger Passiva	420	7.500	7.000	16.000	16.000	17.000	17.000	80.920
(Rücklagen ect.)								
Periodenergebnis (Gewinn)								
Minderung sonstiger Aktiva (Abbau Umlaufverm.)		26.156	393.777	28.471				448.404
Gesamte Mittelherkunft	430.420	818.656	1.752.620	494.996	141.525	142.525	137.525	3.918.267

Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH

3. Investitionsplan															
<i>alle Beträge in €</i>	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		Summen
	Ist		Ist		Prognose		Plan		Plan		Plan		Plan		
A: Kauf Post Immobilie															
Grund und Boden	0		300.000												300.000
Altbestand Kleestr.21/23	0		150.000												150.000
Nebenkosten	4.566		17.881												22.447
B: Kauf Stadt Nürnberg Grundstück															
Grund und Boden			40.635												40.635
Nebenkosten			1.909												1.909
C: Baumaßnahmen															
Nexus-Start Existenzgründerzentrum	0		290.550		1.630.000		374.000								2.294.550
Gesamte Investitionen	4.566		800.975		1.630.000		374.000								2.809.541
Lt. Der derzeitigen Kostenrechnung steigen die Baukosten um €59.550,- über den Planansatz															

4. Stellenplan

Für die Nexus-Start Existenzgründerzentrum GmbH soll kein eigenes Personal eingestellt werden. Die erforderlichen Verwaltungsaufgaben werden 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.

Für den Bereich Geschäftsführung und Büroorganisation wurde für das Geschäftsjahr 2005 /2006 ein Dienstleistungsvertrag mit Nexus II e.V. (36 T€ jährlich) abgeschlossen. Die vollen Verwaltungskosten in Höhe von 92,5 T€ werden voraussichtlich erst ab dem Geschäftsjahr 2007 anfallen.