

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

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.

Das Jahresergebnis entwickelte sich mit einem Fehlbetrag von T€ 739,7 um 36,9% negativer als im Vorjahr (T€ 540,5). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr von T€ ./. 513,9 auf T€ ./. 714,7. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse gingen mit T€ 827,8 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 1.091,5 deutlich zurück. Die Ursache liegt darin begründet, dass kein eigenes Grundstück verkauft werden konnte (Vorjahr: T€ 250,1). Die Mieterlöse betrugen 2014 im Bioplex T€ 763,9 (Vorjahr T€ 757,5) und konnten somit das gute Vorjahresergebnis nochmals leicht übertreffen.

IV Blatt 2

Die Aufwendungen für Vorratsgrundstücke betrugen im Geschäftsjahr T€ 0 (Vorjahr: T€ 174,8). Der Personalaufwand stieg um 5,7% von T€ 624,5 in 2013 auf T€ 659,9 in 2014. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist leicht von T€ 269,0 in 2013 auf T€ 269,2 in 2014 gestiegen.

2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2014 wurden 1.110 (Vorjahr: 1.046) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 255 (Vorjahr: 278) Beratungen auf das **Grundstücks- und Immobilienwesen**, 113 (Vorjahr: 139) Beratungen auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 307 (Vorjahr: 275) **Bestandspflegetermine**, 142 (Vorjahr: 66) Termine zu den **Kompetenzfeldthemen und Fokusbranchen**, 131 (Vorjahr: 90) Termine zu **Standortprägenden Projekten ISG** 67 (Vorjahr: 86) Termine zu Themen wie Fördermittel / Nachwuchs / Fachkräfte.

Im Einklang mit dem Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“ lag auch 2014 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 3 Unternehmen (Vorjahr: 10) in Leverkusen neu angesiedelt werden. Mit diesen Neuansiedlungen entstanden am Wirtschaftsstandort Leverkusen 24 (Vorjahr: 98) neue Arbeitsplätze.

Im Rahmen des **Immobilien-Service Bestandspflege** konnten 10 Unternehmen (Vorjahr: 9), die ihren Betrieb innerhalb von Leverkusen verlagerten oder am Betriebsstandort expandierten unterstützt werden.

Insgesamt konnten so im Bereich Immobilien-Service 479 Arbeitsplätze (Vorjahr: 334) neu geschaffen oder am Standort Leverkusen gesichert werden.

Im Handlungsfeld „**Flächenmanagement**“ wurden in 2014 durch die WfL GmbH 10 Grundstücke (Vorjahr: 8) mit einer Gesamtgröße von 24.407 m² (Vorjahr: 40.515 m²) verkauft oder vermittelt. An 4 Unternehmen konnten Büroflächen / Lagerflächen / Ladenlokalflächen (Vorjahr: 12) mit einer Gesamtfläche von 2.627 m² (Vorjahr: 5.936 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 wird von den Akteuren am Markt gut genutzt. 2014 konnten über das Einzelhandelsflächenkataster 0 (Vorjahr: 6) der angebotenen Objekte mittelbar bzw. unmittelbar erfolgreich neu vermietet werden. Die geringere Anzahl im Vergleich zum Vorjahr ist mit dem Rückfahren der eingestellten Angebote durch die Novelle der Energieeinsparverordnung EnVO zu erklären, wonach nur noch Immobilien mit Angabe der Energieverbrauchswerte laut Energieausweis angeboten werden dürfen.

IV Blatt 3

Die WfL-eigene **Immobilie Bioplex** hielt 2014 das hohe Niveau aus dem Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ein sehr gutes Ergebnis mit Mieterlösen von T€ 763,9 erzielt. Der Vermietungsstand zum 31.12.2014 beträgt 96,69%. Aufgrund von Mietvertragskündigungen in 2014 besteht zum 01.01.2015 ein Leerstand von 8,34%. Damit wird das Ergebnis für 2015 geringer ausfallen.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage der Makler-Genehmigung nach § 34c GewO von T€ 22,5 (Vorjahr: 49,6) 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** erhöhte sich leicht auf 82 (Vorjahr: 79) Kontakte, was auch das Niveau der letzten Jahre widerspiegelt. Dabei bildete der Bereich Dienstleistungen den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Das wirtschaftsorientierte Standortmarketing beinhaltete 2014 etablierte Veranstaltungen wie den Wirtschaftsempfang mit der Unternehmerpreisverleihung, drei WfL-Mittelstandsdialoge, die Investorentour und die Beteiligung am Gemeinschaftsstand des Region Köln Bonn e.V. bei der Gewerbeimmobilienmesse ExpoReal.

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.

Ein weiteres Bestandpflege-Instrument ist die Leverbox, die die WfL 2014 neu herausgebracht hat. Der Koffer beinhaltet Angebote und Hilfestellungen für Arbeitgeber und Arbeitnehmer in Form von Broschüren oder Flyern für die Themenbereiche Unternehmen, Familie und Pflege.

Das Netzwerk der Leverkusener Standortbotschafter konnte mit der Ernennung von bisher 96 Standortbotschaftern erfolgreich in 2014 ausgebaut werden. Der dritte Jahresempfang der Standortbotschafter Ende Juni im Schloss Morsbroich und die Ernennungen weiterer Botschafter im Vorfeld am Rande des Brückenfestes auf dem Bahnstadt-Gelände und im Rahmen der Eröffnung von Leverkusen on Ice boten reichlich Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch.

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 2014 durchschnittlich 9 Mitarbeiter beschäftigt.

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

2.4. Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahrs

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 09.12.2013 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 750,0 für das Jahr 2014 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 78,5% gegenüber 81,9% im Vorjahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 357,2 leicht über dem Vorjahr mit T€ 337,5. Bei einer um den Sonderposten für Investitionszuwendungen gekürzten Bilanzsumme von T€ 7.102 (Vorjahr: T€ 6.830) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 19,9% (Vorjahr: 20,9%) und eine Fremdkapitalquote von 80,1% (Vorjahr: 79,1%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen auf T€ 5.358,9 (Vorjahr: T€ 5.136,7).

4. Künftige wirtschaftliche Entwicklung der WfL

Der Vermietungsstand per 01.03.2015 beträgt im Bioplex 91,66%. Die derzeitige wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in den Anfragen von Büroflächen wieder.

Der Grundstücksbestand der WfL betrug Ende 2014 noch 4.885m² (Vorjahr: 4.885m²). Für 2015 wird der Abverkauf des letzten Gewerbegrundstücks im Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße erwartet, da die Verhandlungen bereits weit fortgeschritten sind. 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.

Um den Flächenneuverbrauch zu reduzieren und brachliegende oder nicht optimal genutzte Flächen innerhalb der Städte und Gemeinden nutzbar zu machen, hat das Land Nordrhein-Westfalen den Flächenpool NRW ins Leben gerufen. Nach einer Pilotphase sind nun zunächst 20 Kommunen in den Flächenpool aufgenommen worden, darunter auch Leverkusen. Dem Aufruf des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr aus dem Frühjahr war Leverkusen auf Initiative der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) und des Baudezernates der Stadt gefolgt und hatten sich um einen der begehrten Plätze im Flächenpool beworben – mit Erfolg. Durch dieses flächenpolitische Instrument, bei dem in Zusammenarbeit mit den Eigentümern die untergenutzten oder brachgefallenen Flächen weiterentwickelt werden, kann der existierende Gewerbeflächen-Engpass gelindert werden.

Das bereits im Dezember 2013 beauftragte Gesamtstädtische Gutachten zur Gewerbeflächen- und Büromarktentwicklung in Leverkusen mit dem Ziel

- die zu erwartende Büro- Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 zu ermitteln, das verfügbare und entwickelbare Angebot (an Flächen) zusammen zu stellen und nach Qualität und Quantität mit der zu erwartenden Nachfrage zu vergleichen, um hieraus zu bestimmen, ob und in welchem Maße bis zum Zieljahr zusätzliche Flächenangebote bereitgestellt werden müssen,

liegt im Entwurf vor. Die WfL und das Baudezernat (Generelle Planung) begleiteten/begleiten den Gutachter bei der Erstellung des Berichtes inhaltlich und stellten sämtliche Materialien und Information zum Wirtschaftsstandort Leverkusen zur Verfügung.

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 weiter auf die Akquisition von Wirtschaftspartnern und auf eine projektspezifische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit konzentrieren. Der Durchführungszeitraum der Förderung endet zum 30.04.2015.

Ein neues Angebot für zukünftige Unternehmer und Unternehmerinnen sowie für bereits gegründete junge Unternehmen in Leverkusen stellt das von der WfL gemeinsam mit Unternehmenspartnern eingeführte Gutscheineheft dar. Ergänzend zur klassischen Gründungsberatung durch die WfL, bieten 15 Leverkusener Unternehmenspartner aus den

Bereichen Beratung, Steuer, Recht, Marketing und Finanzen über ein Gutscheineheft ihre Unterstützung an. Vor Ausgabe der Gutscheine ist eine Bewerbung über die WfL erforderlich.

Schwerpunkt des Bereichs Handel + Zentrenentwicklung im Jahr 2015 wird der Einstieg in die Umsetzung der Maßnahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes (STEK) Opladen zur Stärkung des Einzelhandels und Zentrenfunktion des Stadtbezirkszentrums Opladen sein. Hierzu zählen unter anderem die Gründung einer Immobilie- und Standortgemeinschaft in der Bahnhofstraße und ein Geschäftsflächenmanagement zur standortgerechten Behebung von Leerständen.

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 der Beginn der Fortsetzung des Kooperationsprojektes von Stadt und WfL für Mitte 2015 vorgesehen. Die Fördermittel wurden im Februar 2015 vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW bewilligt.

Im vergangenen Jahr hat sich die WfL beim Bundesumweltministerium um die Förderung eines Klimaschutzteilkonzeptes für das Gewerbegebiet Fixheide im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative erfolgreich beworben. Seit Januar 2015 werden in Zusammenarbeit mit interessierten Unternehmen Möglichkeiten geprüft, wie durch zwischenbetriebliche Kooperationen klimawirksame Maßnahmen umgesetzt und Kosten eingespart werden können. Die Projektlaufzeit beträgt ein Jahr und wird demzufolge mit Ablauf des Jahres 2015 abgeschlossen sein.

Das Business-Frühstück hat sich als zentraler Branchentreff für die Kreativwirtschaft etabliert und wird auch in 2015 ein Mal pro Quartal stattfinden. Zudem erweitert die WfL mit der Schreibtischbörse ihr Serviceangebot. Auf der Börse können Unternehmen ihre nicht oder nur zeitweise genutzte Bürofläche unkompliziert vermieten.

Die WfL unterstützt somit Kreative, Start Ups, Freischaffende oder kleine Unternehmen, die sich für einen begrenzten Zeitraum einen Büroraum oder einen Schreibtisch anmieten wollen.

Die WfL ist gemeinsam mit den Wirtschaftsförderungen des Rheinisch-Bergischen- und des Oberbergischen Kreises eine strategische Partnerschaft mit dem DLR eingegangen. Durch die Partnerschaft unterstützt die WfL Leverkusener Unternehmen beim Zugang zur breiten Expertise des DLR und fungieren als „Türöffner“ zu den Forschungsinstituten. Interessierte Betriebe erhalten so die Möglichkeit, in kostenlosen, vertraulichen Einzelgesprächen mit dem DLR eigene Bedarfe und Fragestellungen abzuklären und Kooperationsansätze aufzudecken.

Den vorgenannten Themenfeldern wird sich die WfL in 2015 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 beigelegt worden.

Leverkusen, den 06. März 2015

gez. Dr. Frank Obermaier
Geschäftsführer

Anlage zum Lagebericht

WfL-Risikoanalyse (Status 06.03.2015)

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 (Bloxplex)	2	☺
Erlöse *	sinkende Erlösentwick- lung	Anpassung des Wirtschaftsplanes unter Verzicht auf Vermarktungserlöse	2	☺
Liquidität	Illiquidität	Verlustabdeckung der Gesellschafter Bedarfsdeckung über Girokonto u. Tagesgeld; Kontokorrentkredit mtl. Liquiditätsplanung	2	☹
<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	☹
Markt *	mangelnde Nachfrage nach Flächen, Leerstände Bloxplex	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