

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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

Der **Jahresfehlbetrag** hat sich von T€ ./.. 696 im Vorjahr um T€ 180 bzw. 25,9% auf T€ ./.. 876 erhöht. Das **Ergebnis nach Steuern** verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 176 auf T€ ./.. 844. Folgende Punkte sind hervorzuheben:

Die **Umsatzerlöse** konnten mit T€ 828 den Vorjahreswert von T€ 890 nicht erreichen. Ursache sind vor allem ein Mitte 2017 ausgelaufener Sponsoringvertrag und geringere Erlöse aus der Vermittlung von Immobilien sowie von sonstigen Erlösen. Die Mieterlöse im Bioplex betragen in 2018 T€ 763 (Vorjahr T€ 763) und konnten somit gegenüber dem Vorjahr verstetigt werden.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 14,3 % auf T€718 in 2018 gegenüber T€628 in 2017 vor allem durch die Wiederbesetzung einer Stelle und der Tarifierhöhung zum 1.3.2018. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** nahmen um T€42 zu, insbesondere durch einen Zuschuss für ein Schülerlabor und Aufwendungen für den Jubiläumsempfang. Der **Aufwand für Zinsen** und ähnliche Aufwendungen reduzierte sich um T€17 auf T€251, was auf eine Umschuldung bei der Bioplex-Finanzierung Ende 2018 zurückzuführen ist.

2.2. Geschäftsverlauf in den Handlungsfeldern

Im Jahr 2018 wurden 1.192 (Vorjahr: 1.042) Kunden durch die WfL beraten. Davon entfielen 138 Kontakte (Vorjahr: 119) auf das **Ansiedlungsmanagement/Behördenlotse**, 33 (Vorjahr: 27) Kontakte auf das Handlungsfeld **Flächenvorsorge**, 219 (Vorjahr: 205) auf das Handlungsfeld **Investorenakquise/Projektentwicklung**, 98 (Vorjahr: 76) Kontakte auf das Handlungsfeld **Gründungsberatung / Coaching**, 277 (Vorjahr: 234) **Bestands- und Kontaktpflegetermine**, 137 (Vorjahr: 39) Kontakte zu **Kompetenzfeldthemen und Fokusbranchen**, 96 (Vorjahr: 112) Kontakte zu **Zentrenentwicklung** und 187 (Vorjahr: 224) Kontakte im Bereich **PR/Standortmarketing**.

Handlungsfeld „Akquisition von Unternehmen und überregionalen Institutionen“

Mit den Angeboten der WfL konnten in 2018 acht Unternehmen (Vorjahr: 10) in Leverkusen neu angesiedelt werden. Mit diesen Neuansiedlungen entstanden am Wirtschaftsstandort Leverkusen 127 (Vorjahr: 130) neue Arbeitsplätze.

Handlungsfeld „Förderung der Bestands- und Strukturentwicklung der ansässigen Wirtschaft“

Im Geschäftsjahr konnten 7 Unternehmen (Vorjahr: 7), die ihren Betrieb innerhalb von Leverkusen verlagerten oder am Betriebsstandort expandierten, unterstützt werden. Dadurch konnten 213 Arbeitsplätze (Vorjahr: 185) gesichert werden.

Insgesamt konnten so 340 Arbeitsplätze (Vorjahr: 315) neu geschaffen oder am Standort Leverkusen gesichert werden.

Im Bereich der **Bestandspflege** konzentrierten sich die Aktivitäten neben den unternehmensbezogenen Einzelhilfestellungen auf gebietsbezogene Informationsveranstaltungen.

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 in den Schwerpunkten Einzelhandel, Gastronomie und Standortstärkung die Federführung. Die in den Vorjahren konzipierten Maßnahmen wurden in 2018 umgesetzt. Schwerpunkte lagen in Marketingaktivitäten, in der Aktivierung von Eigentümern und Einzelhändlern sowie in der Einführung des Projektes „Quartiersarchitekt“. Insbesondere in der Bahnhofstraße zeigen sich, begleitet durch die öffentlichen Investitionen im Stadtbild, erfreuliche Ergebnisse.

Handlungsfeld „Erwerb, Entwicklung und Vermarktung von Einzelstandorten und Flächen“

2018 wurden durch die WfL 4 Grundstücke (Vorjahr: 4) mit einer Gesamtgröße von 19.251 m² (Vorjahr: 10.014 m²) verkauft oder vermittelt. An 10 Unternehmen konnten Büroflächen / Lagerflächen / Ladenlokalflächen (Vorjahr: 13) mit einer Gesamtfläche von 7.956 m² (Vorjahr: 8.618 m²) vermittelt werden.

Aus der Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien konnten auf der Grundlage der Makler-Genehmigung nach § 34c GewO **Courtageeinnahmen** von T€ 20 (Vorjahr: T€ 36) erzielt werden.

Das Angebot an **Gewerbeflächen** hat sich in Leverkusen auch in 2018 verschlechtert. Während für Dienstleistungsunternehmen vor allem im Innovationspark und perspektivisch im westlichen Bereich der „neue bahnstadt opladen“ Entwicklungsflächen vorhanden sind, stehen für produzierende Unternehmen und Handwerksunternehmen in Leverkusen keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung. Selbst die Gewerbeflächen im westlichen Teil der nbso wurden planerisch zurückgefahren, da an dieser Stelle der Bedarf an Kindertagesstätten gedeckt werden soll. Das in 2015 gestartete Projekt Flächenpool.NRW erfuhr in 2018 unterschiedliche Dynamik. Bei zwei Flächen konnten zielführende Gespräche mit Flächeneigentümern geführt werden. Bei zwei weiteren Flächen ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Projektes Flächenpool.NRW keine Entwicklung möglich ist. Die Flächen werden perspektivisch aus dem Programm herausgenommen. Die WfL hat in 2018 die Aktivitäten zur Entwicklung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets Hitdorf-Nord weitergeführt. Die Gespräche mit Grundstückseigentümern verlaufen allerdings sehr schleppend. Für die weiteren Projekte ist die WfL auf die Unterstützung der Stadtverwaltung angewiesen, die aktuell einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Handlungsfeld „Standortmarketing“

Das Handlungsfeld „Standortmarketing“ beinhaltete 2018 etablierte Veranstaltungen wie vier WfL-Mittelstandsdialoge, die Investorentour und die Beteiligung am Gemeinschaftsstand des Region Köln Bonn e.V. bei der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real sowie der polis 2018. Höhepunkt war der Aktionstag zum 20-jährigen Bestehen der WfL am 3. Oktober 2018, bei dem neben einem abendlichen Festakt nachmittags thematische Bustouren sowie ein Zukunftsworkshop „Wirtschafts- und Arbeitsstandort Leverkusen in 20 Jahren“ auf dem Programm standen. Bei der Abendveranstaltung wurde die von der WfL initiierte, vom Opladener Geschichtsverein vertriebene und von gut 40 Leverkusener Unternehmen und Persönlichkeiten unterstützte Publikation „L Leverkusener Wirtschaftsgeschichte“ feierlich an Bürgermeisterin Eva Lux MdL übergeben.

Die **Vermarktungsoffensive Büro- und Dienstleistungsstandort Leverkusen** „ein cLEVerer Standort“ wurde mit verschiedenen Marketinginstrumenten konsequent weiter geführt. So konnte zum ersten Mal eine Veranstaltung der bundesweit etablierten Reihe „Heuer-Immobilien-dialog“ nach Leverkusen geholt werden. Im Bereich der Büroflächenvermarktung verzeichnete Leverkusen einen Rekordumsatz von rund 32.000 Quadratmetern vermieteter Bürofläche.

Handlungsfeld „Förderung von Existenzgründung, Innovationen und Technologietransfer“

Die Zahl der **Gründungsberatungen** sank leicht auf 57 (Vorjahr: 65) Kontakte. Dabei bildete der Bereich Dienstleistungen den Beratungsschwerpunkt. Wie im Vorjahr erfolgte die überwiegende Zahl der Gründungen aus Arbeitslosigkeit.

Das Innovationsprojekt **Probierwerk** wurde in 2018 final konzipiert und an den Start gebracht. Auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse der Gremien der WfL aus dem Jahr 2017 und aus 2018 wurde eine Immobilie angemietet sowie die erforderlichen Verträge geschlossen. Der Bezug des Gebäudes wurde Ende 2018 vollzogen. Künftig werden im Probierwerk Angebote zur Digitalisierung von Mittelstand und Handwerk sowie zum Aufbau eines Startup-Ökosystems vorgehalten. Hierzu wird eine entsprechend innovationsfördernde Atmosphäre geschaffen. Abgerundet wird das Konzept durch das ZDI-Schülerlabor des ZDI-Netzwerkes cLEVer Rhein-Wupper sowie eine offene Werkstatt mit der Zielsetzung, technische Fähigkeiten zu fördern. Die WfL stärkt und konzentriert mit dem Projekt die Aufgaben der Wirtschaftsförderung, insbesondere der Förderung von Existenzgründungen und Innovationen, die Förderung der Bestands- und Strukturentwicklung der ortsansässigen Wirtschaft, der Akquisition von neuen Unternehmen sowie der Arbeitsmarktpolitik.

2.3. Personelle Entwicklung

Mit dem Geschäftsführer waren in 2018 durchschnittlich neun Mitarbeiter beschäftigt. Stellenvakanzen aus dem Vorjahr wurden im Berichtsjahr wieder besetzt, sowie außerhalb des Stellenplanes eine befristete Stelle für die Bereiche „rechts- und betriebswirtschaftliche Angelegenheiten“ sowie „Datenschutz“ eingerichtet.

Dank eines sehr hohen Einsatzes des WfL-Teams konnte das umfassende Arbeitsprogramm im Jahr 2018 mit den möglichen Ressourcen bewältigt werden. Dafür gebührt den Beschäftigten ein ausdrücklicher Dank.

2.4. Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahrs

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 10.12.2017 die Verlustabdeckung seitens der Stadt Leverkusen an die WfL auf insgesamt maximal T€ 750 für das Jahr 2018 in Abhängigkeit des von der Stadt Leverkusen anteilig zu tragenden Jahresfehlbetrages beschlossen.

In der Genehmigung des Haushaltsplanes der Stadt Leverkusen hat die Bezirksregierung den jahrelang gültigen „Deckel“ für Verlustabdeckungen nicht erwähnt. Die Aktivitäten der WfL sind dennoch auf den maximalen Betrag von T€ 750 Verlustabdeckung durch die Stadt Leverkusen ausgerichtet. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann nur aufgrund strikter Sparvorgaben und Standardreduzierungen erreicht werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des vorgegebenen Deckels Kostensteigerungen von Dienstleistern sowie tariflich bedingte Personalkostensteigerungen seit nunmehr neun Jahren abgefangen werden.

Die bisherige Finanzierung des Bioplex wurde zum 01.12.2018 durch eine neue Finanzierung abgelöst. Damit können nun die Chancen des aktuellen Zinsniveaus genutzt werden.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen/Gesamtvermögen) beträgt 71,2% gegenüber 77,6% im Vorjahr. Die Guthaben bei Kreditinstituten liegen mit T€ 351 unter dem Vorjahr mit T€ 651. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten beträgt der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag T€ -62.

Aufgrund der Änderung der Bioplex-Finanzierung sank die um den Sonderposten für Investitionszuwendungen gekürzte Bilanzsumme auf T€ 5.032 (Vorjahr: T€ 7.093). Daraus errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 27,5% (Vorjahr: 19,7%) und eine Fremdkapitalquote von 72,5% (Vorjahr: 80,3%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken nach der Ablösung der bisherigen Bioplex-Finanzierung auf T€ 3.426 (Vorjahr: T€ 5.450).

4. Künftige wirtschaftliche Entwicklung der WfL

Der Vermietungsstand per 01.03.2019 beträgt im Bioplex 100%. Im Herbst 2019 wird ein Hauptmieter das Bioplex verlassen, um größere Büroräumlichkeiten ebenfalls im Innovationspark Leverkusen zu beziehen. Die WfL ist aktuell mit möglichen Nachmietern im Gespräch. Hier werden in 2019 Ausbaurbeiten erforderlich. Einzelne Mieter haben darüber hinaus bereits Flächenmehrbedarf angemeldet.

Im Januar 2019 wurde das letzte WfL-eigene Grundstück am Ludwig-Erhard-Platz zu einem über dem Buchwert liegenden Preis veräußert. Damit verfügt die WfL über keine Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen mehr.

Die wirtschaftliche Entwicklung der WfL GmbH wird zukünftig wesentlich bestimmt durch den Erfolg des Projektes Probierwerk als neuem Ansatz der Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung. Zu berücksichtigen sind bei laufenden Fixkosten die Erlöse aus der Nutzung von Arbeits- und Seminarmöglichkeiten durch Startups, Freiberufler und etablierte Unternehmen. Hier sind große Anstrengungen in der Vermarktung zu tätigen, um das Probierwerk am Markt zu platzieren.

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.

Der Betrauungsakt wurde vom Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 10.12.2018 um das Projekt Probierwerk erweitert.

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 19. März 2019

Dr. Frank Obermaier
Geschäftsführer