

# WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### 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 GmbH ist die Stadt Leverkusen. Bei der Beteiligung der Stadt Leverkusen an der WfL GmbH 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

Umsatz und Ergebnis der WfL entwickelten sich im Geschäftsjahr 2009 sehr erfreulich. Der Jahresfehlbetrag beträgt den niedrigsten Wert seit Gründung der WfL mit T€ 648,9 nach T€ 690,5 im Vorjahr.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr von T€ ./.. 483 auf T€ ./.. 593,5 gestiegen.

Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung 2009 einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit T€ 1.067,2 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 1.182,1 auf hohem Niveau gehalten werden. Die Ursache liegt in dem Abverkauf von eigenen Grundstücken im Handwerkerzentrum mit T€ 391,5 Vorjahr (T€ 520,3) und in den um 4,2% verbesserten Vermietungserlösen im Bioplex. Die Mieterlöse betragen 2009 im Bioplex T€ 660,1 (Vorjahr T€ 633,) und konnten somit das Vorjahresergebnis übertreffen.

Die Aufwendungen für Vorratsgrundstücke betragen im Geschäftsjahr T€ 211,3 (Vorjahr T€ 412,8). In den Aufwendungen für Vorratsgrundstücke sind in 2009 auch Zuführungen zur Rückstellung für Erschließungskosten in Höhe von T€ 19,5 enthalten. Diese Rückstellungszuführung resultiert aus ausstehenden Erschließungsmaßnahmen im Handwerkerzentrum.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 9,2% von T€ 414,2 in 2008 auf T€ 452,4 in 2009. Gründe liegen in der Neueinstellung für den Bereich Bestandspflege vom Dezember 2009 und der nun unbefristeten Einstellung einer Mitarbeiterin für den Bereich Datenmanagement seit dem Juli 2009.

Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen konnte durch den Abverkauf der Grundstücke aus dem Handwerkerzentrum leicht von T€ 289,0 in 2008 um T€ 14,2 auf T€ 274,8 in 2009 weiter reduziert werden.

## 2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2009 wurden 711 (Vorjahr: 712) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 172 (Vorjahr: 199) Beratungen auf das **Grundstücks- und Immobilienwesen**, 178 (Vorjahr 212) Beratungen auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 117 **Netzwerktermine** und 117 Termine im Rahmen der **Standorthilfe** und des **Genehmigungsmanagement**.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise geht auch an den Leverkusener Unternehmen nicht spurlos vorbei. Dies zeigt sich deutlich an der Zurückhaltung bei Investitionen in neue Standorte und Immobilien. Ein besonderer Schwerpunkt in der Arbeit der WfL lag daher 2009 in der intensiven Betreuung der Bestandskunden. Die WfL organisierte Standortgespräche mit diversen Themen und Standorttreffen mit Unternehmen aus den Gewerbegebieten.

Mit den Angeboten der WfL wurde 1 (Vorjahr: 9) Unternehmen neu in Leverkusen angesiedelt. Dies führte bisher zu 12 neu in Leverkusen geschaffenen Arbeitsplätzen (Vorjahr: 57). Circa 100 Arbeitsplätze wurden am Standort Leverkusen gesichert (Vorjahr: 347). Aus heutiger Sicht ist eine positivere Entwicklung für 2010 zu erwarten.

Mit dem **Immobilien-Service** verfügt die WfL über ein Instrument, das sich inzwischen am Markt etabliert hat. In 2009 wurden 7 Gewerbeobjekte (Vorjahr: 9), vornehmlich im Bereich Büroimmobilien, durch die WfL vermittelt.

Im Geschäftsfeld „**Flächenmanagement**“ wurden in 2009 im Grundstücksbereich 3 Grundstücke (Vorjahr: 10) mit einer Flächengröße von insgesamt mehr als 18.938m<sup>2</sup> (Vorjahr: 94.485m<sup>2</sup>) verkauft oder vermittelt. Dabei handelt es sich um 2 WfL-eigene Flächen (Vorjahr: 5) im Handwerkerzentrum Leverkusen.

Das Projekt „Handwerkerzentrum“ entwickelt sich in 2009 wie gewünscht. Es konnten 2 notarielle Kaufverträge über Grundstücksverkäufe mit insgesamt 2.124m<sup>2</sup> (Vorjahr 2.968m<sup>2</sup>) abgeschlossen werden. Die derzeitige Nachfrage lässt für 2010 auch ein vergleichbar gutes Ergebnis erwarten. Aufgrund des rund 75% Flächenverkaufs wurde Ende 2009 der Endausbau begonnen.

Das Geschäftsfeld „**Immobilienvermietung Bioplex**“ erfüllte in 2009 die Erwartungen mit einem Vermietungsstand von rund 93%. Für das Geschäftsjahr 2009 wurde ein gutes Ergebnis von T€50 erzielt. Der Vermietungsstand zum 31.12.2009 beträgt 4.400m<sup>2</sup>; die noch zur Verfügung stehende Vermietungsfläche beläuft sich auf rund 320m<sup>2</sup>. Im Bioplex stehen der WfL auch Räume zur Vermietung an Existenzgründer und junge Unternehmen zur Verfügung.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage einer Makler-Genehmigung nach § 34c GewO **Courtageeinnahmen** in Höhe von T€2,9 (Vorjahr: T€1,4) 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** erreichte mit 178 Kontakten nicht ganz das Niveau des Vorjahres. Dabei bildeten die Bereiche Dienstleistungen und handwerksähnliche Tätigkeiten den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl (rd. 90%) der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Die Coaching bzw. Festigungsberatung innerhalb der ersten zwei Jahre nach Gründung wurde in 2009 von 57 junge Unternehmer/Unternehmerinnen nachgefragt.

Für die in der Vergangenheit von der WfL vergebenen **Gründungs- und Unternehmensdarlehen** wurden noch fällige Forderungen in Höhe von rund T€3 an beglichen. Zum 31.12.2009 besteht noch ein Darlehen welches am 28.02.2012 endfällig zur Rückzahlung ansteht.

Das wirtschaftsorientierte **Standortmarketing** 2009 steht für die Intensivierung der Kontakte zu den Unternehmen durch die Standortgespräche, Standorttreffen, Unternehmensbesuche, Unternehmerinnentreffen, Wirtschaftsempfang mit Unternehmerpreisverleihung und der Werbung für den Wirtschaftsstandort Leverkusen.

Am 15. September 2009 fand zum ersten Mal das Leverkusener WfL-Businessfrühstück statt. Als Thema für den Auftakt dieser Veranstaltungsreihe wurde „Innovative Werkstoffe“ gewählt. Hierzu waren Vertreter der ca. 30 Leverkusener Unternehmen aus diesem Bereich eingeladen, um gemeinsam mit den Gastgebern Carcoustics GmbH und CHEMPARK Leverkusen den Informations- und Gedankenaustausch durch die Bildung eines Netzwerkes in der Branche zu verbessern und zukünftig gemeinsam Potenziale besser nutzen zu können. Als Veranstaltungsort diente die New Business Halle der Carcoustics GmbH.

Nach fast zweijähriger Vorbereitung wurde Anfang April eine Immobilien- und Standortgemeinschaft für die City Leverkusen gegründet, die von der WfL initiiert und begleitet wurde. Nach der Gründungsveranstaltung hat die ISG umgehend ein erstes Projekt- und Maßnahmenpaket für die kommenden zwei Jahre entwickelt, deren Umsetzung mit Einsatz von Städtebaufördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgen soll.

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 2009 durchschnittlich 7,65 Mitarbeiter beschäftigt. Die in 2009 eingetretenen Veränderungen im Personalbestand ergeben sich wie folgt:

15.12. 2009 – die Einstellung von Dipl.-Ing. Raumplanung Verena Knoll

Aufgrund eines überdurchschnittlichen Engagements der WfL Mannschaft konnte ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. So haben sich die wichtigsten Kennzahlen der Gesellschaft verbessert. Hierfür gebührt den Beschäftigten ein besonderer Dank.

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

Entgegen der bisherigen Praxis werden ab dem Geschäftsjahr 2008 die den anteiligen Jahresfehlbetrag übersteigenden Gesellschafter-Einzahlungen nicht der Kapitalrücklage zugeführt, sondern unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 14.12.2009 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 900,0 für das Jahr 2010 in Abhängigkeit des von der Stadt Leverkusen anteilig zu tragenden Jahresfehlbetrages beschlossen.

Die Auszahlung steht unter dem Vorbehalt, dass die Haushaltssatzung 2010 vom Rat verabschiedet wird, die Kommunalaufsicht gegen die Bewirtschaftung des Haushaltes 2010 keine Bedenken erhebt sowie ein festgestellter Jahresabschluss 2010 vorliegt.

Die Einhaltung dieser Vorgabe kann 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 80,7% gegenüber 76,3% im Vorjahr.

Der Bestand an Vorratsgrundstücken hat sich bedingt durch Flächenverkäufe von T€ 917,7 auf T€ 740,0 vermindert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 850,2 unter dem Niveau des Vorjahrs (T€ 1.069,7). Zu berücksichtigen sind noch offene Zahlungen für 2009.

Die Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) blieb unverändert bei 17,0%. Die Fremdkapitalquote (ohne Sonderposten) hat sich leicht von 66,5% auf 67,1% erhöht.

Insbesondere bedingt durch die Tilgung von Darlehen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 5.278,3 auf T€ 5.103,6 vermindert.

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

Die Wirtschaftskrise macht sich auch bei den Unternehmen im Bioplex bemerkbar. Das Unternehmen ABIZ (44m<sup>2</sup>) hat Insolvenz angemeldet. Die Fläche (107m<sup>2</sup>) eines in wirtschaftlich schwieriger Lage befindlichen Unternehmens konnte erfolgreich weitervermietet werden. Zwei Unternehmen (277m<sup>2</sup>) haben im Rahmen der Restrukturierung ihre Standorte zusammengelegt und die Mietverträge im Bioplex für 2010 gekündigt. Gespräche über eine Neuvermietung dieser Flächen werden zur Zeit geführt.

Die Umsetzung des ISG Antrages mit Einsatz von Städtebaufördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, soll nach dem Besuch von Minister Lienenkämper im März 2010 in Leverkusen nun doch möglich werden. Ein Maßnahmenpaket das baulich-gestalterische Verbesserung für die City von Leverkusen vorsieht wurde mit Unterstützung der WfL entwickelt. Das Herzstück dieser Aktivitäten bildet ein mehrstufiges Beschilderungssystem für die City, das es allen Besuchern ermöglicht, sich in der City zu orientieren.

Aufgrund der abnehmenden Anzahl von WfL-eigenen Grundstücken, ist der Ankauf, die Entwicklung und Vermarktung von neuen Grundstücksflächen nach dem Vorbild des ersten Handwerkerzentrums in Leverkusen weiterhin geplant. Die sofortige Verfügbarkeit von Grundstücken ist in der Akquisition von neuen Unternehmen für den Standort Leverkusen unabdingbar.

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

Die WfL ist neben Ihrem Kernbereich der Wirtschaftsförderung auch als Immobilieneigentümer aktiv. Damit verbunden sind die Vermietung von Büroflächen an Dritte und der Betrieb der Immobilie. Da die Ausgleichszahlungen nur zur Deckung der verursachten Kosten in Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung gezahlt werden dürfen und die erforderlichen Parameter für die Kostenaufteilung zwischen dem Kernbereich und dem sonstigen Bereich nicht festgelegt sind, besteht das Risiko der eventuellen Rückzahlungsverpflichtung. Erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Berechnung der Ausgleichszahlungen und der Tätigkeitsfelder der WfL werden zur Zeit geprüft.

### **Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“**

Der Rat der Stadt Leverkusen entschied in seiner Sitzung vom 29.06.2009 über die Umsetzung der Ergebnisse des WfL Projektes „Wirtschaft Leverkusen 2020“ wie folgt:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die Ergebnisse der Businessplanung der Firma ExpertConsult zur strategischen Neuausrichtung (Projekt „Wirtschaft Leverkusen 2020“) der WfL zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die Beschlussfassung der Gremien der WfL zur Umsetzung der minimalen Variante zur Kenntnis und stellt die erforderlichen Mittel zur Umsetzung der minimalen Variante des Businessplanes bereit.

Mit der konkreten Umsetzung der Ergebnisse in Aktivitäten hat die Geschäftsführung der WfL im Anschluss an den Ratsentscheid schwerpunktmäßig durch die Einstellung einer Mitarbeiterin für den Bereich der Bestandspflege begonnen. Weiterhin wurde die Entwicklung und Bearbeitung der Focusbranche „innovative Werkstoffe“ im Netzwerk der Chempark-Standorte begleitet.

Die Geschäftsführung der WfL wird künftig allein durch einen hauptamtlichen Geschäftsführer gemäß neuem Ratsbeschluss vom 22.03.2010 wahrgenommen werden. Die dadurch verursachten Personalkosten sollen durch einen Sponsorenvertrag mit der Sparkasse Leverkusen außerhalb des genehmigten Wirtschaftsplanes finanziert werden.

Mit dieser Maßnahme soll die Umsetzung des Businessplanes beschleunigt werden um die Ziele:

- Strategische Positionierung der WfL bis zum Jahr 2020
- Realisieren der Umsetzungsorganisation im Rahmen der Ressourcen
- Kontinuierliche Projektumsetzung und Vorbereitung der Einzelaktivitäten
- Kooperationsvereinbarungen im Rahmen der Leitprojekte
- Umsetzungskontrolle und Ergebniskommunikation

zu erreichen.

Ergänzend zu diesem Lagebericht ist eine Risikoanalyse als Anlage 5.1 beigefügt worden.

Leverkusen, den 16. April 2010

Der Geschäftsführer