

## WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

#### 1. Geschäftstätigkeit

Gegenstand der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) ist die Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und technischen Infrastruktur der Stadt Leverkusen. Insbesondere wird dabei die Umsetzung der Ziele

- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur
- Förderung der Weiterentwicklung der technischen und kommunikativen Infrastruktur

durch Maßnahmen in den Handlungsfeldern

- a) Standortmarketing
- b) Akquisition von Unternehmen und überregionalen Institutionen
- c) Förderung von Existenzgründungen, Innovationen und Technologie-Transfer
- d) Förderung der Bestands- und Strukturentwicklung der ortsansässigen Wirtschaft
- e) Erwerb, Entwicklung und Vermarktung von Einzelstandorten und Flächen
- f) Arbeitsmarktpolitik

verfolgt.

78,99%-ige Gesellschafterin der WfL ist die Stadt Leverkusen. Bei der Beteiligung der Stadt Leverkusen an der WfL wurde dabei § 107 Abs. 1 GO-NW beachtet. So besteht für die Wirtschaftsförderung ein öffentliches Interesse und die Betätigung steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Leverkusen.

#### 2. Geschäftsverlauf

##### 2.1. Umsatz und Ergebnis

Das Jahresergebnis entwickelte sich mit einem Fehlbetrag von T€ 681,9 um 23,4% positiver als im Wirtschaftsplan 2012 angenommen (T€ 889,9). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von T€ ./ 701,7 auf T€ ./ 637,2.

Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung 2012 einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit T€ 791,7 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 943,1 das gute Niveau nicht halten. Die Ursache liegt in dem fehlenden Abverkauf von eigenen Grundstücken (Vorjahr: T€ 168,2). Die Mieterlöse betragen 2012 im Bioplex T€ 749,8 (Vorjahr T€ 715,9) und konnten somit das gute Vorjahresergebnis nochmals übertreffen.

Die Aufwendungen für Vorratsgrundstücke betragen im Geschäftsjahr T€ 0 (Vorjahr: T€ 116,6). Der Personalaufwand sank leicht um 1,8% von T€ 615,4 in 2011 auf T€ 604,5 in 2012. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist leicht von T€ 273,9 in 2011 auf T€ 269,8 in 2012 gesunken.

## 2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2012 wurden 976 (Vorjahr: 727) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 281 (Vorjahr: 183) Beratungen auf das **Grundstücks- und Immobilienwesen**, 184 (Vorjahr: 191) Beratungen auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 313 (Vorjahr: 254) **Bestandspflegetermine**, 75 (Vorjahr: 58) Termine zu den **Kompetenzfeldthemen innovative Werkstoffe, Gesundheitswirtschaft und Energie/Klimaschutz**, 57 (Vorjahr: 44) Termine zu **Standortprägenden Projekten / ISG** und 66 (Vorjahr: 50) Termine zu Themen wie Fördermittel / Nachwuchs / Fachkräfte.

Die Leverkusener Unternehmen haben die Wirtschafts- und Finanzkrise weitgehend gut gemeistert. Im Einklang mit dem Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“ lag auch 2012 ein besonderer Schwerpunkt der WfL Arbeit in der intensiven Betreuung der Bestandskunden. Um das zu erreichen, organisierte die WfL Gespräche zu verschiedenen Themenschwerpunkten mit unterschiedlichen Unternehmergruppen und Branchen.

Mit den Angeboten der WfL im Tätigkeitsbereich **Immobilien-Service Akquisition** konnten fünf Unternehmen (Vorjahr:5) in Leverkusen neu angesiedelt werden. Mit diesen Neuansiedlungen entstanden am Wirtschaftsstandort Leverkusen 456 (Vorjahr: 130) neue Arbeitsplätze.

Im Rahmen des **Immobilien-Service Bestandspflege** konnten fünf Unternehmen (Vorjahr: 8), die ihren Betrieb innerhalb von Leverkusen verlagerten oder am Betriebsstandort expandierten unterstützt werden.

Insgesamt konnten so im Bereich Immobilien-Service 562 Arbeitsplätze (Vorjahr: 225) neu geschaffen oder am Standort Leverkusen gesichert werden.

Im Handlungsfeld „**Flächenmanagement**“ wurden durch die WfL GmbH 2012 vier Grundstücke (Vorjahr: 8) mit einer Gesamtgröße von 117.197 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 23.943 m<sup>2</sup>) verkauft oder vermittelt.

An sechs Unternehmen konnten Büro / Lagerflächen (Vorjahr: 5) vermittelt werden, mit einer Gesamtfläche von 6.889 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6.066 m<sup>2</sup>).

Im Rahmen des Immobilien- und Zwischennutzungsmanagements für Einzelhandelsflächen will die WfL die einheitliche Gestaltung von Schaufenstern leerstehender Objekte weiterführen und aufwerten. Das **Einzelhandelsflächenkataster** wird von den Akteuren am Markt gut genutzt. 2012 konnten hierüber 8 (Vorjahr: 14) der angebotenen Objekte mittelbar und unmittelbar erfolgreich neu vermietet werden.

Im „Handwerkerzentrum“ konnten 2012 keine notariellen Kaufverträge über Grundstücksverkäufe (Vorjahr 1.155m<sup>2</sup>) abgeschlossen werden. Aber die in 2012 geführten Verkaufsgespräche haben zu einem Grundstücksverkauf über 1.271m<sup>2</sup> im Januar 2013 geführt. Für 2013 wird der Abverkauf des letzten Gewerbegrundstücks mit einer Gesamtgröße von 1.499m<sup>2</sup> erwartet, da es bereits Interessenten gibt.

Die WfL-eigene **Immobilie Bioplex** übertraf in 2012 die bereits hohen Erwartungen. Für das Geschäftsjahr 2012 wurde ein sehr gutes Ergebnis mit Mieterlösen von T€ 749,0 erzielt. Der Vermietungsstand zum 01.02.2013 beträgt 100%.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage der Makler-Genehmigung nach § 34c GewO keine **Courtageeinnahmen** (Vorjahr: 11,3) erzielt werden.

Des Weiteren erhält die WfL seit dem Jahr 2005 **Mieteinnahmen** in Höhe von jährlich T€ 3,8 für ein Grundstück am Ludwig-Erhard-Kreisel, das an das smart center Leverkusen verpachtet wurde.

Die Zahl der **Gründungsberatungen** blieb mit 91 (Vorjahr: 105) Kontakten auf hohem Niveau. Dabei bildeten die Bereiche Dienstleistungen und handwerksähnliche Tätigkeiten den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Das wirtschaftsorientierte **Standortmarketing** beinhaltete 2012 etablierte Veranstaltungen wie den Wirtschaftsempfang, die Unternehmerpreisverleihung, das Business-Frühstück, den Mittelstandsdialog, die Investorentour und die ExpoReal. Ausgebaut wurde die Imagekampagne „Leverkusen - überraschend anders“ und die Ernennung von Standortbotschaftern.

Um den Standort Leverkusen auch stärker über das Internet zu bewerben ist die WfL mit Ihrer eigenen und der Facebook Seite „Leverkusen – überraschend anders!“ nun im Web 2.0 seit April 2012 vertreten. Einige der Standortbotschafter und weitere unterstützende Unternehmen haben es sich zum Start der Seite nicht nehmen lassen zu dokumentieren, dass unsere Stadt anders ist, als Viele denken. Dieser erweiterte Kommunikationskanal der WfL wird gern und häufig von Unternehmen in Anspruch genommen, sodass es sich zu einem weiteren Service- bzw. Bestandspflegemodul entwickelt hat.

Die Gewinnung von „**Standortbotschaftern**“ für den Standort Leverkusen konnte mit der Ernennung von bisher 85 Standortbotschaftern erfolgreich in 2012 ausgebaut werden. Der erste Jahresempfang der Standortbotschafter Anfang Juli 2012 im Schloss Morsbroich, die Saisonöffnung der Leverkusener Football-Mannschaft und der Standortbotschafterbrunch bei der Firma Heyn boten reichlich Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch. Die Möglichkeiten der Bewerbung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen durch die Standortbotschafter erfolgt individuell durch die Präsentation auf der eigenen Homepage, bei internen und externen Messeauftritten und mit der Auslage von Imagebroschüren.

Nach dem Erhalt des Zuwendungsbescheides über eine Förderung der **Immobilien- und Standortgemeinschaft City Leverkusen (ISG)** in Trägerschaft der City Werbegemeinschaft über 240.000 € zur Umsetzung des geplanten Beschilderungssystems sowie weiterer Möblierungs- und Begrünungsmaßnahmen, wurde Ende Januar 2013 ein Kooperationsvertrag zwischen Stadt, WfL und ISG geschlossen, mit welchem die Umsetzung der Maßnahmen geregelt wird. Die Projektgruppe aus ISG, WfL und Stadtverwaltung vergab die Planungsaufträge an das Stadtplanungsbüro Prof. Ackers, das Beschilderungskonzept, die Möblierungs- und Begrünungsmaßnahmen zu konkretisieren. Die Umsetzung des Fußgängerleitsystems wird nun voraussichtlich im II. Quartal 2013 erreicht sein.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Gesellschaft im Rahmen ihrer zur Verfügung stehenden Ressourcen den ihr auferlegten öffentlichen Zweck der Wirtschaftsförderung erfolgreich erfüllt hat.

### **2.3. Personelle Entwicklung**

Mit dem Geschäftsführer waren in 2012 durchschnittlich 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Aufgrund eines überdurchschnittlichen Engagements der WfL-Mannschaft konnte das vorliegende gute Ergebnis erzielt werden. Hierfür gebührt den Beschäftigten ein besonderer Dank.

### **2.4. Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahrs**

In den Geschäftsjahren 2008 und 2009 wurden die den anteiligen Jahresfehlbetrag übersteigenden Gesellschafter-Einzahlungen nicht der Kapitalrücklage zugeführt, sondern unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen. In 2011 und 2012 wurde dieser Betrag zu jeweils 50% an die Gesellschafter zurückgeführt.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 12.12.2011 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 750,0 für das Jahr 2012 in Abhängigkeit des von der Stadt Leverkusen anteilig zu tragenden Jahresfehlbetrages beschlossen.

Die Kommunalaufsicht hat einer Verlustabdeckung der WfL über T€ 750 bisher zugestimmt. Die Aktivitäten der WfL sind auf diesen zur Verfügung gestellten maximalen Betrag durch die Stadt Leverkusen ausgerichtet. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann aber künftig nur erreicht werden, wenn die geplanten Erträge aus den Grundstücksverkäufen und aus der Vermietung des Bioplex erzielt werden.

### **3. Vermögens- und Finanzlage**

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen/Gesamtvermögen) beträgt 80,6% gegenüber 81,5% im Vorjahr. Der Bestand an Vorratsgrundstücken blieb unverändert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 400 über dem Niveau des Vorjahrs (T€ 371). Dies liegt begründet in dem vorzeitigen Teilabruf, d.h. vor Feststellung des Jahresabschlusses, der Verlustausgleichszahlung für 2012 bei den Gesellschaftern.

Bei einer um den Sonderposten für Investitionszuwendungen gekürzten Bilanzsumme von T€ 6.897 (Vorjahr: T€ 6.987) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 20,8% (nach 20,7% im Vorjahr) und eine Fremdkapitalquote von 79,2% (nach 79,3% im Vorjahr). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich leicht auf T€ 5.189 (Vorjahr: T€ 5.100).

### **4. Künftige wirtschaftliche Entwicklung der WfL**

Der Vermietungsstand per 01.02.2013 beträgt im Bioplex 100% und ist damit als sehr gut zu bezeichnen. Die derzeitige wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in den Anfragen von Büroflächen wieder. Aufgrund der bestehenden Mietlaufzeiten ist von einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung bis 2014 auszugehen.

Durch einen Grundstücksverkauf im Januar 2013 reduziert sich der Grundstücksbestand der WfL auf 6.390m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7.661m<sup>2</sup>). Für 2013 wird der Abverkauf des letzten Gewerbegrundstücks im Handwerkerzentrum mit einer Gesamtgröße von 1.499m<sup>2</sup> erwartet, da es bereits Interessenten gibt. Die sofortige Verfügbarkeit von Grundstücken ist auch in Zukunft in der Akquisition von neuen Unternehmen für den Standort Leverkusen unabdingbar.

Der Fokus der WfL-Aktivitäten wird weiterhin auf die Bestandspflege gelegt. Dies umfasst u.a. die Themen: Behördenlotse, Fachkräfte, Innovationstransfer, Umwelt/Energie, key account management und gewerbegebietsbezogene Bestandspflege.

Mit der Abstimmung über das Zukunftskonzeptes „Wirtschaft Leverkusen 2020“ der WfL wurde auch beschlossen, dass der Bereich „Fachkräfte“ künftig ein Handlungsfeld der WfL ist und somit den Unternehmen ein weiterer Service als:

- Ansprechpartner für die Leverkusener Unternehmen und für lokale / regionale Netzwerkpartner / Bildungsakteure
- Informations- und Kommunikationsstelle
- Begleitung und Unterstützung von Projekten / Veranstaltungen

angeboten werden soll.

Mit der Gründung des Netzwerks „Fachkräfte-Initiative Leverkusen“ durch die WfL in 2012 wurde ein wesentlicher Baustein in Leverkusen gelegt. Die Mitglieder des Netzwerks „Fachkräfte-Initiative Leverkusen“ haben sich zum Ziel gesetzt, ihre lokalen Aktivitäten zur Deckung des Fachkräftebedarfes zu bündeln und zu koordinieren, um eine Fachkräftelücke möglichst nicht entstehen zu lassen bzw. aktuelle Fachkräftebedarfe schnell auszugleichen.

Um diese Ziele zu erreichen hat die WfL das Veranstaltungsformat „Fachkräftedialog“ entwickelt. Das Format „Fachkräftedialog“ ist ein Fachkräfteangebot von ausgebildeten Migranten an die Leverkusener Unternehmen in Kooperation mit dem Job Service Leverkusen.

Der erste Fachkräftedialog wurde am 21.09.2012 im Forum Leverkusen durchgeführt. 15 gut qualifizierte Migranten stellten sich den anwesenden Leverkusener Unternehmen vor. Die sich anschließenden Gespräche gaben beiden Seiten die Möglichkeit sich besser kennenzulernen und sich über Angebote einer Zusammenarbeit direkt auszutauschen. Der Erfolg in der Vermittlung mit 6 abgeschlossenen unbefristeten Arbeitsverträgen, veranlasst die Projektpartner weitere Fachkräftedialoge in 2013 durchzuführen.

Im Bereich Handel wird der Schwerpunkt der Aktivitäten weiterhin in der Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität in der City im Rahmen einer Projektgruppe aus Stadt Leverkusen und ISG im Laufe des Jahres 2013 liegen.

Die Umsetzung der vom Land NRW mit 240.000 Euro geförderten Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) der Werbegemeinschaft City Leverkusen beinhaltet die Einrichtung eines Fußgängerleitsystems, welches voraussichtlich zum Frühjahrsgeschäft im April 2013 fertig gestellt sein wird. Dabei konnten zahlreiche Leverkusener Firmen bei der Vergabe von Einzelgewerken berücksichtigt werden.

In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen hat sich die WfL die Initiierung des Projektes Ökoprofit auf die Fahne geschrieben. Die Auftaktveranstaltung für die erste Runde fand am 26. November 2012 im EVL-Verwaltungsgebäude statt. Zehn Unternehmen und Institutionen nehmen an diesem Projekt teil. Im Laufe des Jahres 2013 werden neben sieben weiteren Workshops auch die Betriebsbesichtigungen inklusive Energieberatungen durch unseren Partner B.A.U.M. Consult durchgeführt, die mit der Zertifizierung der Betriebe im Herbst 2013 ihren Schlusspunkt finden.

Den vorgenannten Themenfeldern wird sich die WfL in 2013 intensiv annehmen und so ihren Service für die Leverkusener Wirtschaft weiter ausbauen.

### **Kommunale Beihilfen vor dem Hintergrund des EU-Rechtes**

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung vom 18.07.2011 unter Nr.: 1036/2011 beschlossen, dass die WfL gemäß Art. 4 Entscheidung der Kommission 2005/842/EG vom 28.11.2005 mit der Wahrnehmung von Tätigkeiten im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse durch die Stadt Leverkusen betraut ist.

Der Ratsbeschluss definiert die Tätigkeiten, deren Dauer und den geografischen Tätigkeitsraum der WfL. Des Weiteren wurden die Parameter für die Verlustausgleichszahlung der Stadt Leverkusen zur Deckung des jährlich entstehenden Jahresfehlbetrages der WfL festgelegt und deren Überprüfung sichergestellt. Für die Geschäftsjahre bis 2011 besteht das Risiko eventueller Rückzahlungsverpflichtungen, da die Festlegung der Ausgleichsparameter nicht zurückwirkt.

### **Neuregelung des Verlustausgleichs auf Basis des Betrauungsaktes vom 18.07.2011**

Unter Berücksichtigung des bestehenden Betrauungsaktes gem. Ratsbeschluss vom 18. Juli 2011 gleicht die Stadt Leverkusen zusammen mit der Sparkasse Leverkusen die durch ihre originäre Tätigkeit (allgemeines wirtschaftliches Interesse) entstehende im Rahmen einer Spartenrechnung zu ermittelnde Unterdeckung als Zuführung zur Kapitalrücklage aus. Die Beträge sind auf die bei der Stadt Leverkusen im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel (2013: T€ 750) und durch die Deckelungsvereinbarung mit der Sparkasse Leverkusen (2013: T€ 140) begrenzt. Aufwendungen, die nicht auf den Bereich der Tätigkeit im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entfallen, sind abzugrenzen und dürfen nicht zu einer Verlustausgleichszahlung führen. Erträge aus sonstigen Bereichen sind mit Verlusten aus dem Kernbereich zu verrechnen. Der Anteil beläuft sich entsprechend der Beteiligung der Stadt Leverkusen auf 79%. Da ab einem jährlichen Verlust größer als 703.125,00 Euro der Deckel der Sparkasse Leverkusen kleiner als der Gesellschafteranteil von 20% ist, entsteht eine Deckungslücke. Der fehlende Ausgleich für die Beteiligung der Currenta GmbH & Co. OHG führt zu einer weiteren Unterdeckung von 1% des auszugleichenden Betrages beim jährlichen Verlustausgleich. Es ergibt sich damit zwangsläufig eine Aufzehrung des Eigenkapitals und damit verbunden eine Verschlechterung der Liquiditätslage der Gesellschaft. Die Möglichkeiten der Beseitigung dieser laufenden Unterdeckung werden derzeit von den Gesellschaftern diskutiert.

## **5. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Ergänzend zu diesem Lagebericht ist eine Risikoanalyse als Anlage beigefügt worden.

Leverkusen, den 08. März 2013

Dr. Frank Obermaier  
Der Geschäftsführer

**WfL-Risikoanalyse (Status 08.03.2013)**

Risikoart	Risikobeschreibung	Risikoabdeckung/ Risikosteuerung	Risiko- Bewertung Eintrittswahrscheinlichkeiten	Entwicklung
<b><u>Finanzen</u></b>				
Finanzbedarf	Zins- u. Tilgungsrisiko	Zins- u. Tilgungsfest- schreibung auf 10 Jahre mit niedrigem Niveau	2	⊕
		Lösung von risikobelasteten Geschäften (Bioplex)	2	⊕
Erlöse *	sinkende Erlösentwick- lung	Anpassung des Wirtschaftsplanes unter Verzicht auf Vermarktungserlöse	3	⊕
Liquidität	Illiquidität	Verlustabdeckung der Gesellschafter Bedarfsdeckung über Girokonto u. Tagesgeld; Kontokorrentkredit mtl. Liquiditätsplanung	2	⊕
Rückzahlungsver- pflichtung Darlehns- empfänger	Insovenz	Bürgschaftssicherung	1	⊕
<b><u>Personalrisiken</u></b>				
Personalbestand	Über-/Unterdeckung	regelmäßige Bedarfsprüfung/evtl. Anpassung	2	⊕
Personalkosten	kontinuierliche tarifliche Steigerung	siehe oben	2	⊕
Personalqualität	anforderungsgerechte Qualifizierung	Deckung über bedarfsorientierte Einstellungspolitik	2	⊕
<b><u>Externe Risiken</u></b>				
Markt *	mangelnde Nachfrage nach Flächen, Leerstände Bioplex	Anpassung des Wirtschaftsplanes	3	⊕
		Inanspruchnahme externer Dienst- leister zusätzl. Vermarktungsaktivitäten Präsenz Immobilienmesse Standortanalyse		
Politik	Beschlüsse von Rat, Auf- sichtsrat u. Gesellschafter- versammlung	regelmäßige Kontakte/ Überzeugung der Mitglieder im Hinblick auf wirtschaft- liche Weiterentwicklung	2	⊕
Gesetzgebung	zusätzliche Umsatz-Steuer- belastung, EU-Beihilferecht	steuerentlastende Unter- nehmensentscheidungen; Einholung von Gutachten externer Dienstleister	3	⊕
Kommunalaufsicht	aufsichtsrechtliche Ein- wirkung auf Verlustabdeckung	regelmäßige Berichterstattung	3	⊕

## Anlage zum Lagebericht

---

<u>Versicherungsrisiken</u>	Feuer-, Wasser-, Sturm-, Vermögens-, Betriebs-schäden	Versicherung in geprüfter max. Höhe	2	☺
<u>Baurisiken</u>				
Erschließungsprojekte	Baumängel, Terminüberschreitungen, Baukostenerhöhungen	Bauverträge mit - Festpreisgarantie - Malusregelungen - 5-jährigem Gewährleistungszeitraum	2	☺

\*) auf die veränderte Risikoeinschätzung und Eintrittswahrscheinlichkeit wird im Lagebericht ausdrücklich hingewiesen.

Agenda zur Risikobewertung

1 = unwahrscheinlich/unbedeutend

2 = wahrscheinlich/gering

3 = sehr wahrscheinlich/mittel

4 = sicher/hoch