

Lagebericht zum 31. Dezember 2007

Zum 31. Dezember 2007 wurde das 15. vollständige Geschäftsjahr der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH abgeschlossen. Zum ersten Mal in der Geschichte des W-tec ist es gelungen, einen nennenswerten Jahresüberschuss zu erzielen.

Im Jahr 2007 war das Technologiezentrum Gastgeber und (Mit-)Organisator zahlreicher Veranstaltungen zur Förderung von Technologietransfer und Existenzgründung. Wie in den Vorjahren, wurden gemeinsam mit dem VDI Seminarreihen für junge Unternehmen organisiert. Gemeinsam mit dem VDI und Delphi 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. Intensive Beratung und Coaching von innovativen Existenzgründern gehört zu den Stärken des Technologiezentrums. Wie in der Vergangenheit, basieren einige Ansiedlungserfolge direkt auf den Beratungsaktivitäten. Diese werden wir in Zukunft in das neu gegründete Startercenter NRW Wuppertal-Solingen-Remscheid einbringen. Mit Standort in der IHK, wurde eine Erstberatungs- und Kontaktstelle für alle Gründungsinteressenten geschaffen, die von dort an die Partner des Startercenters weitervermittelt werden. Neben dem W-tec sind dies die Kreishandwerkerschaften und Wirtschaftsförderungen in Wuppertal, Solingen und Remscheid, die Bergische Uni und die Handwerkskammer Düsseldorf. Der zweite Standort unseres Startercenters befindet sich in Solingen bei den Kollegen im dortigen Gründer- und Technologiezentrum.

Die Stärke der Region bei der Unterstützung von Existenzgründern spiegelt sich auch darin wieder, dass die Bergische Universität Wuppertal im vergangenen Jahr zum wiederholten Mal zur gründerfreundlichsten Universität Deutschland gekürt wurde. Zweitbeste Uni in NRW ist die Uni Duisburg-Essen mit Platz 8, während die RWTH Aachen sich als drittbeste Uni des Landes in diesem Ranking nur auf Platz 14 befindet. In einem „bizeps-gazelles“ genannten neuen Projekt der Uni Wuppertal zur Förderung besonders innovativer Gründungen mit hohem Wachstumspotenzial, ist das W-tec verantwortlich für die Ausgestaltung eines von 4 Teilprojekten. Daneben laufen die etablierten Maßnahmen des bizeps-Projektes weiter.

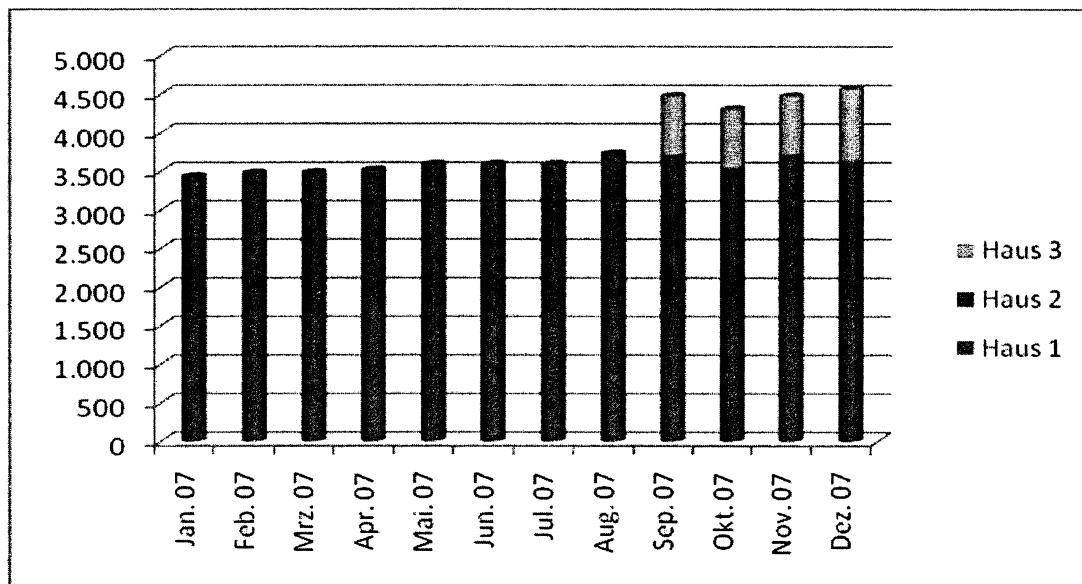
Besonders erfreulich war die Verleihung des „Start-Award NRW“, eines landesweiten Preises für besonders innovative und erfolgreiche Existenzgründer, auf der Start-Messe in Essen im September 2007. Einer der beiden Hauptpreise ging nach Wuppertal, an die im W-tec ansässige Firma „info-key GmbH & Co. KG“. Ahmet Gülcan und Eliseo Milonia sind mit ihrem Team von Mathematikern, Physikern und Informatikern Experten für Datenanalyse und Mustererkennung. Eine Auszeichnung gab es im vergangenen Jahr auch für das W-tec, weil wir erfolgreich an der Umweltzertifizierungsmaßnahme „Ökoprofit“ teilgenommen haben. Außerdem wurden wir als „Ort im Land der Ideen“ für das Jahr 2008 ausgewählt. Diese Auszeichnung unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten feiern wir am 18.08.2008 mit einem Tag der offenen Tür.

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). Die Vorteile unseres Geschäftsmodells sind die starke Diversifizierung des Risikos durch die große Zahl der Mieter und der zwar langsame, aber stetige Zufluss neuer potenzieller Mieter durch diese Aktivitäten. 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.

Geschäftsverlauf

Wir haben zum 1. September 2007 das Grundstück Lise-Meitner-Str. 11-13 erworben. Das aufstehende Gebäude (Haus 3 des W-tec), ein unterkellertes Kasernengebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, hat in etwa die gleiche Grundfläche wie Haus 1. Der Ankauf von Haus 3 wurde von der Stadt Wuppertal aus den für das W-tec vorgesehenen, aber aufgrund der guten Geschäftsergebnisse nicht abgerufenen Mitteln, in voller Höhe bezuschusst. In diesem Gebäude wurde eine nicht renovierte, leerstehende Fläche im Erdgeschoss bis zum Jahresende zur Nutzung als Technologiezentrum umgebaut. Die beiden bestehenden Mietverträge mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal und Ferchau Engineering wurden übernommen. Hierdurch stieg die bewirtschaftete Fläche des W-tec auf 9.500 qm, davon sind 4.700 qm vermietbare Büro- und Laborfläche. Im Jahr 2007 konnten insgesamt 24 neue Firmen für das Technologiezentrum gewonnen werden. Demgegenüber stehen 12 Auszüge, so dass die Zahl der Unternehmen im Technologiezentrum zum 31. Dezember 2007 auf 102 (31.12.06: 90) gestiegen ist.

Insgesamt waren die im Technologiezentrum Wuppertal für die Vermietung zur Verfügung stehenden Büro- und Laborräume mit einer Grundfläche von 4.700 qm zum 31. Dezember 2007 zu 97,1 % ausgelastet (31.12.06: 84,6 % von 3.708 qm). Haus 1, mit einer vermietbaren Fläche von 1.865 qm, war zum Bilanzstichtag zu 99,1 %, Haus 2 (1.843 qm) zu 97,8 % und Haus 3 (992 qm) zu 92,3 % ausgelastet. Die Grafik gibt einen Überblick über die Entwicklung der Auslastung im Jahresverlauf.



Wirtschaftliche Lage

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Erträge gegenüber den Vorjahren und die entsprechenden Werte aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurden alle Nachkommastellen in diesem Bericht gerundet; dadurch können sich in den Summen geringfügige Rundungsdifferenzen ergeben).

Erträge

Die Ertragslage der W-tec GmbH ist sehr gut. Das Umsatzwachstum der letzten Jahre ist vor allem auf die Vermietung von Büro- und Laborräumen, also unser Kerngeschäft, 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 Mie-

terstruktur aus zufriedenen und überwiegend wirtschaftlich starken Gründungs- und Technologieunternehmen zusammensetzt.

Aus den Umsatzerlösen des Jahres 2006 wurden 115,5 T€ ausgegliedert, um einen sinnvollen Vergleich zu ermöglichen. Diese Erträge stammen aus der Weiterberechnung der Aufwendungen für die Organisation des Bergischen Gemeinschaftsstandes auf der Internationalen Eisenwarenmesse / Practical World in Köln im März 2006 an die beteiligten Unternehmen. Ihnen stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Plan 2007 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. Umsatzerlöse | 446.773 € | 546.192 € | 595.443 € | 702.952 € | 572.000 € |
| 2. Sonstige betriebl. Erträge | 143.821 € | 86.705 € | 59.835 € | 45.394 € | 33.000 € |
| Summe | 590.594 € | 632.897 € | 655.278 € | 748.346 € | 605.000 € |
| 3. Erlöse aus Messeorganisation | | | 115.519 € | | |
| Summe der Erlöse | | | 770.798 € | | |

Auf vergleichbarer Grundlage ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 107,5 T€ (18,1 %). Ein Teil der zusätzlichen Umsätze resultiert aus dem Ankauf von Haus 3 zum 1. September 2007 und der Übernahme bestehender Mietverträge. Die Erlöse aus der Vermietung von Haus 1 bzw. Haus 2 sind im Vergleich zum Vorjahr um 21,4 % bzw. 8,3 % gestiegen. Die Erlöse aus Beratungen, Seminaren und anderen Veranstaltungen entwickeln sich konstant auf relativ niedrigem Niveau (2006: 9,2 T€; 2007: 8,7 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 24,1 % (14,4 T€) gesunken. In dieser Position sind u. a. die Aktivitäten des Vereins zur Förderung des Technologiezentrums Wuppertal (12,3 T€) enthalten. Dieser Position steht Aufwand in gleicher Höhe gegenüber. Ein Ertrag in Höhe von 13,7 T€ resultiert aus der Auflösung einer Wertberichtigung auf eine Mietforderung an einen von der Insolvenz bedrohten Mieter. Durch Implementierung eines gemeinsam entwickelten Fortführungskonzeptes hat diese Gesellschaft im vergangenen Jahr den „turn around“ geschafft und die ausstehenden Mieten in voller Höhe geleistet.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Messeorganisation im Jahr 2006 wurden für die folgende Übersicht heraus gerechnet, damit ein sinnvoller Vergleich möglich ist. Trotz der höheren Auslastung sind die Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 % bzw. 26,3 T€ gesunken. Die geplanten Aufwendungen wurden nur äußerst geringfügig (um 1,1 T€) überschritten.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Plan 2007 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Personalaufwand | 271.617 € | 217.730 € | 203.831 € | 227.253 € | 223.000 € |
| Abschreibungen | 48.443 € | 91.895 € | 83.434 € | 82.763 € | 85.000 € |
| Miete und NK Müngstener Str. | 242.090 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Pacht Haus 2 Lise-M.-Str. | 17.000 € | 17.000 € | 17.000 € | 0 € | 0 € |
| NK Lise-M.-Str. Haus 1 und 2 | 68.967 € | 105.041 € | 80.556 € | 65.967 € | 90.000 € |
| Porto, Telefon (inkl. Firmen) | 30.921 € | 22.719 € | 28.784 € | 28.596 € | 25.000 € |
| Reparaturen, Wartungsdienste | 26.008 € | 33.643 € | 39.624 € | 49.194 € | 26.000 € |
| Versicherungen | 7.388 € | 7.813 € | 6.454 € | 6.572 € | 9.000 € |
| Werbung, Veranstaltungen | 14.245 € | 10.823 € | 17.517 € | 12.304 € | 10.000 € |
| Forderungsausbuchung | 27.070 € | 12.335 € | 2.957 € | 454 € | 10.000 € |
| Rechts-, Beratungs-, Abschlusskosten | 25.977 € | 18.882 € | 20.322 € | 16.621 € | k.A. |
| Sonstige Aufwendungen | 38.454 € | 40.130 € | 46.359 € | 30.783 € | 41.400 € |
| Summe betriebliche Aufwendungen | 818.180 € | 578.011 € | 546.840 € | 520.506 € | 519.400 € |
| Aufwand Messeorganisation | | | 114.890 € | | |
| Summe betrieblicher Aufwendungen | | | 661.730 € | | |

Die Personalkosten sind um 11,5 % gestiegen. Ursachen sind ein höheres Geschäftsführergehalt (verbunden mit einer Vertragsverlängerung vom 01.01.2007 bis 31.12.2009), ein auslastungsabhängiger Bonus für die Mitarbeiter der W-tec GmbH und die Erweiterung des Teams um einen Service-Mitarbeiter ab dem 01.09.2007. Die Nebenkosten an der Lise-Meitner-Straße konnten gegenüber dem Vorjahr um 18,1 % gesenkt werden. Zum Teil sind dies einmalige Effekte, weil Überzahlungen aus den Vorjahren erstattet wurden, zum anderen zeigt sich hier der mit dem Ankauf des Gebäudes Lise-Meitner-Straße 5-9 und dem damit verbundenen Statuswechsel vom Pächter zum Eigentümer erwartete Effekt. Mit 29,8 % sind die Aufwendungen für Veranstaltungen und Werbung im Vergleich zum Vorjahr relativ stark gesunken. Ursache ist die Beteiligung der W-tec GmbH an der Bergischen Expo im August/September 2006.

Die Wertberichtigungen für mögliche Forderungsausfälle machen nur noch 0,5 T€ aus. Im Jahr 2007 gab es im Kreis der ca. 100 Mieter keine Insolvenz.

Ergebnisse

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Plan 2007 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 5.696 € | 3.549 € | 7.218 € | 3.642 € | 1.000 € |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 63.474 € | 100.190 € | 97.294 € | 93.280 € | 91.600 € |
| Finanzergebnis | -57.777 € | -96.641 € | -90.076 € | -89.638 € | -90.600 € |

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Krediten, die für den Umbau der Kasernengebäude aufgenommen wurden. Der Umbau des Erdgeschosses wurde durch eine Aussetzung der Tilgung von zwei Investitionskrediten finanziert (01.09.07-31.08.08). Deshalb ist der Zinsaufwand nicht in dem Umfang wie geplant gesunken.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Plan 2007 |
|--------------------------------------|------------|--------------|----------------|------------------|------------|
| Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit | -285.364 € | -41.755 € | 18.992 € | 138.202 € | 0 € |
| Außerordentliche Erträge | 285.480 € | 50.000 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Außerordentliche Aufwendungen | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Außerordentliches Ergebnis | 285.480 € | 50.000 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Steuern vom Eink. und vom Ertrag | -33 € | -1 € | -0 € | -2.012 € | 0 € |
| Sonstige Steuern | 150 € | 8.132 € | 9.508 € | 19.845 € | 0 € |
| Jahresüberschuss | 0 € | 114 € | 9.484 € | 120.369 € | 0 € |

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit fällt um 119,2 T€ besser aus als im Vorjahr. Die Ursachen wurden bereits erläutert. Ein Betriebskostenzuschuss durch die Stadt Wuppertal ist für das Jahr 2007 nicht notwendig. Es wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 120,4 T€ erzielt, der bei einem Verlustvortrag in Höhe von 179,2 T€ zu einem Bilanzverlust in Höhe von 58,9 T€ führt.

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen rund 94 % (gegenüber 92 % zum 31.12.06) und das Eigenkapital 7,6 % der Bilanzsumme (2,3 % zum 31.12.06). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen des Gesellschafters Stadtparkasse Wuppertal belaufen sich zum 31.12.07 auf 80,3 % der Bilanzsumme.

Finanzlage

Der Cash-Flow beträgt aufgrund des höheren Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2007 203,1 T€ gegenüber 92,9 T€ im Vorjahr. Die Finanzierungsrechnung zeigt zum 31.12.07 eine um 46 T€ gestiegene Finanzierungslücke von 126 T€ (31.12.06: 80 T€), d.h. die Verände-

rung des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens ist nicht voll durch Eigen- und Fremdkapital gleicher Fristigkeit abgedeckt. Planmäßig wird diese Finanzierungslücke durch die vereinbarte Tilgungsaussetzung bestehender langfristiger Kredite, die bis zum 31.08.08 reicht, schrittweise verringert.

Risikobericht

Das Ausfallrisiko der Mietforderungen an junge, innovative Firmen, deren Geschäftsmodelle sich z. T. erst noch am Markt durchsetzen müssen, stellt ein großes wirtschaftliches Risiko für die W-tec GmbH dar. Zur Begrenzung dieses Risikos wird seit einiger Zeit 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 beendet. Damit helfen wir auch den betroffenen Gründern, da die Anhäufung von Mietschulden vermieden wird.

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 Erweiterung des W-tec um das Gebäude Lise-Meitner-Straße 11-13 hat es ermöglicht, die zur Vermietung an Technologiefirmen und Existenzgründer zur Verfügung stehenden Flächen durch Umbau des Erdgeschosses kurzfristig um ca. 300 qm zu vergrößern. Außerdem ist es gelungen mit der Bergischen Universität Wuppertal einen Mietvertrag für das Dachgeschoss von Haus 3 abzuschließen. Die technologische Kompetenz des W-tec und das Potenzial für den Technologietransfer werden durch die Unterbringung von drei Lehrstühlen des Fachbereichs Sicherheitstechnik weiter gesteigert. Der Umbau des Dachgeschosses wird bis zum Ende des dritten Quartals 2008 abgeschlossen sein. Damit ist der Standort an der Lise-Meitner-Straße gut aufgestellt und voll ausgelastet.

Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2008 bisher sehr gut. Das erste Quartal wurde mit einem Überschuss von 59,2 T € abgeschlossen. Daraus kann noch nicht auf das Jahresergebnis geschlossen werden, aber wir gehen davon aus, dass auch im laufenden Geschäftsjahr ein Überschuss erzielt werden kann.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.07 haben sich nicht ereignet. Seit November 2007 prüfen wir aber den Ankauf eines Gebäudes im neuen Engineering Park Wuppertal auf dem Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne. Eine Entscheidung wird nach eingehender Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines solchen Schrittes voraussichtlich noch im Juni 2008 getroffen.

Wuppertal, den 9. Juni 2008



Dr. Martin Hebler
Geschäftsführer