Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH, Wuppertal

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

			31.12.2014 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5,50		5,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.609.354,40			4.921.861,80
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.788,50			77.814,50
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	7.693.142,90	7.693.148,40	1.356.427,33
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.109,00			31.557,49
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 1.430,31 (VJ: € 528,09)				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	32.837,50	80.946,50		114.642,40
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00 (VJ: € 0,00)				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		415.066,65	496.013,15	451.992,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			10.270,77	9.220,39
			8.199.432,32	6.963.522,31

PASSIVA

		31.12.2014 €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	583.900,00		583.900,00
II. Gewinnrücklagen	1.019.287,18		818.265,62
III. Jahresüberschuss	158.022,78	1.761.209,96	201.021,56
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		44.041,00
2. Sonstige Rückstellungen	59.791,00	59.791,00	70.169,85
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.125.352,06		4.809.940,35
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 5.450.493,86 (VJ: € 4.069.748,18)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 575.204,99 (VJ: € 184.862,68)			
- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: € 4.545.226,43 (VJ: € 3.422.340,93)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	31.050,00		43.502,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 12.452,00 (VJ: € 12.452,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: € 0,00 (VJ: € 0,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.136,18		309.435,06
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 1.352,44 (VJ: € 511,70)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 78.136,18 (VJ: € 309.435,06)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	131.413,51	6.365.951,75	70.205,73
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 7.838,23 (VJ: € 7.956,25)			
- davon aus Steuern: € 37.408,95 (VJ: € 5.149,70)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 710,78 (VJ: € 691,03)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 129.659,51 (VJ: € 67.255,73)			
- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: € 0,00 (VJ: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.479,61	13.041,14
		8.199.432,32	6.963.522,31

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH, Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014

			2014 €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		1.682.014,49	1.447.931,92
2.	Sonstige betriebliche Erträge		27.985,90	23.690,87
3.	Materialaufwand		401.204,08	321.514,35
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	318.036,22		261.101,14
	b) Soziale Abgaben	58.962,72	376.998,94	47.736,22
	- davon für Altersversorgung € 66,00 (VJ: € 0,00)			
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		302.611,92	204.701,73
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		128.681,80	118.604,16
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		405,94	1.841,64
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		219.378,45	193.678,95
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		281.531,14	326.127,88
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		75.874,00	80.130,27
11.	Sonstige Steuern		47.634,36	44.976,05
12.	Jahresüberschuss		158.022,78	201.021,56

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH, Wuppertal

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Nach § 264 HGB in Verbindung mit § 267 HGB gilt die Gesellschaft als klein.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

2. Bilanzierung und Bewertung einzelner Bilanzpositionen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten vermindert um erhaltene Zuschüsse und planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Abschreibungen werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear sowie pro rata temporis vorgenommen.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden, soweit sie vor 2014 erworben wurden, in einem Sammelposten erfasst und einheitlich mit 20 % im Kalenderjahr abgeschrieben.

Ab dem 1. Januar 2014 erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG sofort in vollem Umfang abgeschrieben.

Forderungen werden zu Nominalbeträgen bewertet. Risikobehaftete Forderungen werden nach Abzug von Einzelwertberichtigungen mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Bei der Bewertung werden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nominalwert.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, soweit sie vor dem Bilanzstichtag verursacht sind. Die Bewertung erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag.

Bei der Bewertung von langfristigen Rückstellungen wurden die von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätze verwendet und Kostentrends beachtet.

Der Ausweis der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

III. Einzelangaben zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen beträgt jeweils weniger als ein Jahr.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von € 1.430,31 (Vorjahr: € 528,09) enthalten.

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für 2015 bezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

4. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe eingezahlt.

5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (€ 17.350,00), rückständige Grundabgaben (€ 11.660,00), nicht genommenen Urlaub (€ 10.100,00) sowie die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten (€ 12.100,00).

6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Restlaufzeiten ergibt sich wie folgt:

		mit einer Restlaufzeit		
	gesamt €	von bis zu einem Jahr €	von 1 bis 5 Jahren €	von mehr als 5 Jahren €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.125.352,06	575.204,99	1.004.920,64	4.545.226,43
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	31.050,00	12.452,00	18.598,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.136,18	78.136,18	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	131.413,51	129.659,51	1.754,00	0,00
	6.365.951,75	795.452,68	1.025.272,64	4.545.226,43

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind

- gegenüber der Stadtsparkasse Wuppertal in Höhe von € 3.360.409,24 durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe von € 1.526.000,00 auf die Immobilie Lise-Meitner-Straße 1- 3 und einer Grundschuld in Höhe von € 2.500.000,00 auf die Immobilie Heinz-Fangman-Str. 4 gesichert,
- gegenüber der Deutschen Bank in Höhe von € 327.198,24 durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe von € 600.000,00 auf die Immobilie Lise-Meitner-Straße 11-13 gesichert,
- gegenüber der Credit- und Volksbank Wuppertal in Höhe von € 2.090.084,62 durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe von € 1.100.000,00 auf die Immobilie Lise-Meitner-Straße 5-9 und in Höhe von € 1.250.000,00 auf die Immobilie Heinz-Fangman-Straße 2 gesichert und
- gegenüber der Deutschen Kreditbank in Höhe von € 337.763,03 durch eine Bürgschaft der Stadt Wuppertal gesichert.

Gegenüber Gesellschaftern sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten folgende Beträge enthalten:

	€
Stadtsparkasse Wuppertal, Darlehen	3.360.409,24
Credit- und Volksbank Wuppertal	2.090.084,62
	5.450.493,86

Dem Technologiezentrum wurden im Jahr 2002 fünf Gesellschafterdarlehen gewährt, die zum 31. Dezember 2014 wie folgt valutieren:

	€
Stadtsparkasse Wuppertal	25.550,00
Procar (Bovenkamp GmbH)	2.700,00
Muckenhaupt und Nusselt GmbH & Co. KG	1.450,00
Technische Akademie Wuppertal	850,00
J.H. vom Baur Sohn GmbH & Co. KG	500,00
	31.050,00

Die Darlehen dienen der Finanzierung des Umbaus des Gebäudes Lise-Meitner-Straße 5-9. Alle Darlehen haben eine Restlaufzeit von 3 Jahren. Als Sicherheit gilt den Darlehensgebern die Zusage der Stadt Wuppertal mit Beschluss vom 24. September 2001, die zu erwartenden Defizite des Technologiezentrums für die Dauer von 15 Jahren zu übernehmen.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von € 1.352,44 (Vorjahr: € 511,70) enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von € 7.838,24 (Vorjahr: € 7.956,25) enthalten.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten in 2014 vereinnahmte Mieten, die das Jahr 2015 betreffen.

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

IV. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Mieterträge, Serviceleistungen und weiterbelastete Technikkosten. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse um ca. T€ 234. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der zusätzlichen Vermietung der im Jahr 2014 fertig gestellten Räumlichkeiten in der Heinz-Fangman-Straße 4.

Den gestiegenen Umsatzerlösen stehen um rd. T€ 80 erhöhte Betriebskosten gegenüber.

V. Weitere Angaben

1. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde mit Vertrag vom 25. Februar 1992 vor dem Notar Prof. Dr. Wolfgang Baumann, Wuppertal-Barmen, gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung von Innovationen und Technologietransfer in Wuppertal.

Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages am 19. November 1996 wurde ein Aufsichtsrat institutionalisiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr die Herren

Dipl.-Ing. Rüdiger Theis	Vorsitzender	geschäftsf. Gesellschafter
André Bovenkamp	stellv. Vors.	Geschäftsführer
Dr. Rolf-Dieter Volmerig	Vorstand	

Am 29. September 2003 wurde mit einer weiteren Änderung des Gesellschaftsvertrages die Umstellung des Kapitals auf Euro beschlossen; die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 21. April 2004. Im Jahr 2006 erfolgte eine Kapitalerhöhung des Kapitals um € 30.000,00. Eine weitere Kapitalerhöhung um insgesamt € 156.000,00 erfolgte im Jahr 2009. Im Jahr 2010 wurde das Kapital um € 10.400,00 erhöht. Im Jahr 2013 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von € 188.000,00.

Alleiniger Geschäftsführer war in der Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 Herr Dr. Martin Hebler.

2. Arbeitnehmer

Im Durchschnitt des Geschäftsjahres betrug die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer 11.

Wuppertal, den 24.04.2015

Dr. Martin Hebler
Geschäftsführer der
Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH, Wuppertal

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Zusammensetzung	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2014	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.272,56	0,00	0,00	0,00	2.272,56	2.267,06	0,00	0,00	2.267,06	5,50	5,50
II. Sachanlagen											
Grundstücke und Gebäude	5.992.028,07	831,60	0,00	2.946.699,05	8.939.558,72	1.070.166,27	260.038,05	0,00	1.330.204,32	4.921.861,80	7.609.354,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
1. Technische Anlagen	19.840,55	0,00	0,00	0,00	19.840,55	18.099,55	1.043,00	0,00	19.142,55	1.741,00	698,00
2. PKW	50.215,97	0,00	0,00	0,00	50.215,97	35.642,97	4.267,00	0,00	39.909,97	14.573,00	10.306,00
3. Betriebsausstattung	4.019,44	1.578,97	599,00	0,00	4.999,41	2.789,44	762,97	51,00	3.501,41	1.230,00	1.498,00
4. Geschäftsausstattung	55.599,94	12.143,72	1.028,69	0,00	66.714,97	43.344,44	4.270,72	1.025,69	46.589,47	12.255,50	20.125,50
5. Einbau Küchen	46.897,69	19.448,45	0,00	0,00	66.346,14	32.248,69	5.173,45	0,00	37.422,14	14.649,00	28.924,00
6. Einbau Labor	23.636,82	0,00	0,00	0,00	23.636,82	8.126,82	2.955,00	0,00	11.081,82	15.510,00	12.555,00
7. GWG	4.135,63	15.927,73	0,00	0,00	20.063,36	4.134,63	15.927,73	0,00	20.062,36	1,00	1,00
8. GWG Sammelposten	44.071,89	0,00	0,00	0,00	44.071,89	26.216,89	8.174,00	0,00	34.390,89	17.855,00	9.681,00
Summe andere Anlagen	248.417,93	49.098,87	1.627,69	0,00	295.889,11	170.603,43	42.573,87	1.076,69	212.100,61	77.814,50	83.788,50
Anlagen im Bau	1.356.427,33	1.590.271,72	0,00	-2.946.699,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.356.427,33	0,00
Summe Sachanlagen	7.596.873,33	1.640.202,19	1.627,69	0,00	9.235.447,83	1.240.769,70	302.611,92	1.076,69	1.542.304,93	6.356.103,63	7.693.142,90
Summe Gesamt	7.599.145,89	1.640.202,19	1.627,69	0,00	9.237.720,39	1.243.036,76	302.611,92	1.076,69	1.544.571,99	6.356.109,13	7.693.148,40

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH

Lagebericht zum 31. Dezember 2014

Zum 31. Dezember 2014 wurde das 22. vollständige Geschäftsjahr der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH abgeschlossen.

Das Jahr wurde durch den Abschluss des Umbaus und die Inbetriebnahme eines weiteren Kasernengebäudes an der Heinz-Fangman-Straße (Haus 5) geprägt. Schwerpunkt der Tätigkeit war der schnelle Aufbau einer Mieterstruktur im neuen Gebäude, die einen effizienten Betrieb ermöglicht. Parallel wurde Personal gesucht, damit wir das Versprechen einer serviceorientierten Vermietung auch für das neue Gebäude einlösen konnten.

Das zweite wichtige Thema im Geschäftsjahr 2014 war die Ansiedlung chinesischer Firmen in Wuppertal. Die gemeinsame Anstrengung von Stadt und Wirtschaftsförderung, IHK, Engelshaus, Bergischer Universität, dem Wuppertal Institut und NRW INVEST zur Gewinnung chinesischer Investoren, hat – schneller als von uns erwartet – zu einer großen Nachfrage nach Servicedienstleistungen des Technologiezentrums geführt. Wir haben eine chinesischsprachige Mitarbeiterin eingestellt und kooperieren mit einem im W-tec ansässigen Rechtsanwalt, um eine optimale Hilfestellung bei der Ansiedlung der Firmen in Wuppertal geben zu können.

Im vergangenen Jahr war das Technologiezentrum wieder Gastgeber und (Mit-)Organisator von zahlreichen Veranstaltungen zur Förderung von Technologietransfer und Existenzgründung. Diese Veranstaltungen bringen viele Gäste in unsere Räumlichkeiten, die dabei unser Raum- und Serviceangebot kennenlernen und – im Idealfall – auch die ansässigen Firmen wahrnehmen. Bei unserer Workshop-Reihe zu den Themen

- Alle Nachteile der Versicherungen – denn die Vorteile hören Sie oft genug
- Kunden gewinnen mit Web 2.0 und Social Media
- Vertrieb in 60 Sekunden
- Recht für Existenzgründer – Rechtsformen der Unternehmen, Vertragsrecht und Haftung
- Pflichten gegenüber dem Finanzamt
- Authentisches und wirkungsvolles Auftreten

konnten wir 138 Teilnehmer begrüßen. Der Tag der offenen Tür am 22.08. führte ca. 400 interessierte Gäste zu unserem neuen Standort auf Lichtscheid und zahlreiche der ansässigen Firmen nutzten die Gelegenheit, ihre Dienstleistungen und Produkte zu präsentieren. Am 05.11. waren wir Gastgeber der Veranstaltung „DENKANSTÖSSIG – ein Nachmittag von Frauen in Führungspositionen für Frauen in Führungspositionen" mit 130 Teilnehmerinnen.

Wie in den Vorjahren auch, organisierten wir gemeinsam mit dem Verein Deutscher Ingenieure (VDI), Delphi und einigen im W-tec ansässigen Firmen 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.

Die bestehenden Kooperationen und Partnerschaften (Startercenter NRW Wuppertal-Solingen-Remscheid, Bergische Transferrunde, NRW.Europa, bizeps, InnoNet BL (Innovationslabor Bergisch Land), Wuppertal Marketing Gesellschaft) wurden weitergeführt. Ausgebaut wurde die Kooperation mit KURS 21 e.V. Wesentliches Merkmal dieser Initiative ist die systematische Integration einer Berufs- und Studienorientierung in den Alltag der Schulen, die langfristig angelegte Vernetzung von Schulen und Unternehmen sowie die bewusste Berücksichtigung des Themas Nachhaltigkeit in die Aktivitäten. Schülerinnen und Schüler werden im Rahmen unterschiedlicher Formate mit unterschiedlichen Werkzeugen

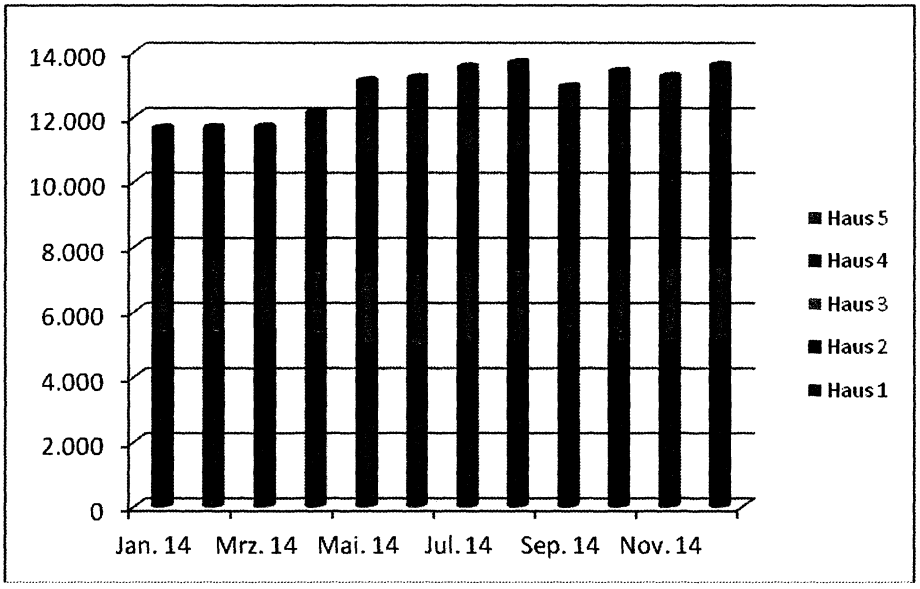
auf den Wechsel von der Schule in die Berufs- bzw. Universitätswelt vorbereitet. Eine neue Kooperation wurde mit den Organisatoren des KUER Gründungswettbewerbs eingegangen. KUER steht für Klima, Umwelt, Energieeinsparung und Ressourcenschonung und der Wettbewerb wird u. a. vom Umweltministerium des Landes NRW getragen. Wir sind als Experten vor allem für die Bewertung der eingereichten Konzepte zuständig.

Im Wintersemester 2014/15 haben wir erstmals ein Businessplan-Seminar im Rahmen eines Lehrauftrages an der Bergischen Universität Wuppertal angeboten. Damit wird die deutschlandweit anerkannte, erstklassige Gründerausbildung unserer Hochschule, die schon Firmen wie die Wirtschaftspreisträger Modemobil, Kita-Konzept, Wavescape und TFI hervorgebracht hat, um eine praxisnahe Komponente ergänzt. 15 Studierende haben fünf Gründungskonzepte erarbeitet, von denen eines kurz vor der Umsetzung steht.

Geschäftsverlauf

Das Jahr 2014 ist durch die Erhöhung der bewirtschafteten Fläche um knapp 40 %, von 14.463 auf 20.082 qm, geprägt. Davon standen 16.210 qm Büro-, Labor und Lagerfläche zur Vermietung zur Verfügung (31.12.13: 11.651 qm). Der Rest sind vor allem Seminar- und Besprechungsräume, Hausanschluss- und Technikräume sowie selbstgenutzte Büros und Lagerflächen. Im Dezember 2014 waren 13.582 qm vermietet (entspricht 83,6 % (31.12.13: 99,7 %)). Das sind 1.945 qm mehr als im Dezember 2013 (+ 16,7 %).

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Auslastung (vermietete Gesamtfläche in qm) im Jahresverlauf. Im April ist Haus 5 hinzugekommen. Insgesamt wurden 3,4 Mio. investiert, die durch eine Kapitalerhöhung (188 Tsd. €), Kreditmittel (3 Mio. €) und die Überschüsse der Vorjahre finanziert wurden. Es ist gelungen, in diesem Gebäude sehr schnell die kritische Masse an vermieteten Räumlichkeiten für eine effiziente Bewirtschaftung zu erreichen. Allerdings ist im September die Barmer GEK ausgezogen, die in Haus 4 eine ganze Etage belegt hatte. Damit ergibt sich die Situation, dass Flächen zur Vermietung vor allem an der Heinz-Fangman-Straße zur Verfügung stehen, während die 3 Gebäude an der Lise-Meitner-Straße nach wie vor fast voll belegt sind.



Im Jahr 2014 zogen 36 Unternehmen aus dem W-tec aus (2013: 28) und 95 neu ein (2013: 49), so dass die Zahl der Unternehmen im Technologiezentrum zum 31. Dezember 2014 auf 248 (31.12.13: 189) gestiegen ist. Unter den 95 neuen Unternehmen sind 11 Existenzgründer (Vorjahr: 15) und 46 chinesische Firmen (Vorjahr: 15). Eine Existenzgründerin und 9 chinesische Unternehmen sind im Laufe des Jahres ausgezogen (Vorjahr: je 2), so dass zum Bilanzstichtag 55 chinesische Unternehmen ihren Sitz im W-tec hatten.

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 2014 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Umsatzerlöse	1.003	1.288	1.414	1.448	1.682	1.413
Sonstige betriebliche Erträge	52	70	53	24	28	40
Summe	1.055	1.358	1.466	1.472	1.710	1.453

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 234 Tsd. €. Darin enthalten sind jedoch zwei Beträge, denen Aufwand in gleicher Höhe gegenüber steht. Die Weiterberechnungen an die Mieter sind um 40 Tsd. € gegenüber 2013 gestiegen, da einige größere Firmen, die umfangreiche Renovierungsmaßnahmen zu tragen hatten, ausgezogen sind (Barmer, Nisterhammer) und weil Sonderwünsche im Zusammenhang mit dem Umbau von Haus 5 weiterberechnet wurden. Die Fremdleistungen zur Unternehmensberatung haben im Umfang von 13 Tsd. € zugenommen, weil wir Leistungen eines ansässigen Rechtsanwaltes für die chinesischen Investoren durchleiten. Das bereinigte Umsatzwachstum beträgt somit 181 Tsd. €.

Zum Umsatz haben die neuen Flächen in Haus 5 bereits mit 221 Tsd. € beigetragen. Hier wurde sehr schnell ein kostendeckendes, effizientes Niveau erreicht. Auf der anderen Seite sind die Erlöse aus Haus 4 vor allem durch den Auszug der Barmer GEK, die seit der Eröffnung des Gebäudes im Jahr 2010 eine ganze Etage belegt hatte, um 67 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 28 Tsd. € leicht gestiegen. Diesen Erträgen stehen zum größten Teil Kosten in gleicher Höhe gegenüber (Projekte des Fördervereins).

Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem durch die Inbetriebnahme des neuen Gebäudes um 255 Tsd. € (entspricht 26,8 %) gestiegen. Dabei sind die Abschreibungen mit 47,8 % relativ am stärksten gestiegen, gefolgt von den Betriebskosten (+ 24,6 %) und den Personalkosten (+ 22,1 %).

in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Materialaufwand (Betriebskosten)	227	301	297	321	401	410
Personalaufwand	287	335	290	309	377	356
Abschreibungen	133	205	205	205	303	274
Sonstige betriebl. Aufwendungen	115	100	102	119	129	114
Summe	762	941	894	954	1.209	1.153

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. Neu hinzugekommen sind die Darlehen für den Ankauf und Umbau von Haus 5.

in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	2	3	2	0	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	187	202	193	194	219	245
Finanzergebnis	-179	-200	-190	-192	-219	-244

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt um 44 Tsd. € unter dem Vorjahreswert. Die zusätzlichen Erlöse aus der Vermietung der Flächen im neuen Gebäude reichten im vergangenen Jahr nicht aus, um die gestiegenen Kosten und die Umsatzeinbußen in Haus 4 voll zu kompensieren. Das Ergebnis nach Steuern sinkt gegenüber dem Vorjahr um 43 Tsd. € auf 158 Tsd. €.

in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	Plan 2014
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	113	217	382	326	282	56
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	80	76	0
Sonstige Steuern	30	36	38	45	48	58
Jahresüberschuss	84	181	344	201	158	-2

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen 93,8 % (gegenüber 91,3 % zum 31.12.13) und das Eigenkapital 21,5 % der Bilanzsumme (23,1 % zum 31.12.13). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal und Credit- und Volksbank eG belaufen sich zum 31.12.14 auf 66,9 % der Bilanzsumme (59,1 % zum 31.12.13).

Finanzlage

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr auf 461 T€ gestiegen (2013: 406 T€). Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital (7.332 Tsd. €) deckt das mittel- und langfristige Anlagevermögen (7.693 Tsd. €) zu 95,3 % 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 Kaution 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. Durch den Auszug des größten Einzelmieters ist im vergangenen Jahr eine ganze Etage zur kleinteiligen Vermietung freigeworden. Die vollständige Vermietung dieser Flächen wird zwar bis zu drei Jahren dauern, aber dadurch sinkt mittelfristig das Risiko weiter.

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: Im Mai 2015 liegt die Gesamtauslastung bei 86,1 %. Die Gewinnschwelle ist in den vergangenen Jahren von einer Auslastung von ungefähr 85 % auf unter 80 % gesunken. Ursache sind die niedrigeren Zinsen, die starke Nachfrage nach unseren Schulungs- und Konferenzräumen, die nicht in die Auslastungsstatistik einfließt, und die Erlöse aus Serviceleistungen, die einerseits bei guter Geschäftslage der ansässigen Firmen steigen und andererseits, z. B. von den chinesischen Investoren, auch ohne eine Büroanmietung nachgefragt werden. Zu Beginn des laufenden Jahres wurde eine Brachfläche an der Heinz-Fangman-Straße für die zukünftige Expansion erworben. Hier könnte in Zukunft das Konzept der kleinteiligen Vermietung bei Nutzung gemeinsamer Infrastruktur auf gewerblich genutzte Hallen und Werkstätten erweitert werden.

2. Voraussichtliche Entwicklung: Der Wirtschaftsplan sieht für das Jahr 2015 einen Überschuss in Höhe von ca. 140 Tsd. € vor. Dabei wurde die Auswirkung der vorzeitigen Tilgung des am höchsten verzinsten Darlehens im März 2015 auf den Zinsaufwand bereits berücksichtigt. Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2015 bisher gut. In den ersten beiden Monaten wurden ca. 50 Tsd. € Überschuss erwirtschaftet, so dass wir zuversichtlich sind, die Vorgaben des Wirtschaftsplanes einhalten zu können.

Wuppertal, den 24. April 2015

Dr. Martin Hebler
Geschäftsführer