



Lagebericht
WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH
für das Geschäftsjahr 2016

A. Grundlagen des Unternehmens - Geschäftsmodell

Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH ist das Wirtschaftsförderungsunternehmen der Stadt Lörrach und Betreiber des Innocel Innovations-Centers Lörrach.

Das Innocel-Gebäude ist seit 2000 eine zukunftsorientierte Standortgemeinschaft von einerseits GründerInnen und jungen Unternehmen, andererseits bereits etablierten Unternehmen. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieser Unternehmen sind Informationstechnologie, Telekommunikation, Medien und Life Sciences einschließlich Medizintechnik.

Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH ist mit vielfältigen Dienstleistungen in den beiden Kompetenzfeldern Gewerbe- und Standortentwicklung sowie Fachkräfte- und Nachwuchsförderung kompetenter Partner der Unternehmen in Lörrach. Das Service-Konzept baut auf vier Säulen auf:

- Unternehmen ansiedeln und begleiten
- Den Wirtschaftsstandort weiterentwickeln
- Für den Standort Lörrach werben
- Fachkräfte vernetzen und Nachwuchskräfte fördern

Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH ist aktiver Partner eines breiten Netzwerks zwischen den Unternehmen, wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Institutionen und Akteuren in der Region.

Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH will damit innovatives Potential bündeln, ein regionales Profil zukunftssträchtiger Technologien herausbilden und damit die Attraktivität der Region als Standort für Unternehmen stärken.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Dem Thema Gründung wird in der Region wieder mehr Aufmerksamkeit gewidmet. Davon kann auch das Innocel Innovations-Center Lörrach profitieren. Auch bei gewerblich genutzten Flächen führt die Knappheit in Lörrach in Verbindung mit einer großen Nachfrage zu steigenden Mieten und Grundstückspreisen. Der innenstadtnahe Standort, das besondere Ambiente im denkmalgeschützten Gebäude und das Serviceangebot für die Unternehmen im Haus sind Alleinstellungsmerkmale des Innocel Innovations-Centers, die andere Vermieter in dieser Ausprägung nicht anbieten können. Im Niedrigzinsumfeld ist die Bereitschaft privater Eigentümer, unbebaute Flächen zu verkaufen, sehr gering. Die unbebauten städtischen Flächen im Innocel-Quartier sind daher eine wertvolle Ressource.

2. Geschäftsverlauf in 2016

2.1. Neue Struktur der Wirtschaftsförderung und Umfirmierung in WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Im Juni 2016 hat der Gemeinderat der von der Wirtschaftsförderung in mehreren Strategiesitzungen mit dem Aufsichtsrat und dem Team erarbeiteten neuen Struktur der Wirtschaftsförderung und der Umfirmierung der Gesellschaft in WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH zugestimmt. Die Bezeichnung „Innocel“ bleibt als Name und Marke für das Gebäude des Innocel Innovations-Centers Lörrach und für das Innocel-Quartier erhalten. Im Juli traf der Hauptausschuss zwei für die Weiterentwicklung der Gesellschaft wichtige Personalentscheidungen: Frau Helga Martin wurde zur Leiterin des Kompetenzfeldes Fachkräfte- und Nachwuchsförderung, Herr Felix Ebner zum Leiter des Kompetenzfeldes Gewerbe- und Standortentwicklung gewählt. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 25.07.2016 der durch die Umfirmierung erforderlichen Änderung des Gesellschaftsvertrags und der Erteilung der Einzelprokura an die beiden Leiter der Kompetenzfelder zu. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages wurde im August beim Notar vollzogen und ebenso wie die Prokura beim Handelsregister angemeldet. Auch die Marke WFL wurde angemeldet, Geschäftspapiere und Internet-Auftritt wurden überarbeitet, Geschäftspartner über die Änderungen informiert.

2.2. Innovations-Center Lörrach: Stand der Vermietung

Die hohe Auslastung des Innocel-Gebäudes konnte im Jahr 2016 konstant gehalten werden. Ein Unternehmen startete neu im Innocel, drei bereits ansässige Unternehmen vergrößerten sich. Zwei kleinere Unternehmen zogen aus dem Zentrum aus.

Zum Ende des Jahres 2016 betrug die Auslastung 95,8 %. Die durchschnittliche Auslastung 2016 betrug 96,3 %. Zum 31.12.2016 waren 26 Unternehmen im Innocel angesiedelt mit rund 200 Arbeitsplätzen, davon 20 % Jungunternehmen.

2.3. Veranstaltungsreihen und Projektmanagement

Auch im Jahr 2016 waren die durchgeführten Veranstaltungsreihen als Informations- und Kommunikations-Plattformen für Unternehmen wieder sehr erfolgreich: Der BioValley-Treffpunkt Lörrach und die connect Dreiländereck sind bei deutschen und Schweizer Unternehmern und Mitarbeitern etabliert und sehr gut besucht.

Das Jahresthema des BioValley-Treffpunkts Lörrach war 2016 „Stammzellen in Pharmaforschung, Medizintechnik und Anwendung“. Über 150 Vertreter aus der Life Sciences-Branche im Dreiländereck, aber auch Schüler, Lehrer, Mitarbeiter von Banken und medizinisches Fachpersonal nahmen an den Veranstaltungen teil.

Die connect Dreiländereck bot ein breites Spektrum an Aktivitäten und baute diese sogar aus. Die Highlight-Veranstaltung im Juli 2016 zum Thema „Digitalisierung: Mittelstand im Wandel - Neue Geschäftsmodelle in der Wirtschaft 4.0“ zeigte mittels Keynote und sechs Praxisbeispielen Chancen der Digitalisierung auf.

Als neue Veranstaltungsreihe wurden 2016 die „IT-Experten-Lunches“ eingeführt. An drei Terminen konnten interessierte Teilnehmer bei einem Mittagsimbiss in drei Impulsbeiträgen à 15 Minuten kompakt und konzentriert wichtige Aspekte zu einem Schwerpunktthema erfahren. Im Rahmen des Programms „Young connect IT“ wurde die IT-Job-InfoTour für SchülerInnen in 2016 erneut durchgeführt. Die Touren im Landkreis Lörrach wurden um eine Tour im Landkreis Waldshut ergänzt. Im Rahmen dieses Programmes ist die connect außerdem eine Kooperation mit dem phaenovum Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck eingegangen und war in November 2016 Kooperationspartner des Roboterwettbewerbs „RoboRAVE Germany“. Der Wettbewerb war ein großer Erfolg und wird auch 2017 stattfinden.

Das phaenovum Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck hat sich als Bildungseinrichtung für Naturwissenschaft und Forschung in der Region etabliert und kann in steigendem Maße Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den vielfältigen Aktivitäten aufweisen. 1200 Schülerinnen und Schüler haben im vergangenen Schuljahr an Kursen, Klassenkursen, Projektarbeiten und Exkursionen teilgenommen.

Gemeinsam mit dem Dreiländermuseum führte die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH im Jahr 2016 ein großes Kooperationsprojekt durch. Unter dem Titel „Reiches Erbe – Industriekultur im Dreiland“ wurden 250 Jahre Industriegeschichte am südlichen Oberrhein grenzüberschreitend untersucht und dokumentiert. Im Mittelpunkt des Projektes standen die engen wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Basel, Mulhouse und dem badischen Wiesental, die die Region bis heute prägen. Während sich das Dreiländermuseum mit den geschichtlichen Themen befasste, legte die Wirtschaftsförderung den Fokus auf Gegenwart und Zukunft des Industriestandortes, um die die Erfolgsfaktoren und Herausforderungen, denen sich die lokalen Industrieunternehmen im globalen Umfeld heute stellen müssen, zu beleuchten. Außerdem wurde aufgezeigt, wie kreativ und vielfältig die Transformation und Revitalisierung historischer Industrieareale in der Region umgesetzt werden.

Das Projekt setzte sich aus drei Bausteinen zusammen:

- eine fünfmonatige Sonderausstellung im Dreiländermuseum
- eine wissenschaftliche Begleitpublikation, erschienen im Oktober 2016 in der Reihe „Lörracher Hefte“
- ein umfangreiches Rahmenprogramm mit ca. 50 Veranstaltungen

Wissenschaftlich begleitet wurde das Projekt vom Freiburger Wirtschaftshistoriker Dr. Robert Neissen. Er arbeitete dafür auch mit den Universitäten in Freiburg, Basel und Mulhouse zusammen.

Um die steigenden Kosten der Lörracher Weihnachtsbeleuchtung, die seit Herbst 2011 durch die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH organisiert wird, auch in Zukunft decken zu können, mussten die finanziellen Beteiligungen aller teilnehmenden Partner ab der Saison 2016/2017 deutlich erhöht werden.

Über Details zu den Projekten, zahlreichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten informierten die Newsletter der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH.

2.4. Gewerbeflächen- und Verfahrensmanagement

Im Jahr 2016 hat die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH 122 neue Gewerbeflächenanfragen bearbeitet. Büro- und Praxisflächen wurden mit 32 Anfragen etwas weniger nachgefragt als im Vorjahr (37). Die Handelsflächen wurden mit 37 Anfragen auch im Jahr 2016 stark nachgefragt, allerdings deutlich weniger als im Jahr davor (51). Auch in diesem Jahr sind wie schon in den letzten Jahren keine Leerstände an Einzelhandelsflächen in der Lörracher Innenstadt zu verzeichnen. Einzelhändler, die auf der Suche nach einer Ladenfläche waren, konnten nur im Rahmen von Geschäftsaufgaben oder auslaufenden Mietverträgen zum Zuge kommen. Bei den Produktions- und Lagerflächen gab es 39 Anfragen, was im Vergleich zu 27 Anfragen im Vorjahr eine deutliche Steigerung darstellt. Dabei ist das Interesse am Erwerb eines eigenen Gewerbegrundstücks nach wie vor groß. Die Vermarktung der städtischen Flächen im neu geplanten Gewerbegebiet Entenbad-Ost wurde im Sommer 2016 im Vorfeld der Bewerbung für das neue Zentralklinikum ausgesetzt. Nach der positiven Entscheidung des Kreistags zum Standort für das Zentralklinikum im Entenbad-Ost steht die geplante Erweiterungsfläche nicht mehr für Gewerbetreibende zur Verfügung. Ein Teil der Interessenten, die sich für dieses Gewerbegebiet beworben hatten, hat auch Interesse an einer Gewerbefläche im neu auszuweisenden Gewerbegebiet Brombach-Ost bekundet. Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH ist aktiv in die Planung zur Erschließung und Aufstellung des Bebauungsplanes des neuen Gewerbegebiets eingebunden und hält engen Kontakt zu den Interessenten.

Auf Grund der wenigen zur Verfügung stehenden städtischen Gewerbeflächen wurde unter der Federführung der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH in Zusammenarbeit mit den Fachbereichen der Stadt Lörrach ein 3-stufiges Vergabeverfahren für städtische Gewerbegrundstücke entwickelt. Nach Beschluss in den Gremien im Juni 2016 wurde das Verfahren zum ersten Mal erfolgreich bei der Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen im Innocel-Quartier eingesetzt. Mit zwei Kaufinteressenten steht die Stadt nun in Verhandlungen.

2.5. Standortentwicklung und Standortinformation

Erste Ergebnisse der dritten Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, die vom Büro Dr. Acocella erarbeitet wurden, konnten im Februar 2016 den Lörracher Einzelhändlern bei einer Podiumsdiskussion im Dreiländermuseum im Rahmen der Ausstellung Waren-Haus-Geschichte vorgestellt werden. Das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – Vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung“ wurde im Mai 2016 im Gemeinderat vorgestellt und nach Offenlage im Oktober beschlossen. Es zeigt die dynamische Entwicklung der Einkaufsstadt Lörrach auf und gibt konkrete Handlungsempfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung.

In der Sitzung der Kommission Wirtschaft und Standortentwicklung im April 2016 wurde zum ersten Mal der Stand der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach vorgestellt. Das Konzept, das ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella erstellt wird, befasst sich mit vielfältigen Analysen zum Thema Wirtschaftsentwicklung, Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen und deren schleichender Umnutzung und zeigt mögliche Szenarien und Leitlinien für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik auf. Des Weiteren wurden von der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH alle 23 Gewerbegebiete analysiert. Die gesammelten Daten wurden in eine datenbankbasierte Onlineplattform (GIS) übertragen und stehen somit auch anderen Fachbereichen der Stadt Lörrach zur Verfügung. Gleichzeitig wurde für jedes Gebiet ein Steckbrief mit Handlungsmöglichkeiten erstellt. Ziel des Gutachtens ist, ungenutzte Gewerbeflächen zu aktivieren und bestehende Gewerbe- und Mischgebiete zu sichern.

3. Lage

3.1. Ertragslage

Wesentliche Ergebnisquelle der Gesellschaft sind die Mieterlöse. Diese hängen stark von der Auslastung des Centers ab.

Personalaufwand ist – wie im Vorjahr – nicht zu verzeichnen; die Mitarbeiter des Innocel werden im Rahmen der Personalzuweisung von der Stadt Lörrach gestellt.

Der Jahresabschluss 2016 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 20.616,39 aus.

3.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist als sehr stabil zu bezeichnen. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr verändert. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die Verbindlichkeiten blieben stabil.

C. Prognosebericht

Es sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant. Von einer positiven Unternehmensfortführung kann ausgegangen werden.

Im Jahr 2017 zeichnen sich größere Veränderungen im Haus ab: Ein neu gegründetes Unternehmen ist ins Innocel eingezogen. Ein bereits ansässiger Mieter hat sich vergrößert, ein anderer Mieter hat sich etwas verkleinert, zwei kleinere Unternehmen sind ausgezogen. Der Auslastungsgrad liegt damit aktuell bei 95,18 % (Stand 30.06.2017). Ein weiteres etabliertes großes Unternehmen mit einem Flächenanteil von 9,84% (€ 37.200/Jahr) ist ebenfalls bereits ausgezogen, diese Mieteinnahmen werden jedoch erst im 4. Quartal nach Ablauf des Mietvertrages wegfallen. Um die Fläche neu vermieten zu können, sind Investitionen in die Bausubstanz (z. B. Boden, Trennwände i.H. v. ca. € 27.000) erforderlich. Auch die Anforderungen an den Brandschutz und Arbeitssicherheit (ca. € 18.800) lösen größere Investitionen aus, die bei der Planung des Investitionsbudgets für 2017 noch nicht absehbar waren und nun aus den Rücklagen finanziert werden.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Einnahmen durch Vermietung des Innocel Innovations-Center Lörrach

Das Auslastungsziel des Centers in Höhe von 80% Flächenvermietung, das von der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH aufgestellt wurde, ist aktuell erfüllt. Die Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass die Vermietungssituation des Innovations-Centers abhängig ist von der konjunkturellen Lage des Wirtschaftsstandortes Dreiländereck bzw. Deutschlands.

Zu beachten ist, dass sich jede Preissteigerung bei den Betriebskosten und jeder nicht vermietete Quadratmeter auch auf das Budget der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH auswirken, da die GmbH umlagebedingt die Nebenkosten für den Leerstand trägt.

2. Zuschüsse durch den Gesellschafter

Die nicht durch Miet- und andere Einnahmen gedeckten Kosten der GmbH werden durch Zuschüsse des Gesellschafters Stadt Lörrach finanziert. Da eingemietete Unternehmen die Möglichkeit haben, bei unternehmerischen Schwierigkeiten Mietflächen zu reduzieren, kann sich die Flächenauslastung innerhalb kurzer Zeit negativ verändern. Anfang 2017 ist ein Mieter mit 9,84% Flächenanteil ausgezogen, Mieteinnahmen werden entfallen, Investitionen zur Wiederherstellung der

Vermietbarkeit werden erforderlich. Ein weiterer großer Mieter plant einen eigenen Neubau. Der Zuschuss für die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH sollte sich daher weiterhin an der von Geschäftsführung und Aufsichtsrat festgelegten Flächenauslastung des Gebäudes von 80% orientieren, um den operativen Geschäftsbetrieb nicht zu gefährden.

Der Zuschuss des Gesellschafters liegt im Jahr 2017 mit 188.400 € um 28.600 € unter dem Referenzwert aus dem Jahr 2009, da bei Antragstellung von einer Auslastung von 90% ausgegangen wurde.

Lörrach, den 28.06.2017

.....
Marion Ziegler-Jung