

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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€ 701,6 um 0,7 % positiver als im Vorjahr (T€ 706,2). Das Ergebnis nach Steuern verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die **Umsatzerlöse** konnten mit T€ 916 das Vorjahresergebnis von T€ 1.223,9 nicht erreichen. Die Ursache liegt in den in 2015 letzten verkauften eigenen Grundstücken (Vorjahr: T€ 351,5). Die Mieterlöse im Bioplex betragen 2016 T€ 744,1 (Vorjahr T€ 727,8) und konnten somit gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % gesteigert werden.

Die Aufwendungen für Vorratsgrundstücke betragen im Geschäftsjahr T€ 0 (Vorjahr: T€ 254,6). Der Personalaufwand reduzierte sich aufgrund einer Stellenvakanz um 0,9 % von T€ 671,1 in 2015 auf T€ 664,9 in 2016. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen blieb nahezu unverändert bei T€ 269.

2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2016 wurden 1.092 (Vorjahr: 1.049) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 305 (Vorjahr: 211) Kontakte auf das **Grundstücks- und Immobilienwesen**, 97 (Vorjahr: 89) Kontakte auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 261 (Vorjahr: 286) **Bestandspflegetermine**, 79 (Vorjahr: 115) Kontakte zu den **Kompetenzfeldthemen und Fokusbranchen**, 106 (Vorjahr: 132) Kontakte zu **Standortprägenden Projekten / ISG** und 240 (Vorjahr: nicht gesondert ausgewiesen) Kontakte im Bereich PR/Standortmarketing.

Mit den Angeboten der WfL im Tätigkeitsbereich **Immobilien-Service Akquisition** konnten 15 Unternehmen (Vorjahr: 5) in Leverkusen neu angesiedelt werden. Mit diesen Neuansiedlungen entstanden am Wirtschaftsstandort Leverkusen 231 (Vorjahr: 73) neue Arbeitsplätze.

Im Rahmen des **Immobilien-Service Bestandspflege** konnten 6 Unternehmen (Vorjahr: 9), die ihren Betrieb innerhalb von Leverkusen verlagerten oder am Betriebsstandort expandierten unterstützt werden. Dadurch konnten 76 Arbeitsplätze gesichert werden.

Insgesamt konnten so im Bereich Immobilien-Service 307 Arbeitsplätze (Vorjahr: 903) neu geschaffen oder am Standort Leverkusen gesichert werden.

Im Handlungsfeld „**Flächenmanagement**“ wurden in 2016 durch die WfL 6 Grundstücke (Vorjahr: 6) mit einer Gesamtgröße von 30.535 m² (Vorjahr: 14.414 m²) verkauft oder vermittelt. An 16 Unternehmen konnten Büroflächen / Lagerflächen / Ladenlokalflächen (Vorjahr: 8) mit einer Gesamtfläche von 3.676 m² (Vorjahr: 14.852 m²) vermittelt werden.

2016 konnten über das Einzelhandelsflächenkataster 6 (Vorjahr: 3) der angebotenen Objekte mittelbar bzw. unmittelbar erfolgreich neu vermietet werden.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage der Makler-Genehmigung nach § 34c GewO **Courtageeinnahmen** von T€ 26,5 (Vorjahr: T€ 3,3) 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** stieg leicht auf 84 (Vorjahr: 75) Kontakte. Dabei bildete der Bereich Dienstleistungen den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Im Bereich der **Bestandspflege** konzentrierten sich die Aktivitäten neben den unternehmensbezogenen Einzelhilfestellungen auf die Verbesserung der Umfeldbedingungen. So wurde als Ergebnis des Klimaschutzteilkonzeptes für das Gewerbegebiet Fixheide eine Reihe von Maßnahmen weiterentwickelt. Weiterhin wurde mit einer gebietsbezogenen Informationsveranstaltung im Innovationspark ein Format wieder bespielt. Dieses soll auch in den nächsten Jahren Grundlage für die gebietsbezogene Bestandspflege sein.

Das wirtschaftsorientierte **Standortmarketing** beinhaltete 2016 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. Ein besonderer Augenmerk wurde in 2016 auf die Vermarktung von Leverkusen als Büro- und Dienstleistungsstandort gelegt.

Die **Vermarktungsoffensive Büro- und Dienstleistungsstandort Leverkusen** „ein cLEVerer Standort“ verzeichnet nach dem Start im Herbst 2015 erfreuliche Erfolge: Mit einem Vermietungsergebnis von 21.000 qm konnte in 2016 eine erneute Steigerung gegenüber dem bereits guten Ergebnis von 2015 erzielt werden. Mit einem breiten Marketing-Mix wird Leverkusen als Büro- und Dienstleistungsstandort bei Nutzern, Vermittlern und Investoren bekannt gemacht.

Das Angebot an **Gewerbeflächen** hat sich in Leverkusen auch in 2016 verschlechtert. Während für Dienstleistungsunternehmen vor allem im Innovationspark und perspektivisch im westlichen Bereich der NBSO Entwicklungsflächen vorhanden sind, stehen für produzierende Unternehmen und Handwerksunternehmen in Leverkusen keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung. Das in 2015 gestartete Projekt Flächenpool.NRW trifft nicht auf das benötigte Engagement der Eigentümer in den ausgewählten Projektgebieten. Die WfL hat daher in 2016 die Aktivitäten zur Entwicklung des im FNP ausgewiesenen GE Hitdorf-Nord begonnen. Neben einer städtebaulichen Planung und Kalkulation geht es vor allem darum, mit den Privateigentümern Einigkeit über eine Entwicklung der Flächen zu finden.

Im Bereich der **Zentrenentwicklung** wurden eine Reihe von quartiersbezogenen Initiativen wie in Manfort, Rheindorf, Wiesdorf und Opladen unterstützt. Bei der Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts (STEK) Opladen übernimmt die WfL bei den vier Teilprojekten in den Schwerpunkten Einzelhandel, Gastronomie und Standortstärkung das Projektmanagement. Nach Eingang des Förderbescheids starteten im 2. Halbjahr 2016 die Aktivitäten im Stadtteil.

Die WfL stärkte in 2016 die Aktivitäten zur **Verbesserung der technischen Infrastruktur** in Leverkusen. So wurde das Angebot des Freifunk Leverkusen in den drei Geschäftszentren mit Marketingmaterial und Akquiseansprachen von Geschäften stark unterstützt. Die Versorgung der drei Geschäftszentren mit öffentlichem WLAN konnte damit auf rund 100 Knotenpunkte ausgebaut werden. Im Bereich der Breitbandversorgung wurde das Stadtgebiet auf Anbindungsschwächen analysiert. Obwohl Leverkusen nach dem Breitbandatlas NRW nach Bonn über die zweitbeste Versorgung in NRW verfügt, ist das Ziel für die Zukunft der komplette Ausbau des Stadtgebietes mit Glasfaser. Hierzu wurden in 2016 die Vorarbeiten für zwei Förderanträge geleistet, die in 2017 gestellt werden.

In den **Fokusbranchen** Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft und Innovative Werkstoffe wurde die Netzwerkarbeit mit verschiedenen Formaten weitergeführt. Im Frühjahr 2016 wurde die neue Branchenplattform **kreativ-lev.de** an den Start gebracht, und im 2. Halbjahr das neue Leitprojekt „Probierwerk“ begonnen. Mit dem Konzept **Probierwerk** soll in Leverkusen ein Ort geschaffen werden, an dem sich technisch Interessierte treffen können, um ihre Talente auszuprobieren. Das Konzept beinhaltet ein ZDI-Schülerlabor, das in Kooperation mit dem Bildungsbüro der Stadt Leverkusen geplant wird, eine offene Werkstatt (gemeinsam mit dem Ausbesserungswert Lever-

kusen e.V.), coworking-Bereich, Büros für startups sowie einen Veranstaltungsbereich. In einer besonderen Innovationsatmosphäre sollen neue Impulse für technisch interessierte Talente und startups in Leverkusen geschaffen werden.

Ressourcenbedingt hat die WfL in 2016 begonnen, ihre Aktivitäten zu konzentrieren. Ziel ist es, die Handlungstiefe im Gegensatz zur Handlungsbreite zu betonen, um effektivere Strukturimpulse für den Standort Leverkusen zu leisten. Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren beibehalten.

Den vorgenannten Themenfeldern wird sich die WfL in 2017 intensiv annehmen und so ihren Service für die Leverkusener Wirtschaft weiter ausbauen.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen exemplarisch, dass die WfL 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 2016 durchschnittlich 9 Mitarbeiter beschäftigt. Ab September 2016 war eine Stelle vakant.

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 14.12.2015 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 750,0 für das Jahr 2016 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 der Vermietung des Bioplex erzielt werden.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen/Gesamtvermögen) beträgt 80,4% gegenüber 79,4% im Vorjahr. Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 374,2 unter dem Vorjahr mit T€ 550,9.

Bei einer um den Sonderposten für Investitionszuwendungen gekürzten Bilanzsumme von T€ 6.849 (Vorjahr: T€ 6.987) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 20,5% (Vorjahr: 20,1%) und eine Fremdkapitalquote von 79,5% (Vorjahr: 79,9%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken leicht auf T€ 5.186,3 (Vorjahr: T€ 5.349,1).

4. Künftige wirtschaftliche Entwicklung der WfL

Der Vermietungsstand per 01.03.2017 beträgt im Bioplex 100%. Risiken bezüglich möglicher Leerstände und Mietausfälle sowie zusätzliche Ausbauarbeiten durch Mieterwechsel sind nicht ausgeschlossen.

Der Grundstücksbestand der WfL betrug Ende 2016, wie im Vorjahr, noch 674m². 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.

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 14. März 2017

gez. Dr. Frank Obermaier
Geschäftsführer