

## Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH

### Lagebericht zum 31. Dezember 2013

Zum 31. Dezember 2013 wurde das 21. 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.

Das Jahr wurde durch den am 05. Februar beschlossenen Ankauf und Umbau eines weiteren Kasernengebäudes zum Technologiezentrum geprägt. Wir haben den Ankauf zügig umgesetzt und das Architekturbüro Schöpf + Partner in Wuppertal mit der Planung des Umbaus beauftragt. Am 31. Mai erfolgte der symbolische erste Spatenstich durch den Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Peter Jung, und unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, Rüdiger Theis. Im September 2013 wurde der Umbau begonnen und zum 01. April 2014 konnten die ersten Firmen in das neue Gebäude einziehen.

Im vergangenen Jahr war das Technologiezentrum wieder Gastgeber und (Mit-)Organisator von Veranstaltungen zur Förderung von Technologietransfer und Existenzgründung. So fanden mehrere Seminare für Existenzgründer aus der Hochschule in W-tec statt. Als Veranstalter tritt das Netzwerk bizeps auf. Beteiligt sind die Wirtschaftsförderungen der drei Bergischen Großstädte, die Technologiezentren in Solingen und Remscheid, der VDI, Bundesverband Deutscher Volks- und Betriebswirte e.V. (bdvb), die Stadtparkasse Wuppertal und (federführend) die Bergische Universität Wuppertal. Der engen Kooperation mit der Bergischen Universität verdanken wir auch die Einbindung als Coach in zwei neue Gründungsprojekte, die vom Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung gefördert werden. Das Team von FlowerSense entwickelt einen intelligenten Blumentopf, der anzeigt, wann eine Pflanze gegossen werden muss, und die bereits gegründete Liwo GmbH bringt ein neuartiges, den Blutzucker stabilisierendes Erfrischungsgetränk auf den Markt. Die Förderprogramme, die es innovativen Gründern aus der Hochschule erlauben, die vorhandenen Ideen und Forschungsergebnisse zu marktreifen Produkten weiterzuentwickeln, sind ein wichtiges Instrument an der Schnittstelle von Technologietransfer und Existenzgründung. Förderfähig ist eine Region aber nur mit einem funktionierenden Gründernetzwerk und der entsprechenden Infrastruktur.

Die bestehenden Kooperationen und Partnerschaften (Startercenter NRW Wuppertal-Solingen-Remscheid, Bergische Transferrunde, NRW.Europa, bizeps, InnoNet BL LiCon (Innovationslabor Bergisch Land), Wuppertal Marketing Gesellschaft) wurden weitergeführt.

Neu hinzugekommen ist eine Art Entwicklungshilfe für ein kleines Gründerzentrum (in der ersten Stufe mit Platz für 8 Firmen) an der University of the Philippines Visayas. Zustande gekommen ist diese Verbindung durch einen jungen Absolventen der philippinischen Universität, der als Projektleiter das Innovationszentrum aufbauen wird. John Lorenz Belanio hat im Rahmen eines Stipendiums für Führungskräfte aus Entwicklungsländern ein Jahr in Deutschland verbracht, davon drei Monate in Wuppertal. Auf Vermittlung des Gründerlehrstuhls der Bergischen Universität verbrachte er davon einen Monat im W-tec und hat unser Konzept kennen gelernt. In einem Kooperationsabkommen wurde anschließend festgelegt, dass die Materialien, die das W-tec Unternehmensgründern hier zur Verfügung stellt - so zum Beispiel ein Leitfaden zur Erstellung eines Businessplans - dort ins Englische übersetzt ebenso verwendet werden können.

Wie in den Vorjahren auch, organisierten wir gemeinsam mit dem Verein Deutscher Ingenieure (VDI), einigen im W-tec ansässigen Firmen und unserem Nachbarn an der Lise-Meitner-Straße, der Firma Delphi, den Girls Day im April und die Sommer-Uni im Juli. Beide Veranstaltungen haben das Ziel, Schülerinnen über typische Männerberufe und ein Studium der sogenannten MINT-Fächer (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft, Technik) zu informieren.

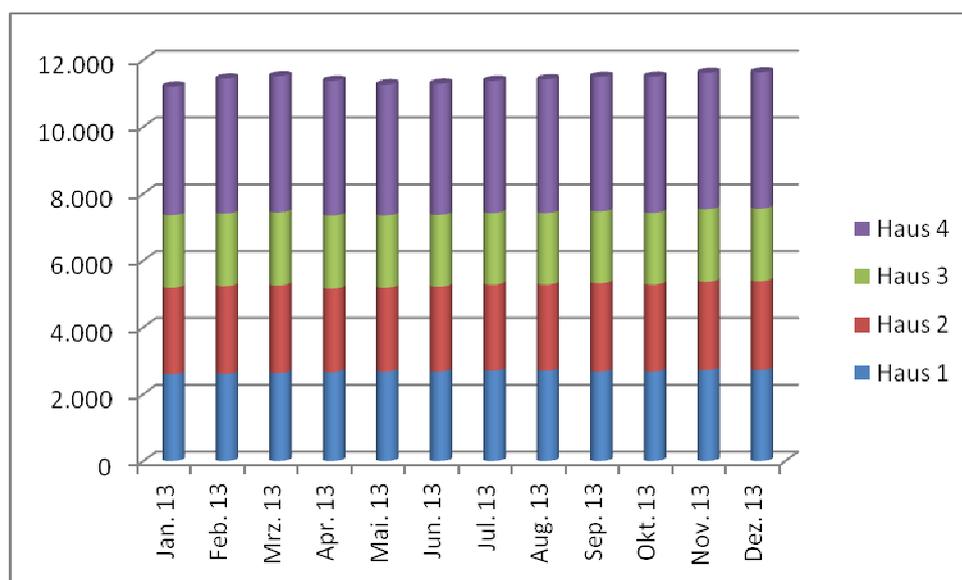
Jedes Jahr machen wir einige Angebote zur Vernetzung der Unternehmen, die im W-tec ansässig sind und die zum Teil von uns im Vorfeld oder nach Gründung beraten und gecoacht wurden. Die Unternehmen im W-tec und unsere Gesellschafter profitieren von der Nähe, die der Sitz im W-tec oder die Zugehörigkeit zum Gesellschafterkreis ausdrücken. Dabei können gezielte Kooperationen zustande kommen, weil ein Lieferant, Kunde oder Entwicklungspartner mit einem bestimmten Profil

gesucht wird oder es kommt zu ungeplanten Begegnungen bei einer unserer Netzwerkveranstaltungen. Im vergangenen Jahr wurden wieder Unternehmerfrühstücke durchgeführt, bei denen sich einige Firmen in kurzen Beiträgen den anderen ansässigen Unternehmen vorstellen können.

Der Wuppertaler Wirtschaftspreis wurde im Jahr 2013 zum wiederholten Mal an ein Unternehmen aus dem W-tec vergeben. Die TFI GmbH ist ein innovatives Jungunternehmen, das eine E-Recruiting und Personalmarketing-Software („Talention“) entwickelt hat. Mit dieser Software kann also ein Budget für die Personalsuche (über das Internet) gesteuert werden, aber es ist dabei auch das Ziel, dass ein Arbeitgeber durch geeignete Marketing-Maßnahmen zum Wunsch-Arbeitgeber der Zielgruppe wird, so dass die Bewerbungen schon vorliegen, wenn eine Stelle ausgeschrieben wird. Wir freuen uns sehr über den Erfolg der Firma und gratulieren zu der Auszeichnung mit dem Wuppertaler Wirtschaftspreis.

## Geschäftsverlauf

Das Jahr 2013 ist durch eine Auslastung an der Kapazitätsgrenze geprägt. Insgesamt standen 11.651 qm Büro-, Labor und Lagerfläche, von einer gesamten Nutzfläche von 14.463 qm<sup>1</sup>, zur Vermietung zur Verfügung. Der Rest sind vor allem Seminar- und Besprechungsräume, die W-tec-Büros, Hausanschluss- und Technikräume und selbstgenutzte Lagerflächen. Im Dezember waren alle verfügbaren Büro-, Labor und Lagerflächen bis auf einen kleinen Keller in Haus 3 vermietet; dies entspricht einer Auslastung von 99,7 % (31.12.12: 98,4 %). Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Auslastung (vermietete Gesamtfläche in qm) im Jahresverlauf.



Im Jahr 2013 zogen 28 Unternehmen aus dem W-tec aus (2012: 24) und 49 neu ein (2012: 32), so dass die Zahl der Unternehmen im Technologiezentrum zum 31. Dezember 2013 auf 189 (31.12.12: 168) gestiegen ist. Unter den 49 neuen Unternehmen sind 15 Existenzgründer und 15 chinesische Firmen. Aus beiden Gruppen sind jeweils 2 Unternehmen während des Geschäftsjahres wieder ausgezogen.

<sup>1</sup> Gegenüber dem Vorjahreswert (11.673 qm) ist dies ein Rückgang um 22 qm, da in Haus 4 ein 3. Besprechungsraum nötig wurde.

## 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 breitgefächerte, pauschal inkludierte Service- und Beratungsangebot 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 2013 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

	in Tsd. €	2009	2010	2011	2012	2013	Plan 2013
Umsatzerlöse		915	1.003	1.288	1.414	1.448	1.350
Sonstige betriebliche Erträge		97	52	70	53	24	40
<b>Summe</b>		<b>1.012</b>	<b>1.055</b>	<b>1.358</b>	<b>1.466</b>	<b>1.472</b>	<b>1.390</b>

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 34 T€. Das Umsatzwachstum ist auf die bereits beschriebene Steigerung der Auslastung bis an die Kapazitätsgrenze zurückzuführen. Gegenüber dem Wirtschaftsplan mit einer angenommenen Auslastung von 95 % ergibt sich ein Mehrerlös in Höhe von 98 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 24 T€ gesunken, u. a. deshalb weil das geförderte Projekt beFIT im Jahr 2012 erfolgreich beendet wurde. Diesen Erträgen stehen zum Teil Kosten in gleicher Höhe gegenüber (Projekte des Fördervereins).

### Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 6,8 % gestiegen. Die Personalkosten sind um 6,6 %, die Betriebskosten um 8,4 % und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 16,7 % gestiegen. Damit bleiben die Personalkosten um 9,2 % unter dem geplanten Wert. Die Betriebskosten für unsere drei Gebäude an der Lise-Meitner-Straße und Haus 4 an der Heinz-Fangman-Straße liegen um mehr als 20 % über dem geplanten Wert, weil in dem Planwert die Kosten für Renovierungen, die an die (ehemaligen) Mieter weiterberechnet werden und die Kosten für Porto und Telefon, die an die (aktuellen) Mieter weiterberechnet werden, nicht enthalten sind. Diese sind den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet. Der Anstieg der Betriebskosten in Höhe von 25 T€ gegenüber dem Vorjahr ist auf Reparaturen an den Aufzuganlagen, den schneereichen Winter (Januar-April 2013) und Kosten- sowie Mengensteigerungen beim Fernwärme- und Strombezug zurückzuführen.

	in Tsd. €	2009	2010	2011	2012	2013	Plan 2013
Materialaufwand (Betriebskosten)		315	227	301	297	322	263
Personalaufwand		233	287	335	290	309	340
Abschreibungen		113	133	205	205	205	205
Sonstige betriebl. Aufwendungen		73	115	100	102	119	165
<b>Summe</b>		<b>734</b>	<b>762</b>	<b>941</b>	<b>894</b>	<b>954</b>	<b>973</b>

## Ergebnisse

	in Tsd. €	2009	2010	2011	2012	2013	Plan 2013
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2	8	2	3	2	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115	187	202	193	194	183
Finanzergebnis		-113	-179	-200	-190	-192	-182

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. Neu hinzugekommen sind zwei Darlehen für den Ankauf und Umbau von Haus 5. Bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes im Herbst 2012 waren diese Darlehen noch nicht berücksichtigt worden. Der Zinsaufwand lag im Jahr 2013 deshalb um 11 T€ über dem geplanten Wert.

	in Tsd. €	2009	2010	2011	2012	2013	Plan 2013
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		165	113	217	382	326	235
Außerordentliche Erträge		0	0	0	0	0	0
Außerordentliche Aufwendungen		0	0	0	0	0	0
Außerordentliches Ergebnis		0	0	0	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0	0	0	0	80	41
Sonstige Steuern		26	30	36	38	45	40
Jahresüberschuss		139	84	181	344	201	195

Die gestiegenen Aufwendungen bei einem nur leicht gestiegenen Gesamtumsatz führen zu einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, das um 56 T€ unter dem Vorjahreswert liegt. Die Gesellschaft musste im Jahr 2013 erstmals wieder Steuern vom Einkommen und Ertrag (in Höhe von 80 T€) abführen, so dass ein Jahresüberschuss in Höhe von 201 T€ erreicht wird, der um 143 T€ unter dem Vorjahreswert und um 6 T€ über dem geplanten Wert liegt.

## Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen 91,3 % (gegenüber 85,9 % zum 31.12.12) und das Eigenkapital 23,1 % der Bilanzsumme (22,0 % zum 31.12.12). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal und Credit- und Volksbank eG belaufen sich zum 31.12.13 auf 59,1 % der Bilanzsumme (58,4 % zum 31.12.12).

## Finanzlage

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr auf 406 T€ gesunken (2012: 549 T€). Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital (6.262 T€) deckt das mittel- und langfristige Anlagevermögen (6.356 T€) zu 98,5 % 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: Am 31.03.2014 sind die ersten Firmen in unser Haus 5, ein weiteres ehemaliges Kasernengebäude im Engineering Park Wuppertal an der Heinz-Fangman-Straße, eingezogen. Obwohl noch nicht alle Schlussrechnungen vorliegen und geprüft sind, lässt sich jetzt schon sagen, dass das Budget für den Ankauf und Umbau des Gebäudes eingehalten wurde. Die Vermietung ist besser angelaufen, als erwartet wurde. Im Mai 2014 ist das Gebäude bereits zu 45,4 % (entspricht 2.055 qm) ausgelastet und Mietverträge für weitere 8 % sind schon unterschrieben.

2. Voraussichtliche Entwicklung: Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2014 bisher gut. Im März 2014 haben wir eine Auslastung von 100 % erreicht. Die Auslastung liegt im Mai – unter Berücksichtigung der neuen Flächen – bei 80,8 %. Im 1. Quartal wurden Umsatzerlöse in Höhe von ca. 369 T€ erzielt (1. Qu. 2013: 357 T€). Die betrieblichen Aufwendungen liegen mit 234 T€ um 6 T€ und die Zinsaufwendungen mit 52 T€ um 5 T€ über dem Wert der ersten drei Monate des Vorjahres. Damit ergibt sich ein Quartalsergebnis vor Steuern in Höhe von 85,3 T€ auf dem Niveau des Vorjahres (84,7 T€). Das Quartalsergebnis (nach Steuern) liegt bei 71,7 T€. Die Belastungen durch das noch nicht kostendeckend arbeitende Haus 5 werden erst in den 3 weiteren Quartalen wirksam. Trotzdem scheint es aufgrund der schnellen Vermietung des Gebäudes sehr wahrscheinlich, dass das im Wirtschaftsplan für 2014 vorgesehene Ergebnis in Höhe von -2,0 T€ eingehalten oder übertroffen wird.

Wuppertal, den 9. Mai 2014



Dr. Martin Hebler  
Geschäftsführer