

## Lagebericht zum 31. Dezember 2010

Zum 31. Dezember 2010 wurde das 18. vollständige Geschäftsjahr der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH abgeschlossen. Dieser Lagebericht gibt zunächst einen kurzen Rückblick auf die Aktivitäten des vergangenen Jahres zur Förderung von Existenzgründung und Technologietransfer in Wuppertal, bevor näher auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft eingegangen wird.

Wir arbeiten eng mit der Bergischen Universität Wuppertal zusammen, um den Technologietransfer von der Forschung in die Wirtschaft zu fördern. Auf Anregung der Prorektorin für Transfer und Internationales, Prof. Dr.-Ing. Petra Winzer, gibt es regelmäßige Treffen im kleinen Kreis mit Vertretern der IHK, der Bergischen Entwicklungsagentur und der Technologiezentren, die „Bergische Transferrunde“. Dieser Arbeitskreis dient zum Informationsaustausch, dort werden aber auch neue Ansätze entwickelt, die z. T. bereits umgesetzt werden. Unter anderem wurde der Bergische Transferkongress konzipiert, der am 18.11.2011 stattfinden wird.

Ein wichtiges Instrument an der Schnittstelle von Technologietransfer und Existenzgründung, sind die Förderprogramme, die es innovativen Gründern aus der Hochschule erlauben, die vorhandenen Ideen und Forschungsergebnisse zu marktreifen Produkten weiterzuentwickeln.

1. Im vergangenen Jahr haben wir uns als Coach an drei Projektanträgen im Förderprogramm **EXIST-Seed** beteiligt. Mit diesem Programm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie werden Absolventen der Universität und Wissenschaftler durch Stipendien und Sachmittel gefördert. Konkret ging es im vergangenen Jahr um neuartige Schiffsturbinen zur Energieeinsparung, intelligente Lichtoberflächen und eine Technologie zur Generierung von qualifizierten Kundenkontakten (Leads) im Internet.
2. **bizeps-Gazelles** – die vollständige Bezeichnung lautet "bizeps-Gazelles: Rapid Creation and Development of Innovative Ventures" – ist ein vom Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie gefördertes Projekt an der Bergischen Universität Wuppertal mit dem Schwerpunkt der Gründungsförderung in den Bereichen nachhaltige Energiesysteme und Verkehrstechniken. Das W-tec steht in diesem Projekt für den Baustein „Entrepreneurial Business Incubation“, über den im vergangenen Jahr zwei Unternehmen aus dem W-tec gefördert wurden. In einem Fall geht es um die Entwicklung eines neuartigen Dachziegels mit integrierter Stromerzeugung durch Photovoltaik und im anderen Fall um die Entwicklung einer Software zur Effizienzsteigerung beim Bau bzw. der Ertüchtigung von Gittermasten für Stromleitungenstrassen.

Am 01.03. ist das Gemeinschaftsprojekt **beFIT** (Bergische Uni, Wirtschaftsförderung Wuppertal, Gründer- und Technologiezentrum Solingen, Bergische Entwicklungsagentur, W-tec) gestartet: Unter dem Titel „be FIT – Bergische Förderung internationaler Technologiegründungen“ wurden insgesamt 720.000 € Fördermittel bewilligt. Das W-tec beteiligt sich im Teilprojekt „Internationale Auftragsakquisition“. Eine W-tec-Mitarbeiterin ist damit beschäftigt, für die jungen Unternehmen aus der Region Aufträge aus dem Ausland zu suchen und bei der Angebotsabgabe zu helfen. Bis April 2011 wurden in diesem Projekt bereits für 25 Wuppertaler Unternehmen Suchprofile angelegt und passende Ausschreibungen weitergegeben.

Das **Gründercoaching Deutschland** ist ein allgemeines Förderprogramm der Bundesregierung, das durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau mit Regionalpartnern, wie der IHK und der Wirtschaftsförderung durchgeführt wird. Wir haben in diesem Förderprogramm im Jahr 2010 das Coaching für drei Gründungsprojekte übernommen.

Mit dem **Mikrodarlehen** stellt die Landesregierung für Existenzgründer/innen mit einem Kreditbedarf von maximal 25.000 €, die bereits von einer Bank vor Ort abgelehnt wurden, über die NRW.Bank die zur Existenzgründung benötigten Mittel zur Verfügung. Von den bisher 10 Kreditvergaben aus diesem Förderprogramm in Wuppertal haben wir in zwei Fällen das damit verbundene Coaching übernommen (3 der 10 Kreditnehmer sind im W-tec ansässig).

Die bestehenden Kooperationen im Rahmen des Startercenters NRW Wuppertal-Solingen-Remscheid, NRW.Europa sowie bizeps und dem Innovationslabor haben zu zahlreichen Aktivitäten

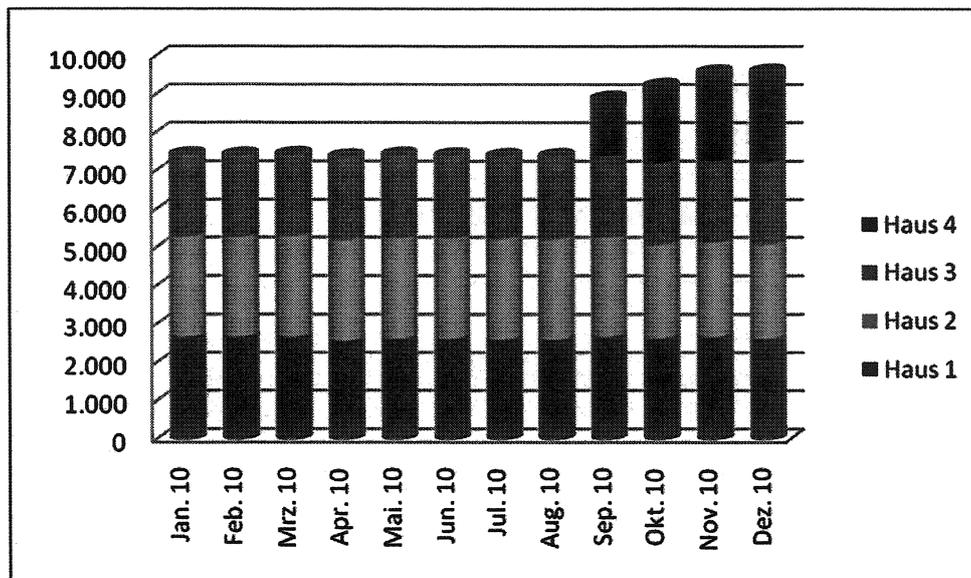
geführt. Darunter war die gut besuchte Auftaktveranstaltung zur Gründung des Innovationslabor-Netzwerks am 22.06. im W-tec. Das W-tec war Gastgeber und (Mit-)Organisator zahlreicher Veranstaltungen zur Förderung von Technologietransfer und Existenzgründung. Im Rahmen einer Seminarreihe für Existenzgründer und junge Unternehmen fand der Workshop „Internationales Marketing“ und „Auftragsdatenbanken & Geschäftskontaktbörsen“ im W-tec statt. Die Kooperation mit den Organisatoren des Exist-priME-Cups, eines bundesweiten Unternehmensplanspiels für Studenten aller Fachbereiche, wurde ausgebaut. Im März wurden in einer 2-tägigen Veranstaltung im W-tec die NRW-Teilnehmer für das Halbfinale in Wolfsburg ermittelt und im Dezember startete eine neue Runde mit sechs studentischen Teams der Bergischen Universität. Gemeinsam mit dem VDI, Delphi und der Bergischen Universität Wuppertal haben wir uns auch wieder am Girls Day und der Sommeruni beteiligt. Beides sind sinnvolle Maßnahmen zur Steigerung der Zahl der weiblichen Studierenden in technischen Studiengängen. Außerdem fand im Juli eine ganztägige Risikokapitalsprechstunde im W-tec statt, bei der 12 Gründungsprojekte aus Wuppertal und der Region von Fachberatern der NRW.Bank beraten wurden.

Der Wuppertaler Wirtschaftspreis wurde im Jahr 2010 zum wiederholten Mal an ein Unternehmen aus dem W-tec vergeben. Die Kita|Concept GmbH wurde von vier Absolventen des Wirtschaftsfachbereichs der Bergischen Universität gegründet und steht für Bedarfsermittlungen, passgenaue Konzeptentwicklungen, Kinderbetreuung, hochwertige Betriebskindergärten bundesweit und moderne pädagogische Konzepte. Wir freuen uns sehr über den Erfolg der Firma und die Auszeichnung mit dem Wuppertaler Wirtschaftspreis.

### **Geschäftsverlauf**

Die Aktivitäten des Technologiezentrums zur Förderung von Innovation und Technologietransfer in Wuppertal dienen zugleich der Gewinnung neuer Mieter. Wir schaffen Schnittstellen zu potenziellen Mietern durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit, ein hochwertiges Beratungs- und Seminarangebot und das Engagement in allen gründungsrelevanten Netzwerken in der Region (mit dem Schwerpunkt auf Gründungen von Technikern und Akademikern). Im Unterschied zu „normalen“ Vermietern, die langfristige Mietverträge über möglichst große Flächen mit etablierten, solventen Unternehmen anstreben, bietet die W-tec GmbH kurzfristige Mietverträge über kleinste Flächen (ab 8,75 qm) für neu gegründete Unternehmen und technologieorientierte Dienstleister an. Dadurch entstehen zahlreiche hochwertige Arbeitsplätze und Keimzellen für zukünftiges Wachstum in Wuppertal.

Das Berichtsjahr war geprägt durch den Umbau von Haus 4 im Engineering Park an der Heinz-Fangman-Straße zur Nutzung als Technologiezentrum. Der 1. Spatenstich mit zahlreichen Gästen aus Politik und Wirtschaft fand am 15.01.2010 statt. Das Gebäude wurde zum 01.10.2010 fertiggestellt. Die Gesamtinvestition für Ankauf, Umbau und Einrichtung beträgt ca. 2,55 Mio. €. Das Gebäude hat eine Nettotonutzfläche von 5.143 qm (Lise-Meitner-Str.: 9.320 qm). Davon sind 4.153 qm vermietbare Nutzfläche (Lise-Meitner-Str.: 7.574 qm). Damit kommen wir insgesamt auf 11.728 qm vermietbare Nutzfläche. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Auslastung im Jahresverlauf.



Im Jahr 2010 zogen 17 Unternehmen aus dem W-tec aus (2009: 21) und 36 neu ein (2009: 27), so dass die Zahl der Unternehmen im Technologiezentrum zum 31. Dezember 2009 auf 131 (31.12.09: 112) gestiegen ist. Insgesamt waren die im Technologiezentrum Wuppertal für die Vermietung zur Verfügung stehenden Büro- und Laborräume mit einer Grundfläche von 8.055 qm zum 31. Dezember 2010 zu 84 % ausgelastet (31.12.09: 100 %).

## Wirtschaftliche Lage

### Erträge

Die Ertragslage der W-tec GmbH ist sehr gut. Das Umsatzwachstum der letzten Jahre ist vor allem auf eine Stärkung des Kerngeschäfts, die Vermietung von Büro- und Laborräumen, zurückzuführen. Der Erfolg des Technologiezentrums resultiert aus der konsequenten Umsetzung des Konzeptes „Moderne Dienstleistungen für zukunftsfähige Unternehmen“. Die gemeinsame Infrastruktur, die hohe Serviceorientierung aller Mitarbeiter/-innen der W-tec GmbH und das Angebot kostenloser betriebswirtschaftlicher Beratungen führen dazu, dass sich unsere Mieterstruktur aus zufriedenen und überwiegend wirtschaftlich starken Gründungs- und Technologieunternehmen zusammensetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Erträge gegenüber den Vorjahren und die entsprechenden Werte aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2010 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

in Tsd. €	2008	2009	2010	Plan 2010
Umsatzerlöse	818	915	1.003	802
Sonstige betriebliche Erträge	30	97	52	33
<b>Summe</b>	<b>848</b>	<b>1.012</b>	<b>1.055</b>	<b>835</b>

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um knapp 88 T€. Das Umsatzwachstum ist fast vollständig auf die Erlöse aus der Vermietung der neuen Flächen in Haus 4 zurückzuführen (78 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 45 T€ gesunken. Im Vorjahr hatten wir aufgrund der Regulierung eines größeren Wasserschadens durch die Gebäudeversicherung einen Sondereffekt in Höhe von ca. 72 T€, der in diesem Jahr weggefallen ist. Dagegen sind die Projekte des Fördervereins von 12,1 T€ in 2009 auf 22,3 T€ in 2010 gestiegen. Neu hinzugekommen sind Erträge aus den Erstat-

tungen der Kosten für das beFIT-Projekt aus EU-Ziel2-Mitteln (18,3 T€). Diesen Erträgen stehen Kosten in gleicher Höhe gegenüber.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen sind im Vergleich zum Jahr 2009 annähernd gleich geblieben. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der zusammengefassten Aufwandspositionen im Jahresvergleich und gegenüber den Planzahlen.

in Tsd. €	2008	2009	2010	Plan 2010
Betriebskosten	169	315	224	159
Personalaufwand	237	233	287	297
Abschreibungen	90	113	133	139
Sonstige betriebl. Aufwendungen	81	73	118	114
Summe	577	734	762	708

Die größte Einzelposition sind die Betriebskosten für die vier bewirtschafteten Gebäude. Auch hier wird der Vorjahresvergleich erschwert, da die Zahlen des Jahres 2009 72 T€ für die Beseitigung des Wasserschadens beinhalten. Insgesamt sanken die Aufwendungen für Modernisierungen und Instandhaltungen von 125,7 T€ im Jahr 2009 auf 27,3 T€ in 2010.

## Ergebnisse

Finanzergebnis: Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Krediten, die für den Umbau der Gebäude an der Lise-Meitner-Straße und der Heinz-Fangman-Straße aufgenommen wurden. Für den Ankauf und Umbau von Haus 4 wurde ein Kredit in Höhe von 2.350 T€ neu aufgenommen. Der Zinsaufwand ist entsprechend gestiegen.

in Tsd. €	2008	2009	2010	Plan 2010
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	2	8	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	98	115	187	186
Finanzergebnis	-95	-113	-179	-185

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sinkt um 51,7 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die sonstigen Steuern steigen auf 29,6 T€. Dies sind in erster Linie Grundsteuern für das Gelände an der Lise-Meitner-Straße (14.100 qm) und die neue Fläche (5.660 qm) an der Heinz-Fangman-Straße.

in Tsd. €	2008	2009	2010	Plan 2010
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	176	165	113	-59
Außerordentliche Erträge	0	0	0	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0
Sonstige Steuern	46	26	29	-36
Jahresüberschuss	130	139	84	-95

Es wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 83,8 T€ erzielt (- 40 % gegenüber 2009), der bei einem Gewinnvortrag in Höhe von 209,5 T€ zu einem Bilanzgewinn in Höhe von 293,3 T€ führt.

## **Vermögenslage**

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen rund 91 % (gegenüber 78 % zum 31.12.09) und das Eigenkapital 12,5 % der Bilanzsumme (17,6 % zum 31.12.09). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal und Credit- und Volksbank eG belaufen sich zum 31.12.10 auf 64,8 % der Bilanzsumme (49,6 % zum 31.12.09).

## **Finanzlage**

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr von 252 T€ auf 217 T€ leicht gesunken. Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital deckt mit 4.995 T€ das mittel- und langfristige Anlagevermögen in Höhe von 5.043 T€ zu 99 % ab.

## **Risikobericht**

Das Ausfallrisiko der Mietforderungen an junge, innovative Firmen, deren Geschäftsmodelle sich z. T. erst noch am Markt durchsetzen müssen, stellt ein wirtschaftliches Risiko für die W-tec GmbH dar. Zur Begrenzung dieses Risikos wird seit einigen Jahren eine Kautions von zwei Monatsmieten eingefordert. Bei Zahlungsschwierigkeiten wird entweder im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Beratung mit der betroffenen Firma eine Fortführungsstrategie entwickelt oder das Mietverhältnis schnell – d.h. möglichst sofort (wenn 2 Monatsmieten fällig sind) – beendet. Damit helfen wir auch den betroffenen Existenzgründern, da die Anhäufung von Mietschulden vermieden wird. Die Vorteile unseres Geschäftsmodells sind die starke Diversifizierung des Risikos durch die große Zahl der Mieter und der stetige Zufluss neuer potenzieller Mieter durch die Aktivitäten zur Förderung von Innovation und Technologietransfer in Wuppertal.

Die langfristige Absicherung des Geschäftsmodells der W-tec GmbH erfolgt durch die grundsätzliche Zusage der Stadt Wuppertal, bis zum Jahr 2016 alle Verluste zu tragen (Ratsbeschluss vom 17. September 2001; Drucks.-Nr.: 2351/01).

## **Prognosebericht**

1. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung: Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden würden, sind nicht erkennbar.
2. Voraussichtliche Entwicklung: Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2011 bisher gut. Die Auslastung ist von 82 % im Januar auf 87 % im April gestiegen. Dies entspricht einem Vermietungssaldo von 376 qm reine Bürofläche (ohne Nutzflächenanteile). Damit steigt die Auslastung schneller als erwartet an. Im Bericht über das 1. Quartal 2011 wird ein Überschuss in Höhe von 32,3 T€ ausgewiesen. Geplant war für das 1. Quartal 2011 ein Überschuss in Höhe von 2,0 T€.

Wuppertal, den 25. Mai 2011

Dr. Martin Hebler  
Geschäftsführer