

**Wirtschaftsagentur
Neumünster
GmbH**

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH 2012

1 Geschäftsverlauf 2011

1.1 Verwaltung

Das Jahr war geprägt von den im Jahr 2010 angestoßenen und vom Aufsichtsrat genehmigten organisatorischen Änderungen. Ohne diese Umstrukturierungen wäre der massive Aufgabenzuwachs nicht handhabbar gewesen, der sich aus der Eingliederung des City- und Tourismusmarketing ergibt. Er hat Teile der Mitarbeiterschaft bereits über die Maßen beansprucht.

1.1.1 Rechnungswesen

Die Umsetzung der Kostenstellenrechnung nach aktuellem technischen Standard hat sich mit dem bestehenden Steuerberatungsbüro als unmöglich erwiesen, daher erfolgte zum 01.08.2011 ein Wechsel. Übergabe und Umsetzung der Kostenrechnung haben sich bis in das erste Quartal 2012 gezogen. Seit dem erfolgt sukzessive eine Kontrolle der Konten und Kostenstellen die zu massiven Umbuchungsbewegungen führt. Dieser Prozess wird erst im März 2012 abgeschlossen sein. In der Konsequenz ist derzeit eine Prognose für das Ergebnis 2011 noch nicht möglich. Dies liegt insbesondere an veränderten Kontenzuordnungen zu Kostenarten.

Das Schema der betriebswirtschaftlichen Auswertung erlaubt jetzt den Ausweis eines Deckungsbeitrags I. Damit können für jeden Geschäftsbereich die Umsatzerlöse dem Wareneinsatz gegenübergestellt werden. Im Bereich der Immobilien hat sich die Wirtschaftsagentur der Darstellung in der Immobilienwirtschaft angeschlossen. In den übrigen Bereichen wird nach Einführung der Kostenträgerrechnung in 2013 der Ausweis der kundenbezogenen Stunden im Wareneinsatz erfolgen. Darüber hinaus wird die Wirtschaftsagentur aus Gründen der Transparenz innerhalb der Gebäude wie ein Mieter behandelt, hierzu ist eine entsprechende innerbetriebliche Leistungsverrechnung etabliert worden.

1.1.2 IT: EDV

Die Ausstattung mit zeitgemäßen Rechnersystemen ist abgeschlossen und hat zu den erwarteten Produktivitätszuwächsen geführt.

Das CRM-System ist eingeführt und wird von allen Mitarbeitern genutzt. Eingeführt sind die Dokumentation von Kommunikation, die Terminkoordination, die Verwaltung von Daten der Marktpartner sowie erste Schritte im Bereich der Projektverwaltung.

Dies führt erstmals zu Transparenz über die Tätigkeiten der Teammitglieder untereinander.

Am 01.01.2012 wurde endgültig das Warenwirtschaftssystem in Betrieb genommen nachdem alle Stammdaten eingepflegt und Parametrierungen und Formularerstellungen erfolgt sind. Das durch das Citymanagement bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erzeugte Volumen an Ein- und Ausgangsrechnungen sowie erforderlicher Materialverwaltung hat allen Beteiligten die Notwendigkeit dieses Schrittes zur Professionalisierung der Abläufe deutlich vor Augen geführt.

1.2 Immobilienservice

1.2.1 Facility Management

Das itn ist mit einer Belegungsquote von ca. 83% gerade noch gut vermietet. Wie bereits im Lagebericht geäußert, sind jedoch Mieter wegen des Gebäudezustandes ausgezogen und es ist nicht gelungen neue Mieter für die vernachlässigten Flächen zu finden. Eigene Kostenschätzungen ergaben einen Instandhaltungsrückstand in Höhe von 340 TEUR. Eine Begehung der WoBau GmbH ergab die gleichen Massnahmen für die ein Stufenplan nach Dringlichkeit erstellt wurde, der eine schrittweise Abarbeitung der Rückstände erlaubt. Die Stadtverwaltung ermittelte einen Instandhaltungsbedarf von 500 TEUR und hat auf dieser Basis einen Verkaufsprozess für das itn eingeleitet. Der Käufer hat ein Gutachten über einen Instandhaltungsbedarf von 1,2 Mio. EUR vorgelegt, in dem keine Trennung zwischen Aufwendungen, die einem Mieter, und solchen, die dem Eigentümer zuzurechnen sind, vorgenommen. Aus Sicht der Geschäftsführung ist die Gesamtforderung des Erwerbers nicht sachgerecht. Eine erste Analyse der WoBau GmbH stützt diese Einschätzung. Vor dem Hintergrund des erzielten Erlöses müssen Kaufpreis und Instandhaltungsaufwendungen durch die Stadt abgewogen werden. Gleichzeitig ist die erfolgte Subventionierung der übrigen Bereiche der Wirtschaftsförderung in anderer Weise sicherzustellen.

Das LOG-IN ist trotz einiger Einzüge mit einer Belegungsquote von 48% zum 31.12.2011 gemessen an der geplanten Belegungsquote von 70% nur ausreichend belegt. Die erfolgten Einzüge sind klassische Unternehmensgründer mit Einzelbüros. Zum 01.03.2012 beträgt die Belegungsquote 56%. Davon muss eine temporäre Belegung eines Mieters, der 4% der Gesamtfläche belegt, abgezogen werden, um ein realistisches Bild zu erhalten. Der Glasfaseranschluss wird mit den Stadtwerken Neumünster GmbH im Juni umgesetzt. Der hiermit einhergehende Umbau des Netzwerkes ist im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Damit wird das LOG-IN das einzige Gründerzentrum in Schleswig-Holstein, das jedem Mieter einen eigenen Glasfaseranschluss zur Verfügung stellt. Mit dieser Nachricht wird das LOG-IN vor und während und nach der Umsetzung vermarktet.

Die Nebenkostenabsenkung durch einen zentralen Serverraum konnte noch nicht umgesetzt werden. Hierzu wird derzeit ein Konzept erarbeitet. In einigen Stockwerken können zudem keine neuen Mieter mehr aufgenommen werden, da bauseitig die entsprechenden Stromzähler nicht mehr eingebaut werden können.

1.2.2 Vermarktung städtischer Gewerbegrundstücke

Das Jahr 2011 bescherte der Stadt Neumünster in diesem Bereich ein Rekordergebnis in Form von Grundstücksverkäufen im Gegenwert von bisher 5.296 TEUR. Hinzuzurechnen sind Verkäufe in Höhe von 586 TEUR, die aufgrund nicht abgeschlossener B-Planänderungen noch nicht vollzogen sind, und ein Vermögenszuwachs in Höhe von ca. 1.600 TEUR in Form von bereits durch Einnahmen gedeckten Grundstücksankäufen (18 ha), die jetzt zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Der Vergleich mit den Vorjahren (2007: 163 TEUR, 2008: 531 TEUR, 2009: 263, 2010: 940 TEUR) macht den Sprung in Umsatz und verbundenem Arbeitsanfall deutlich. Besonders hervorzuheben ist der Erfolg bei der Ansiedlung des Milchtrocknungswerkes gegen Wettbewerb aus Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern.

Die Abläufe in der Stadt Neumünster sind durch die personellen Änderungen auf Seiten der Stadt sowie die Übernahme der Projektsteuerung durch die Wirtschaftsagentur erheblich reibungsärmer geworden. Der Prozess soll mit einer Ratsvorlage zur Preisfindung für städtische Gewerbeflächen und für den Übergang der Vermarktung von städtischen Immobilien mit gewerblicher Nutzungsmöglichkeit an die Wirtschaftsagentur abgeschlossen werden. In diesem Konzept wird die Wirtschaftsagentur mit einer Provision für ihre Tätigkeit entschädigt, die sie der Stadt in Rechnung stellt.

Durch das hohe Kundenvolumen bei der Vermarktung städtischer Immobilien war es nicht wie geplant möglich ein Konzept zur Partizipation an den Verkäufen von Maklern zu erarbeiten und umzusetzen, dass die Wirtschaftsagentur an deren Erfolgen bei Kundenzuführung wirtschaftlich beteiligt. Dies führte in 2011 zu nicht realisierten Einnahmen in Höhe von 15 TEUR.

Die Wirtschaftsagentur hat der Stadt die Erschließung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete auch in interkommunaler Zusammenarbeit empfohlen, um das Wachstumspotential auszuschöpfen.

Die Wirtschaftsagentur hat eine Anhebung der Grundstückspreise vorgeschlagen und ein Verwendungsvorschlag für die Erlöse gemacht, der nach einer Grundprovision für Stadt und Wirtschaftsagentur ein Einbringen des überschüssigen Erlöses in einen „Zukunftsfond Neumünster“ vorsieht, mit dem Grundstücksankäufe und Standortprojekte realisiert werden können. Angestoßen wurde dies durch die Probleme der Stadt beim Grundstücksankauf. In Gesprächen mit dem Bereich Haushalt wurde ein solches Fondsmodell abgelehnt. Gleichzeitig wurde aber die Sicherung von Grundstücken durch Haushaltsmittel zugesagt.

Um eine schnelle bauaufsichtliche Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen, wird die Wirtschaftsagentur einen ehemaligen Mitarbeiter der Stadt aus dem Bereich der Bauaufsicht auf Basis geringfügiger Beschäftigung einstellen.

1.2.3 Standortentwicklung

Zur Hochschulanbindung ist ergänzend zu bestehenden Angeboten ein berufsbegleitendes Angebot im Bereich Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Logistik ab 02.2012 zustande gekommen. Ergänzend soll ein Vollzeitangebot in einem noch

mit der FH Flensburg für den Standort Neumünster zu entwickelnden Studiengang eingerichtet werden.

Für das Schülerlabor Neumünster wurde ein Konzept im Auftrag des Bildungsministeriums des Landes durch das Institut für die Pädagogik der Naturwissenschaften (IPN) erstellt. Das Konzept wird in ein Projekt „Schülerlabor Schleswig-Holstein“ mit den Standorten Kiel und Neumünster eingebracht. Ein entsprechender Kooperationsvertrag wurde vom Kanzler der Christian-Albrechts-Universität übermittelt, von der Wirtschaftsagentur ergänzt und liegt zur rechtlichen Prüfung bei der Stadt Neumünster. Die Stadt Kiel hat ihre Prüfung bereits abgeschlossen.

Für das Kombiverkehrsterminal wurden der Seehafen Kiel und ein Logistikdienstleister mit den übrigen Akteuren zusammen gebracht. Eine Aufnahme der Bautätigkeit ist für den Herbst 2012 geplant.

Im REK A7 werden für Neumünster insbesondere die Bereiche Maschinenbau, Logistik, Messe und mit dem Milchtrocknungswerk auch der Bereich Lebensmittel herausgestellt sowie die oberzentralen Funktionen jetzt auch als „Hochschulstandort“ und mit dem Schülerlabor zur Fachkräftesicherung. Diese Bereiche haben insbesondere Auswirkungen auf den Bereich der Verkehrsinfrastruktur.

Für die Entwicklungsfläche Nord werden weiterhin Kontakte zur HPA aufrecht erhalten. Neumünster ist in dem Pre-Gate-Parking Projekt als einziger Standort an der nördlichen A7 aufgenommen. Zudem gibt es konkrete Nachfragen aus dem Bereich Handel mit erheblicher Arbeitskräftenachfrage.

In Vorbereitung auf den Beitritt zur Metropolregion wurden die Sitzungen der FAG Wirtschaft und des Wirtschaftsförderungsrates besucht und Kontakte zur HWF aufgenommen, mit der auch schon beim Projekt „Betriebskindergarten“ zusammengearbeitet wird. An der Strategieentwicklung des Wirtschaftsförderungsrates beteiligt sich die Wirtschaftsagentur konstruktiv und bringt die Interessen Neumünsters ein.

Im Projekt CB-Log vertritt die Wirtschaftsagentur die Interessen der Industrie und Logistikwirtschaft in Mittelholstein, die im Projekt immer wieder durch seinen starken lokalen Bezug um Flensburg verloren gehen.

Die Wirtschaftsagentur hat die Entwicklung eines Wirtschafts- und Kompetenzprofils der Stadt unterstützt.

Um die Innenstadtstruktur zu stärken hat die Wirtschaftsagentur Kontakte zu Investoren aufgenommen, um mit einer Profilierung der Einzelhandelsflächen am südlichen Ende des Großflecks in Neumünster die klassische Knochenstruktur zu erreichen. Derzeit finden Machbarkeitsstudien der Investoren statt. Örtlicher Einzelhandel wurde angesprochen und hat Interesse bekundet. Ein Unternehmen im Außenbereich hat eine Kooperation in diesem Projekt abgelehnt.

Aufgrund der geografischen Lage der Stadt sieht die Wirtschaftsagentur analog zum Gutachter des Wirtschafts- und Kompetenzprofils Chancen für Geschäftsübernachtungen und Tagungen und hat dafür ein Areal am Teich an Investoren herangetragen. Hierzu finden derzeit Gespräche statt. Insbesondere die Verbindung zur Stadt-

halle sollte auch dieser eine bessere Auslastung bringen und zu einer Verringerung des Defizits beitragen.

1.3 Existenzgründungsservice

1.3.1 Startbahn: Existenzgründung.

Obwohl ein Praxiscamp wegen Teilnehmermangel gestrichen werden musste, ist das Projekt auch in diesem Jahr erfolgreich fortgeführt worden. Das Ministerium hat die Projektförderung durch entsprechende Finanzierung bis 2013 gesichert. Besonders herauszuheben ist, dass es gelungen ist, in diesem Bereich den ersten Schritt zur Hebung des Potentials bei Migranten und Migrantinnen zu machen. Diesem strategische Ziel kommt die Wirtschaftsagentur durch die Finanzierung einer halben Stelle für einen Migrationsberater im Rahmen des Projektes Startbahn näher. Die Stadt hat eine Zusammenführung mit der von ihr geplanten Stelle im Bereich Bevölkerung mit Migrationshintergrund wegen der unterschiedlichen Ausrichtung abgelehnt.

Die Wirtschaftsagentur hat sich im Rahmen der Projektpartner inzwischen inhaltlich eine Leitrolle erarbeitet. Auch bei den Gründern ist die Akzeptanz hoch und für Gründer aus dem Umland ist die Wirtschaftsagentur hier erste Anlaufstelle.

1.3.2 IGBP

Das Projekt endet mit Ablauf des Jahres 2011. Erfreulich ist, dass nicht nur Felder zum Lernen vom dänischen Partner identifiziert, sondern auch zur Umsetzung gelangt sind. So ist mit dem CoC Mentoren ein Schleswig-Holstein weiter Zusammenschluss von vier Mentorenorganisationen erfolgt. Diese sollen zukünftig die Gründer in der wichtigen Nachgründungsphase betreuen. Das Projekt hatte gezeigt, dass der dänische Partner durch Berücksichtigung der empirischen Forschungsergebnisse und entsprechende Maßnahmen deutlich höhere Erfolge bei den Gründungen erzielt. Endziel muss es aber bleiben das Konzept der dänischen Seite vollständig zu adaptieren, bei denen der Betreuer in Vor- und Nachgründungsphase gleich ist. Der Migrationsberater geht ebenfalls auf Ergebnisse aus dem Projekt zurück.

Neben diesen sachlichen Punkten hat sich ein gutes Verhältnis zur dänischen Seite entwickelt.

1.4 Unternehmensservice

1.4.1 Betreuung

1.4.1.1 Fördermittelberatung

Neben den Beratertag ist hier die Bewertung von Anträgen für Mikrokredite der Investitionsbank Schleswig-Holstein getreten. Projektbezogen werden Fördermittel recherchiert (z.B. Betriebskindertagesstätte)

1.4.1.2 betriebswirtschaftliche Beratung

Einzelwirtschaftlich wurden Unternehmen bei Streitigkeiten im Kreis der geschäftsführenden Gesellschafter und bei Problemen mit dem Insolvenzverwalter sowie mit Banken beraten. Gespräche mit Unternehmen zur Weiterentwicklung von Geschäftskonzepten wurden geführt.

Das Projekt „Betriebliche Kinderbetreuung IG Süd“ wurde vor dem standortwirksamen Thema „Familienfreundliches Unternehmen“ initiiert.

Im IG Süd wird gemeinsam mit der IHK das Thema Verkehrssituation im IG Süd bearbeitet.

Alle Immobilienprojekte werden aus diesem Bereich im Hinblick auf Genehmigungen, Personalrekrutierung und Netzwerkeinbindung begleitet. Die Messe wirtschaft-NORDGATE wird als Vermarktungsmöglichkeit für neumünsteraner Unternehmen mit begleitet.

Es wurden Veranstaltungen in der Reihe „Wissen mit Biss“ und in Abendveranstaltung zu den Themen Personal, Marketing, Vertrieb, Ladengestaltung, Zielgruppendefinition durchgeführt. Im Verlauf des Jahres wurden mehrere Unternehmen besucht und Anregungen aufgenommen und weiterverfolgt.

1.4.1.3 Behördenkontakte

Der bereits im Bereich der Vermarktung städtischer Immobilien erwähnte Mitarbeiter der Stadt Neumünster wird in diesem Bereich die Kontakte zur Bauaufsicht wahrnehmen und Unternehmen bei Erweiterungsplänen, Nutzungsänderungen und ähnlichen Themen begleiten. Diese Leistungen halten wir im Rahmen eines Professional Service für abrechnungsfähig.

1.4.2 Center of Competence

Die ersten Center of Competence wurden gegründet. Diese folgen dem entwickelten Raster, nachdem Mitarbeiter aus Unternehmen inhaltlich das CoC betreuen und die Wirtschaftsagentur die Organisation übernimmt. Gegründet wurden die CoC Logistik & Supply Chain (Leitung Ernst Kreppenhofer, Dr. Uwe Weiger, Peter Dohm), CoC Produktion (Leitung: Dr. Günther Lensch), CoC Energie (Leiter Henning Hildebrandt) und das CoC Mentoren (Leitung: Knut Ginap). Die Auftaktveranstaltung für das CoC Supply Chain & Logistik hat knapp 100 Unternehmen aus Schleswig-Holstein und Hamburg nach Neumünster geführt.

In Gründung befindet sich das CoC Personal.

1.4.3 Chinese Business Center Schleswig-Holstein

Die Tätigkeit von Frau Hu hat hier zu einer erheblichen Verbesserung der Wahrnehmung geführt. Die Lübecker Nachrichten überschrieben einen Artikel am 05.11.2011 mit „Chinahandel: Neumünster hängt Schwarzenbek ab“. Mit der Ansiedlung der King Energy GmbH, der Ausrichtung von Veranstaltungen für chinesische und schleswig-holsteinische Unternehmen sowie die Aufnahme zu Kontakten zu chinesischen Städten ist hier eine neue Qualität erreicht worden. Das von der Bank of China gespon-

sorte Chinesische Frühlingsfest am 23. Februar 2012 führte den Vizekonsul der Volksrepublik China und hochrangige Mitarbeiter aus dem Wirtschaftsministerium des Landes Schleswig-Holstein, die von der Qualität der Besucher überrascht waren, sowie chinesische und deutsche Unternehmen zusammen. Eine Unternehmerreise für Unternehmen aus Neumünster und Schleswig-Holstein nach China wurde organisiert. Feste Buchungen von Unternehmen liegen bisher noch nicht vor.

1.5 Stadtmarketing

1.5.1 Citymarketing

Der Geschäftsbereich wurde zum 10.05.2011 mit der Besetzung der Stelle des Citymanagers neu aufgenommen und in die bestehenden Strukturen integriert. Die bisher durchgeführten Aktionen „Weinköste“, „psssst-Event“ und „Herbsttreff“ sind sowohl von der Öffentlichkeit als auch vom Handel sehr positiv bewertet worden. Derzeit sind das „Candle-Light-Shopping“ und „Besuch den Weihnachtsmann“ in Vorbereitung. Der Arbeitskreis „Verkaufsoffener Sonntag“ wurde integriert. Auch die Organisation der Weihnachtsbäume wurde übernommen.

1.5.2 Tourismusmarketing

Die Wirtschaftsagentur hat der Stadt Neumünster den am 24. November 2011 eingereichten Businessplan überarbeitet und dabei die finanziellen Restriktionen so weit wie möglich berücksichtigt. Das inzwischen auch der Wirtschaftsagentur übergebene Gutachten sowie die ebenfalls nach dem letzten Treffen übergebene Stellungnahme des Gutachters zum Businessplan wurden ebenfalls eingearbeitet. Der Betrieb der Touristinformation in der Innenstadt wird einvernehmlich mit der Hallenbetriebe Neumünster GmbH geregelt.

Die technischen Voraussetzungen für die Integration des Geschäftsfeldes sind getroffen.

1.5.3 Standortmarketing

Hier sind neben das NORDGATE die Metropolregion Hamburg und mit der Dachmarke nun auch die Stadt Neumünster getreten. Mit der Dachmarke hat der Standort nun ein vermarktungsfähiges Produkt erhalten, dass für sich selbst, aber auch im Rahmen der anderen Vermarktungskoooperationen bewegt werden muss.

Die Dachmarke wurde von der Wirtschaftsagentur initiiert und als Projektleitung begleitet. Die erstellte Imagebroschüre wird im Bereich des Citymarketing und des Standortmarketing bereits genutzt.

Mit der IHK zu Kiel Geschäftsstelle Neumünster wurde das Projekt „Lange Nacht der Industrie“ umgesetzt. Dort zeichnet sich nach letztem Stand Neumünster als starker Standort neben Kiel und der Region Unterelbe ab.

2 Erläuterungen zur Planung 2012

2.1 Überleitungsrechnung für den Verlust

Überleitungsrechnung Verlust 2012	EUR
Ergebnis aus Wirtschaftsplan 2012 V03.00	-363.993,82
Tourismusmarketing	-145.989,69
Mieteinnahmeausgleich itn	-81.322,96
Einsparung gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 27.02.2012	40.000,00
Zulässiger Gesamtverlust gemäß Aufsichtsratsbeschluss	-551.306,48
Geplanter Verlust gemäß Wirtschaftsplan V04.00	-550.935,35

2.2 Personalplan

Der Personalplan berücksichtigt den Aufbau von Personal für das Tourismusmarketing. Dieses Personal ist mit den voraussichtlichen zeitanteiligen Stellen berechnet worden. Ebenso entfällt Personal durch den Verkauf des itn durch die Stadt Neumünster. Dies wurde ebenfalls zeitanteilig nach dem erwarteten Veräußerungszeitpunkt in die Planung einbezogen.

2.3 Finanzplan

Der Finanzplan berücksichtigt die Investitionen in die Geschäftsausstattung des Tourismusmarketing.

2.4 Voraussichtliche Entwicklung

2.4.1 Verwaltung

In 2012 soll eine Kostenträgerrechnung zunächst für Sachkosten im Bereich des Stadtmarketing eingeführt werden. In 2013 soll diese mit projektbezogener Zeiterfassung auf die übrigen Geschäftsbereiche ausgedehnt werden, um für jedes Projekt den Zeitaufwand planen und erfassen zu können. Damit erhält insbesondere die Stadt eine Übersicht über die von ihr bei der Wirtschaftsagentur in Anspruch genommenen Leistungen und Aufsichtsrat und Geschäftsführung eine qualifizierte und quantifizierte Diskussionsgrundlage und die Geschäftsleitung eine entsprechende Diskussionsgrundlage für Kostenoptimierungen mit den Mitarbeitern.

Dazu sollen Projektvorlagen im CRM-System erstellt werden.

2.4.2 Immobilienservice

2.4.2.1 Facility Management

Bei der Darstellung der Vermietungserlöse werden Mieteinnahmen bei Vollauslastung (Vermietung Plus) einem geplanten Leerstand (Vermietung Minus) gegenübergestellt. Diese Darstellung wurde aus der Wohnungswirtschaft übernommen und wird zukünftig verfeinert.

Durch den eingeleiteten Verkauf des itn entfällt ein Deckungsbeitrag I in Höhe von 217 TEUR und Ergebnis nach Gemeinkostenumlage in Höhe von 118 TEUR. Dies erfordert einen adäquaten Ausgleich zur Aufrechterhaltung des derzeitigen Leistungsumfangs der Wirtschaftsagentur.

Die Belegung des LOG-IN ist vorsichtig auf Basis der aktuellen Auslastung geplant. Durch die geplanten Vermarktungsmaßnahmen auch im Zusammenhang mit der Glasfaseranbindung und der Nebenkostenabsenkung durch einen zentralen Serverraum wird eine Erhöhung der Belegung angestrebt. Die zentralen Angebote Telefonanlage und Serverraum werden von Neumietern angenommen und von bestehenden Mietern nachgefragt.

2.4.2.2 Vermarktung städtischer Gewerbegrundstücke

Die Wirtschaftsagentur geht von einer ungebrochenen Nachfrage im kommenden Jahr aus. Diese Prognose begründet sich in Projekten, die bereits bearbeitet werden, aber auch in der erhöhten Sichtbarkeit durch DOC-Eröffnung, die Ansiedlung des Innenstadt Einkaufszentrums und die Vermarktung im Bereich Stadtmarketing.

Für die Finanzierung dieses Bereiche wird im Basisgeschäft eine Maklerprovision berechnet, die dem gegenüber den Maklern am freien Markt deutlich erweiterten Leistungsumfang Rechnung trägt. Erstmals wurde eine Absatzprognose je Grundstück für das Jahr 2012 erstellt. In die Planung wurden dabei nur Projekte mit einer Erfolgswahrscheinlichkeit mit 50% oder höher aufgenommen. Dies führt zu einem geplanten Umsatz der Stadt von 1,8 Mio EUR. Für den zu beantragenden Maklerschein fallen Kosten in Höhe von ca. 500,00 EUR an.

Premiumleistungen wie ein Projektmanagement bei Großansiedlungen sollen der Stadt auf Stundenbasis berechnet werden, um mit diesen Fällen nicht das Standardgeschäft über Gebühr zu belasten.

Unterstützt durch die Maßnahmen des Standortmarketings und der Standortentwicklung soll der durchschnittliche Grundstückspreis für gewerbliche Flächen der Stadt Neumünster in den nächsten Jahren sukzessive gesteigert werden.

Für freie Immobilien gilt es in 2012 ein Kostenbeteiligungskonzept des freien Marktes zu erarbeiten.

2.4.3 Existenzgründungsservice

Das Projekt „Startbahn:Existenzgründung.“ wird durch die Betreuung von Gründern mit Migrationshintergrund aus Neumünster heraus aufgewertet. Bis zum Auslauf des Projektes muss für den gesamten Geschäftsbereich ein neues Konzept aufgestellt werden.

2.4.4 Unternehmensservice

Es ist der Aufbau weiterer CoC geplant und eine Erweiterung im Bereich „Familienfreundliches Unternehmen“. Für die CoCs ist ein Finanzierungs- und Sponsoringkonzept erstellt, damit diese nach den guten Erfahrungen im ersten Jahr ab dem zweiten Jahr einen Kostenbeitrag leisten.

Im Chinese Business Center Schleswig-Holstein soll eine Unternehmensreise durchgeführt werden und weitere Ansiedlungen größerer Unternehmen sind angebahnt. Die Kontakte zu Unternehmen, die insbesondere im zweiten Halbjahr unter der Aufgabenlast im Immobilienservice gelitten haben, sollen deutlich intensiviert werden. Dies soll durch Veranstaltungen und Unternehmensbesuche realisiert werden. Ergänzend sind mit Einführung des CRM-Systems die Voraussetzungen für einen Newsletter geschaffen worden, der im 2. Quartal erstmals herausgegeben werden soll.

2.4.5 Stadtmarketing

2.4.5.1 Citymarketing

Das Citymarketing wird 2012 weitere Veranstaltungen in der Innenstadt etablieren. Von langfristiger Bedeutung sind die geplanten Kommunikationsinstrumente im Print, On- und Offline Bereich. Die Steuerung erfolgt durch den geschaffenen Beirat.

Ab 01.02.2011 zieht das Citymanagement in einen Außenstandort am Kleinflecken. Dieser wird an die Infrastruktur in der Memellandstraße angeschlossen, um Erreichbarkeit und Datensicherheit zu gewährleisten.

2.4.5.2 Tourismusmarketing

Durch die Ansiedlung des Tourismusmarketing in der Wirtschaftsagentur sollen die maximalen Synergien mit dem City- und Standortmarketing gehoben werden. Eine Herausforderung bereitet derzeit die Übernahme der Tourist-Information. Geschäftsführung und Aufsichtsratsvorsitzender bemühen sich um eine einvernehmliche Lösung.

Die Maßnahmen des Businessplans werden auch die Wahrnehmung der Stadt für den Bereich Standortmarketing deutlich erhöhen.

2.4.5.3 Standortmarketing

Das NORDGATE bleibt derzeit integraler Bestandteil des Standortmarketings. Auch wenn bei den direkten Interessentenanfragen zur Stadt Norderstedt aufgeschlossen werden konnte, muss sich dies verfestigen. Ein Verlassen der Kooperation führt zu einem Einbruch in der Vermarktung. Organisatorische Änderungen, die auf Druck der Wirtschaftsagentur bereits 2010 angestoßen wurden, sollen im 2. Quartal 2012 in Kraft treten. Ziel ist eine Senkung der Arbeitsbelastung.

Die Metropolregion Hamburg tritt in der Vermarktung hinzu. Die Folgen sind noch nicht in allen Teilen abzusehen. Die Wirtschaftsagentur nimmt seit Januar an den Treffen der regionalen Wirtschaftsförderer teil.

Das Marketing der Stadt Neumünster steht mit der Dachmarke nun auf eigenen Füßen. Die Wirtschaftsagentur wird sukzessive alle Marketingmaterialien zum Standort auf die neue Marke umstellen. Die Marke bietet sehr gute Chancen, sich in den vorgenannten Vermarktungskoperationen Sichtbarkeit zu verschaffen. Zentrale Aufgabe ist dabei den Wirtschaftsstandort Neumünster zu profilieren und mit Projekten zur

Fachkräftesicherung sowie Infrastruktur nachzuweisen, dass der Standort für Investoren nachhaltig attraktive Bedingungen bietet. Durch diese Maßnahmen soll der Wert von Immobilien nicht zuletzt auch im Interesse einer höherpreisigen Vermarktung der städtischen Flächen gesteigert werden.

2.5 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

2.5.1 Stärken

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden die Stärkeposition des Unternehmens. Mit unermüdlichem Leistungseinsatz haben sie Umstrukturierung und gestiegene Nachfrage zeitgleich gemeistert. Auf der Basis der geschaffenen Infrastruktur kann ein leistungsfähiges Angebot unterbreitet werden, dass alle Bereiche der Wirtschaftsförderung umfasst.

Die Wirtschaftsagentur hat sich bei den Unternehmen, die sie nutzen, als Dienstleister etabliert. Es gilt dies auf weitere Betriebe auszudehnen.

2.5.2 Schwächen

Mit dem vorgelegten Wirtschaftsplan reagiert die Geschäftsführung auf einen Teil der im letzten Lagebericht aufgelisteten Schwächen.

Es bleibt die Schwäche, die Leistungen für die Stadt transparent zu machen und eine entsprechende Wahrnehmung auf Seiten der Verwaltung für die Leistungen zu erhalten. Beides verkürzt die Finanzierungsdiskussion auf den Verlustausgleich ohne Leistungsbezug.

Eine weitere Schwäche ist die Öffentlichkeitsarbeit für die im vergangenen Jahr zu wenig Zeit blieb. Diese ist zur Stärkung des Standortes aber auch zur Stärkung der eigenen Position zu erhöhen.

2.5.3 Chancen

Der Wirtschaftsagentur ist es gelungen, für Teile ihres Angebots eine Mitfinanzierung durch Unternehmen zu erreichen. Die konsequente Differenzierung des Angebots in Basisangebote, Profi- und Premiumangebote bietet Möglichkeiten einer verstärkten Co-Finanzierung. Für die CoCs wurden Sponsorenkonzepte entwickelt.

Das vorhandene Know-how sollte zu einer verstärkten Vernetzung der Unternehmen genutzt werden. Ziel ist die Bindung der Unternehmen an den Standort.

2.5.4 Risiken

Die Ertragsverhältnisse der Wirtschaftsagentur werden wesentlich durch die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse der Technologiezentren LOG-IN und itn bestimmt. Der Auszug großer Mieter und der Einzug kleiner Mieter führt bisher nicht zu einer Verbesserung der Belegungsquote.

Seit August 2010 ist die Stadtverwaltung mit der Einrichtung eines Serverraumes beschäftigt. Dazu liegen jetzt Kostenschätzungen vor, die im Laufe des Jahres 2012 zu einem Umsetzungskonzept verdichtet werden sollen.

Im itn bestehen akute Risiken durch die von der Eigentümerin vernachlässigte Bau- substanz. Hier sind insbesondere die Dächer und die Fenster im Vordergebäude zu nennen. Das Halten bestehender Mieter und der Einzug neuer Mieter sind dadurch massiv erschwert. Zudem fehlen die für ein attraktives Angebot wichtigen zentralen Infrastruktureinrichtungen, die im LOG-IN geschaffen werden. Mit dem geplanten Verkauf des itn entfallen Finanzierungsquellen für die Wirtschaftsförderung. Die Geschäfts- führung ist nicht sicher, ob diese durch die Stadt tatsächlich ausgeglichen werden. Damit wird mit dem Verkauf an den Grundfesten der Wirtschaftsagentur ge- rührt.

Die Gesellschaft geht für das Jahr 2012 von einem Verlust von 551 TEUR aus. Alternativ dazu wird ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt, wenn die Gesellschaft der Stadt für die in der Produktbeschreibung beschriebenen Aufgaben der Geschäftsbereiche Rechnungen in Höhe der Kostenstellenergebnisse nach Umlagen stellt und der erzielte Überschuss bei der Verwaltung des itn an die Stadt abgeführt wird.

Bei der Einschätzung des Ergebnisses der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftsagentur öffentliche Wirtschaftsförderungsaufgaben und Aufgaben der Stadtverwaltung übernimmt, die ihrer Natur nach nicht kostendeckend sind, so dass - aufgabenbedingt – auch künftig regelmäßig Verluste anfallen werden. Insoweit ist die Verlustübernahme durch die Mehrheitsgesellschafterin, die Stadt Neumünster, von existenzieller Bedeutung für die Wirtschaftsagentur.

Neumünster, 25. Februar 2012

Guido Schwartze

Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH

Wirtschaftsplan 2012

Guido Schwartze

EXPOSEE

Der Wirtschaftsplan der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH für das Jahr 2012 berücksichtigt die Veräußerung des Innovations- und Technologiezentrums Neumünster (itn) durch die Stadt Neumünster und die damit verbundenen Einnahmeausfälle bei der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH sowie die Übernahme des neuen Geschäftsfeldes des Tourismusmarketing.

Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH

Wirtschaftsplan 2012

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Zusammenstellung der Ergebnisse	3
3	Erfolgsplan	5
4	Erfolgsübersicht	5
5	Vermögensplan	6
6	Finanzplan	6
7	Personalplan	6

2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Wirtschaftsplan für das Jahr 2012. Alle Angaben in Euro.

1.	Es betragen	
1.	im Erfolgsplan	
1.	die Erträge	641.714,40
2.	die Aufwendungen	1192649,70
3.	der Jahresgewinn	
4.	der Jahresverlust	550.935,35
2.	im Vermögensplan	
1.	die Einnahmen	32.000,00
2.	die Ausgaben	32.000,00
2.	Es werden festgesetzt	
1.	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	
2.	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	
3.	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	100.000,00

3 Erfolgsplan

Alle Angaben in Euro.

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2012	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
1.	Umsatzerlöse	641.714,40	739.733,12	661.937,23
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen			
3.	Sonstige betriebliche Erträge			
4.	Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-214.206,26	-166.000,00	-211.741,80
5.	Personalaufwand	-599.103,91	-511.538,69	-493.334,71
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen nach §253 Abs. 2 Satz 1 des HGB	-23.216,00	-45.800,00	-37.062,45
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346.623,57	-305.710,58	-172.911,03
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00
9.	Zinsen und sonstige Aufwendungen	-9.500,00	-25.500,00	-23.581,78
10.	Sonstige Steuern	0,00	0,00	-1.968,64
11.	Jahresgewinn/-verlust	-550.935,35	-314.816,15	-278.663,18

4 Erfolgsübersicht

Nr.	EUR	Betrag insgesamt	Betriebszweige						
			1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000
			Geschäftsleitung	Verwaltung	Zentrale Dienste	Immobilien-service	Existenz-gründungs-service	Unternehmens-service	Stadt-marketing
1.	Materialaufwand	-214.206,26	0,00	0,00	0,00	-120.910,76	-12.525,00	-31.872,00	-48.898,50
	Bezug von Fremden	0,00							
	Bezug von Betriebszweigen	0,00							
2.	Personalaufwand	-599.103,91	-42.978,55	-64.963,01	-17.865,00	-109.491,98	-118.444,95	-72.088,12	-173.272,30
3.	Abschreibungen	-23.216,00	-11.200,00	-2.000,00	0,00	-6.000,00	-2.600,00	0,00	-1.416,00
4.	Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-9.500,00	-1.500,00	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00
5.	sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	sonstiger betrieblicher Aufwand	-346.623,57	-58.830,00	-81.329,24	-220,00	-68.789,33	-9.975,00	-26.070,00	-101.410,00
7.	Summe 1.-6.	-1.192.649,75	-114.508,55	-148.292,25	-18.085,00	-313.192,07	-143.544,95	-130.030,12	-324.996,80
8.	Betriebserträge								
	a) nach der G + V Rechnung	641.714,40	0,00	17.905,00	0,00	358.470,07	136.682,00	55.000,00	73.657,33
	b) aus Lieferungen an andere								
	Betriebszweige	0,00							
9.	Betriebserträge gesamt	641.714,40	0,00	17.905,00	0,00	358.470,07	136.682,00	55.000,00	73.657,33
10.	Betriebsergebnis								
	Gewinn / Verlust	-550.935,35	-114.508,55	-130.387,25	-18.085,00	45.277,99	-6.862,95	-75.030,12	-251.339,47
11.	Finanzerträge	0,00							
12.	außerordentliches Ergebnis	0,00							
13.	UNTERNEHMENSERGEBNIS								
	Gewinn / Verlust	-550.935,35							

5 Vermögensplan

Einnahmen

Bezeichnung	Plan 2011	Vorauss. Ist 2011	Plan 2012
Abschreibungen	45.800,00 €	43.600,00 €	23.216,00 €
Sonstige Einnahmen	4.400,00 €	5.800,00 €	8.784,00 €
Summe	50.200,00 €	49.400,00 €	32.000,00 €

Ausgaben

Bezeichnung	Plan 2011	Vorauss. Ist 2011	Plan 2012
Geschäftsausstattung, Büroeinrichtung, GWG (Investitionen)	25.800,00 €	25.000,00 €	23.500,00 €
Produktionshalle itn und Außenanlagen (Tilgung)	24.400,00 €	24.400,00 €	8.500,00 €
Zuführung zum Eigenkapital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	50.200,00 €	49.400,00 €	32.000,00 €

6 Finanzplan

Alle Angaben in Euro. Werte für 2011 entsprechen dem voraussichtlichen Ist.

Einnahmen	2011	2012	2013	2014	2015
Abschreibungen	43.600 €	23.216 €	23.539 €	23.539 €	29.000 €
Sonstige Einnahmen	5.800 €	8.784 €	-3.039 €	-3.539 €	-9.000 €
Summe Einnahmen	49.400 €	32.000 €	20.500 €	20.000 €	20.000 €

Ausgaben	2011	2012	2013	2014	2015
Geschäftsausstattung (Investition)	25.000 €	23.500 €	20.500 €	20.000 €	20.000 €
Produktionshalle itn (Tilgung)	24.400 €	8.500 €	0 €	0 €	0 €
Zuführung zum Eigenkapital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Ausgaben	49.400 €	32.000 €	20.500 €	20.000 €	20.000 €

Teil B:

Einnahmen	2011	2012	2013	2014	2015
Zuweisungen der Gemeinde zum Verlustausgleich	364.000 €	550.799 €	661.720 €	723.349 €	679.333 €

Weitere Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Neumünster sind nicht ersichtlich.

2011: Geschätzte Werte

7 Personalplan

	Ist 2010	Plan 2011	Plan 2012
Mitarbeiter/-innen	8,50	9,50	10,81
Auszubildende	1	1	1
Praktikanten/-innen	1	1	1
Gesamt	10,50	11,50	12,81
Personalaufwand in TEUR	-493	-512	-599