

Wirtschaftliche Lage

Erträge

Die Ertragslage der W-tec GmbH ist weiterhin sehr gut. In den letzten Jahren steigen die Erlöse auf hohem Niveau nur noch leicht, da nach dem 6. Gebäude keinen neuen Flächen mehr hinzugekommen sind.

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, das Service- und Beratungsangebot und das breitgefächerte Raumangebot führen dazu, dass sich unsere Mieterstruktur aus zufriedenen und überwiegend wirtschaftlich starken Gründungs-, Dienstleistungs- und Technologieunternehmen zusammensetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Erträge gegenüber den Vorjahren und die entsprechenden Werte aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

	in Tsd. €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Plan 2019
Umsatzerlöse		1.682	1.812	1.934	2.060	2.125	2.160	2.021
Sonstige betriebliche Erträge		28	70	50	42	74	49	40
Summe		1.710	1.882	1.984	2.102	2.199	2.209	2.061

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 35 Tsd. €. Den sonstigen betrieblichen Erträgen stehen zum Teil Kosten in gleicher Höhe gegenüber, z. B. weil es sich um Projekte des Fördervereins handelt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 157 Tsd. € gestiegen. Ursache sind vor allem eingeplante Steigerungen der Personalkosten, um mit dem TecLab ein neues Projekt zur Förderung des Technologietransfers in Wuppertal zu etablieren und das Serviceteam zu verstärken. Auch das Geschäftsführungsteam wurde ab Oktober 2018 durch einen beendeten Erziehungsurlaub verstärkt und zum Jahresbeginn 2019 sind planmäßige Erhöhungen von Löhnen und Gehältern in Kraft getreten. Aufgrund eines Fehlers bei der Planung des sonstigen betrieblichen Aufwandes wird der geplante Aufwand um 67 Tsd. € überschritten.

	in Tsd. €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Plan 2019
Materialaufwand (Betriebskosten)		401	386	377	392	413	444	431
Personalaufwand		377	412	482	475	492	602	612
Abschreibungen		303	310	312	350	353	351	355
Sonstige betriebl. Aufwendungen		129	142	165	165	143	161	93
Summe		1.210	1.250	1.336	1.382	1.401	1.558	1.481

Ergebnisse

Das Betriebsergebnis (EBIT) ist gegenüber dem Vorjahr um 148 Tsd. € auf 651 Tsd. € gesunken.

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Krediten, die für den Umbau der Gebäude an der Lise-Meitner-Straße und der Heinz-Fangman-Straße sowie den Neubau der Hallen aufgenommen wurden.

Der Jahresüberschuss liegt um 79 Tsd. € unter dem Vorjahreswert und um 70 Tsd. € über dem geplanten Wert.

	in Tsd. €	2015	2016	2017	2018	2019	Plan 2019
Betriebsergebnis		632	649	720	799	651	580
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0	1	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		209	200	203	190	163	181
Finanzergebnis		-209	-199	-203	-190	-163	-181
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		118	125	147	175	134	110
Sonstige Steuern		56	61	61	64	64	69
Jahresüberschuss		249	264	310	369	290	220

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen 82,7 % (gegenüber 86,2 % zum 31.12.18) und das Eigenkapital 34,1 % der Bilanzsumme (31.12.18: 31,0 %). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtparkasse Wuppertal und Volksbank im Bergischen Land eG belaufen sich zum 31.12.19 auf 61,7 % der Bilanzsumme (31.12.18: 64,4 %).

Finanzlage

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr auf 641 Tsd. € gesunken (2018: 722 Tsd. €). Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital (8.810 Tsd. €) deckt das mittel- und langfristige Anlagevermögen (7.865 Tsd. €) zu 112,0 % 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 eine Kautions von zwei Monatsmieten eingefordert. Die in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanzierten erhaltenen Kautions sind im Geschäftsjahr auf 193 Tsd. € gestiegen (Vorjahr: 174 Tsd. €). 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 eine Anhäufung von Mietschulden vermieden wird.

Die Vorteile unseres Geschäftsmodells sind die starke Diversifizierung des Risikos durch die große Zahl der ansässigen Firmen und der stetige Zufluss neuer potenzieller Mieter durch die Aktivitäten zur Förderung von Innovation und Technologietransfer in Wuppertal.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise geben für die Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH noch keinen Anlass zur Sorge. Unsere Umsätze basieren zu mehr als 90 % auf monatlichen Mieten und Serviceentgelten, für die eine Kündigungsfrist von 3

Monaten zu jedem Quartalsende gilt. Somit war der 31.03. ein wichtiger Stichtag, da bis zu diesem Datum eine Kündigung der Mietverträge zum 30.06. möglich war. Wir haben in den letzten Wochen allen besorgten Unternehmer/innen zu diesem Schritt geraten, um das Risiko auf drei Monatsmieten zu begrenzen. Insgesamt sind jedoch trotzdem nur acht Kündigungen mit Bezug zur Corona-Krise eingegangen, die in Summe 316,45 qm ausmachen (dazu kommen noch zwei Kündigungen mit insg. 42,38 qm, die schon vor der Krise ausgesprochen wurden).

Insgesamt übersteigt das Ausmaß der Kündigungen zum 30.06. damit nicht das normale Maß. Zum Vergleich: zum 30.06.19 wurden sieben Mietverträge im Umfang von 482,18 qm gekündigt (30.06.18: 9 Kündigungen, 283,96 qm). Auf der anderen Seite haben wir bisher auch noch nicht feststellen können, dass die Nachfrage nach unseren Flächen zurückgeht. Es gibt nicht weniger Mietinteressenten als bisher.

Umsatzeinbußen zeigen sich aktuell im W-tec nur dadurch, dass

1. eine externe Vermietung der Besprechungs-, Seminar- und Tagungsräume fast vollständig zum Erliegen gekommen ist. Diese Erlöse machen aber nur ca. 2 bis 2,5 % unserer Gesamtleistung aus.

2. unsere Reinigungskräfte seit dem 15.03. keine vermieteten Büros mehr betreten. Deshalb können wir den Zusatzservice einer regelmäßigen Büoreinigung nicht mehr anbieten. Damit sind nochmals 2 bis 2,5 % unserer Gesamterlöse betroffen. Es ist geplant die Reinigung der Büros ab Mai wieder aufzunehmen.

Da die Bewirtschaftung der Besprechungs-, Seminar- und Tagungsräume fast vollständig weggefallen ist, mussten wir Kurzarbeit für die Servicekräfte anmelden. Im Moment planen wir mit einer Rückkehr zur Vollbeschäftigung ab dem 4. Mai 2020.

Prognosebericht

1. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung: Im April 2020 liegt die Gesamtauslastung bei 98,5 %. Auf die einzelnen Gebäude bezogen liegt die Auslastung im April bei 97 % (Haus 1), 98 % (Häuser 2, 4 und 5) und 100 % (Haus 3 und Hallen).

Die Zahl der Mietanfragen ist stabil und gegenwärtig können auch noch alle Expansions- und Ansiedlungswünsche gut befriedigt werden. Durch die flexiblen Mietverträge mit 3 Monaten Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende werden außerdem regelmäßig Flächen freigezogen, die zur Neu-Ansiedlung von Existenzgründern und Technologiefirmen genutzt werden können.

2. Voraussichtliche Entwicklung: Der Wirtschaftsplan sieht für das Jahr 2020 einen Überschuss in Höhe von ca. 211,9 Tsd. € vor. Dabei wurde eine jahresdurchschnittliche Auslastung in Höhe von 95,5 % angenommen. In den ersten 4 Monaten liegt die durchschnittliche Auslastung bei 98,3 %, deshalb sind wir sehr optimistisch, dass das Ergebnis des Wirtschaftsplanes auch erreicht wird.

Wuppertal, den 20. April 2020

Dr. Martin Hebler
Geschäftsführer