

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

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€ 540,5 um 20,7% positiver als im Vorjahr (T€ 681,9). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von T€ ./ 637,2 auf T€ ./ 513,9.

Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit T€ 1.091,5 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 791,7 deutlich gesteigert werden. Die Ursache liegt in dem Abverkauf von 2 eigenen Grundstücken in einer Gesamthöhe von T€ 250,1 (Vorjahr: T€ 0). Die Mieterlöse betragen 2013 im Bioplex T€ 757,5 (Vorjahr T€ 749,8) und konnten somit das gute Vorjahresergebnis nochmals übertreffen.

Die Aufwendungen für Vorratsgrundstücke betragen im Geschäftsjahr T€ 174,8 (Vorjahr: T€ 0). Der Personalaufwand stieg leicht um 3,3% von T€ 604,5 in 2012 auf T€ 624,5 in 2013. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist leicht von T€ 269,8 in 2012 auf T€ 269,0 in 2013 gesunken.

2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2013 wurden 1.046 (Vorjahr: 976) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 278 (Vorjahr: 281) Beratungen auf das **Grundstücks- und Immobilienwesen**, 139 (Vorjahr: 184) Beratungen auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 275 (Vorjahr: 313) **Bestandspflegetermine**, 66 (Vorjahr: 75) Termine zu den **Kompetenzfeldthemen innovative Werkstoffe, Gesundheitswirtschaft und Energie/Klimaschutz**, 90 (Vorjahr: 57) Termine zu **Standortprägenden Projekten / ISG** und 86 (Vorjahr: 66) Termine zu Themen wie Fördermittel / Nachwuchs / Fachkräfte.

Im Einklang mit dem Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“ lag auch 2013 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 10 Unternehmen (Vorjahr: 5) in Leverkusen neu angesiedelt werden. Mit diesen Neuansiedlungen entstanden am Wirtschaftsstandort Leverkusen 98 (Vorjahr: 456) neue Arbeitsplätze.

Im Rahmen des **Immobilien-Service Bestandspflege** konnten 9 Unternehmen (Vorjahr: 5), die ihren Betrieb innerhalb von Leverkusen verlagerten oder am Betriebsstandort expandierten unterstützt werden.

Insgesamt konnten so im Bereich Immobilien-Service 334 Arbeitsplätze (Vorjahr: 562) neu geschaffen oder am Standort Leverkusen gesichert werden.

Im Handlungsfeld „**Flächenmanagement**“ wurden durch die WfL GmbH 2013 8 Grundstücke (Vorjahr: 4) mit einer Gesamtgröße von 40.515 m² (Vorjahr: 117.197 m²) verkauft oder vermittelt. An 12 Unternehmen konnten Büroflächen / Lagerflächen / Ladenlokalflächen (Vorjahr: 6) mit einer Gesamtfläche von 5.936 m² (Vorjahr: 6.889 m²) vermittelt werden.

Im Rahmen des Immobilien- und Zwischennutzungsmanagements für Einzelhandelsflächen will die WfL die einheitliche Gestaltung von Schaufenstern leer stehender Objekte weiterführen und aufwerten. Das **Einzelhandelsflächenkataster** wird von den Akteuren am Markt gut genutzt. 2013 konnten hierüber 6 (Vorjahr: 8) der angebotenen Objekte mittelbar bzw. unmittelbar erfolgreich neu vermietet werden.

Im „Handwerkerzentrum“ konnten 2013 zwei notarielle Kaufverträge über Grundstücksverkäufe von 2.770 m² (Vorjahr 0 m²) abgeschlossen werden. Damit wurden in 2013 die letzten Gewerbegrundstücke hier verkauft.

Die WfL-eigene **Immobilie Bioplex** übertraf in 2013 die bereits hohen Erwartungen. Für das Geschäftsjahr 2013 wurde ein sehr gutes Ergebnis mit Mieterlösen von T€ 757,5 erzielt. Der Vermietungsstand zum 31.12.2013 beträgt 100%.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage der Makler-Genehmigung nach § 34c GewO **Courtageeinnahmen** von T€ 49,6 (Vorjahr: T€ 0) 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** verringerte sich auf 79 (Vorjahr: 91) Kontakte. Ursache hierfür ist die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt. Dabei bildete der Bereich Dienstleistungen den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Das wirtschaftsorientierte Standortmarketing beinhaltete 2013 etablierte Veranstaltungen wie den Wirtschaftsempfang, die Unternehmerpreisverleihung, zwei Mittelstandsdialoge, die Investorentour und die ExpoReal. Weiter ausgebaut wurde die Imagekampagne „Leverkusen - überraschend anders“ und das Netzwerk der Standortbotschafter.

Um den Standort Leverkusen noch stärker und professioneller über das Internet zu bewerben, hat die WfL im Jahr 2013 ihren Internetauftritt überarbeitet und an das neue Corporate Design angepasst. Auch am Inhalt wurde kräftig gearbeitet.

Neben aktuellen Nachrichten aus dem Leverkusener Wirtschaftsleben und Informationen zu Veranstaltungen können die User in den Katastern auch Ausschau nach attraktiven Gewerbe-, Einzelhandels- und Büroflächen halten und auch selbst Objekte einstellen. Für einen zeitgemäßen Überblick über die Gewerbegebiete sorgt eine interaktive Karte.

Mit ihrer eigenen WfL-Facebook-Seite und der Facebook-Seite „Leverkusen – überraschend anders!“ ist die Wirtschaftsförderung Leverkusen in sozialen Netzwerken vertreten. Dieser erweiterte Kommunikationskanal der WfL wird gern und häufig von Unternehmen in Anspruch

genommen, um sich kurzfristig über Neuigkeiten am Wirtschaftsstandort, aber auch Veranstaltungshinweise und interessante Angebote am Standort zu informieren. Somit hat sich die Präsenz auf Facebook zu einem weiteren wichtigen Service- bzw. Bestandspflegemodul entwickelt.

Das Netzwerk der Leverkusener Standortbotschafter konnte mit der Ernennung von bisher 90 Standortbotschaftern erfolgreich in 2013 ausgebaut werden. Der zweite Jahresempfang der Standortbotschafter Anfang Juli 2013 im Schloss Morsbroich, die Ernennung weiterer Botschafter im Vorfeld des Bundesligaspiels zwischen Bayer 04 Leverkusen und 1899 Hoffenheim sowie am Rande des Brückenfestes auf dem Bahnstadt-Gelände und der Standortbotschafterbrunch bei der Firma Cargo Dünner 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 anderthalb Jahren der Vorbereitung und Planung wurde im November 2013 das Fußgängerleitsystem in der City fertiggestellt. Seitdem weisen 19 Informationsstelen den Besuchern und Kunden den Weg durch die City und informieren über Einkaufslagen, öffentliche Einrichtungen, Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Zudem geben 21 Bodengrafiken an allen wesentlichen Ausgängen der Tiefgaragen den Parkenden eine erste Orientierung in der Innenstadt. Neben dem Fußgängerleitsystem wurden zudem mit Hilfe der Landesförderung Gestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung der Otto-Grimm-Straße durchgeführt. So wurden bis zum Ende des Jahres Fahrradbügel, Sitzbänke und Abfallbehälter aufgestellt. Die Baumbeete wurden neu gestaltet und vor jedem Ladenlokal wurden einheitlich gestaltete Pflanzgefäße aufgestellt, die von den Inhabern gepflegt werden.

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 2013 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

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 10.12.2012 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 750,0 für das Jahr 2013 in Abhängigkeit des von der Stadt Leverkusen anteilig zu tragenden Jahresfehibetrages 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 81,9% gegenüber 80,6% im Vorjahr. Der Bestand an Vorratsgrundstücken verringerte sich um T€ 173,8.

Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 337,5 unter dem Niveau des Vorjahrs mit T€ 400.

Bei einer um den Sonderposten für Investitionszuwendungen gekürzten Bilanzsumme von T€ 6.830 (Vorjahr: T€ 6.897) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 20,9% (Vorjahr: 20,8%) und eine Fremdkapitalquote von 79,1% (nach 79,2% im Vorjahr). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken leicht auf T€ 5.136,7 (Vorjahr: T€ 5.189).

4. Künftige wirtschaftliche Entwicklung der WfL

Der Vermietungsstand per 01.02.2014 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 2015 auszugehen.

Der Grundstücksbestand der WfL betrug Ende 2013 noch 4.885m² (Vorjahr: 7.655m²). Für 2014 wird der Abverkauf eines der letzten beiden Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße 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, Gesundheitswirtschaft, Innovationstransfer, Umwelt/Energie, key account management und gewerbegebietsbezogene Bestandspflege.

Mit der Abstimmung über das Zukunftskonzept „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. Einige Projekte aus diesem Bereich seien nachstehend kurz erläutert.

zdi-Zentrum Leverkusen

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen unterstützt den Zweckverband der berufsbildenden Schulen Opladen bei der Entwicklung des zdi-Zentrums in seinen Aufgaben, Zielen und Handlungsfeldern im Rahmen des von der WfL beantragten und Ende 2013 genehmigten EFRE-zdi Fördermittelantrages „Intensivierung der Vernetzung des zdi-Zentrum mit der regionalen Wirtschaft“. Die Aktivitäten der WfL werden sich dabei auf die Akquisition von Wirtschaftspartnern und auf eine projektspezifische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit konzentrieren.

Neues Netzwerk „Bildungsträger Leverkusen“

Die WfL hat für die Bildungsträger der Stadt Leverkusen das Netzwerk „Bildungsträger Leverkusen“ gegründet und bietet hier die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch und der Initiierung von Aktionen. Die ersten 3 Netzwerktreffen fanden organisiert durch die WfL in 2013 statt. Als erstes Projekt dieses Arbeitskreises ist für 2014 die Ermittlung der Unternehmensbedarfe mittels Umfrage in dem Bereich der Aus- und Fortbildung vorgesehen.

Netzwerk W (Wiedereinstieg)

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen unterstützt das Netzwerk W Wiedereinstieg in deren Aktivitäten, die Fachkräftepotenziale von beruflichen Wiedereinsteigerinnen und Wiedereinsteigern den Unternehmen näher zu bringen. Hierzu werden in 2014 Marketingmaßnahmen z.B. in Form einer Buswerbung und Veranstaltungen zum Thema umgesetzt.

Im Bereich Handel wird der Schwerpunkt der Aktivitäten weiterhin in der Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität in der City Leverkusen liegen. Unabhängig von dem Einsatz der Fördermittel wird die ISG im Jahr 2014 weiterarbeiten, um z.B. die Außen-gastronomie und die Werbung einheitlicher und damit einladender zu ordnen.

Ökoprofit ist ein Projekt zur Steigerung der Ressourceneffizienz und Senkung der Betriebskosten in Unternehmen. Nach der erfolgreich abgeschlossenen ersten Runde Ökoprofit in Leverkusen mit neun Teilnehmer-Betrieben und jährlichen Energiekosten-Einsparungen von rund 130.000 Euro ist eine Fortsetzung des Kooperationsprojektes von Stadt und WfL für 2014 fest eingeplant. Der Antrag auf Fördermittel wurde im Frühjahr 2014 beim Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW eingereicht. Der Projektbeginn ist vorbehaltlich der Förderzusage für Mitte 2014 geplant.

PlanGesundheit ist ein Präventionsprojekt zur Stabilisierung der Gesundheit und damit zum Erhalt der Arbeits- und Erwerbsfähigkeit von Arbeitnehmern. Es bietet Arbeitnehmern spezielle Trainingseinheiten und Aufbau Seminare. Das Kooperationsprojekt der Rentenversicherung Rheinland, der pronova bkk, der Reha-Training GmbH und der Wirtschaftsförderung Leverkusen

ist ein Angebot an die Leverkusener Unternehmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung. Die Koordinierungs- und Vorbereitungstreffen wurden von der WfL organisiert. Die erste Informationsveranstaltung für die Arbeitgeber von „PlanGesundheit“ fand im September 2013 statt. Aufgrund der guten Resonanz werden in 2014 entsprechende Kurse in Leverkusen stattfinden.

Den vorgenannten Themenfeldern wird sich die WfL in 2014 intensiv annehmen und so ihren Service für die Leverkusener Wirtschaft weiter ausbauen.

5. 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 der 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.

6. 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 11. April 2014

Dr. Frank Obermaier
Geschäftsführer

WfL-Risikoanalyse (Status 11.04.2014)

Risikoart	Risikobeschreibung	Risikoabdeckung/ Risikosteuerung	Risiko- Bewertung Eintrittswahrscheinlichkeiten	Entwicklung
<u>Finanzen</u>				
Finanzbedarf	Zins- u. Tilgungsrisiko	Zins- u. Tilgungsfest- schreibung auf 10 Jahre mit niedrigem Niveau	2	☺
		Lösung von risikobelasteten Geschäften (Bioplex)	2	☺
Erlöse *	sinkende Erlöseentwick- 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	Insolvenz	Bürgschaftssicherung	1	☺
<u>Personalrisiken</u>				
Personalbestand	Über-/Unterdeckung	regelmäßige Bedarfsprüfung/evtl. Anpassung	2	☺
Personalkosten	kontinuierliche tarifliche Steigerung	siehe oben	2	☺
Personalqualität	anforderungsgerechte Qualifizierung	Deckung über bedarfsorientierte Einstellungspolitik	2	☺
<u>Externe Risiken</u>				
Markt *	mangelnde Nachfrage nach Flächen, Leerstände Bioplex	Anpassung des Wirtschaftsplanes Inanspruchnahme externer Dienst- leister zusätzl. Vermarktungsaktivitäten Präsenz Immobilienmesse Standortanalyse	3	☺
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