



Lagebericht  
WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH  
für das Geschäftsjahr 2018

## **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 Gründer\*innen 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**

Der Jahresbericht des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ergab zum Stichtag 31.12.2018 einen Anstieg der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen sowohl in der Kernstadt (150 EUR/qm) als auch in den Ortsteilen (140 EUR/qm). Im Niedrigzinsumfeld ist die Bereitschaft privater Eigentümer, unbebaute Flächen zu verkaufen, nach wie vor sehr gering. Die unbebauten städtischen Flächen im Innocel-Quartier, in der Hugematt und die Flächen, die im Gewerbegebiet Brombach-Ost und im Entenbad-Nord in Planung sind, sind daher eine wertvolle Ressource.

Auf dem ehemaligen KBC-Areal stehen die brachgefallenen Flächen 2019 zur Entwicklung als Mietflächen an.

Für das Innocel Innovations-Center sind der innenstadtnahe Standort, das besondere Ambiente im denkmalgeschützten Gebäude und das Serviceangebot für die Unternehmen im Haus Alleinstellungsmerkmale, die andere Vermieter in dieser Ausprägung nicht anbieten können.

Obwohl im Verlauf des Jahres 2018 wieder eine Aufwertung des Schweizer Franken zu beobachten war, waren die Umsätze im Einzelhandel insgesamt und mit Kunden aus der Schweiz rückläufig. Erstmals nach vielen Jahren war auch die Zahl der Grenzgänger von Lörrach in die Schweiz rückläufig.

### **2. Geschäftsverlauf in 2018**

#### **2.1. Kommunikation mit den Mietern und dem Vermieter**

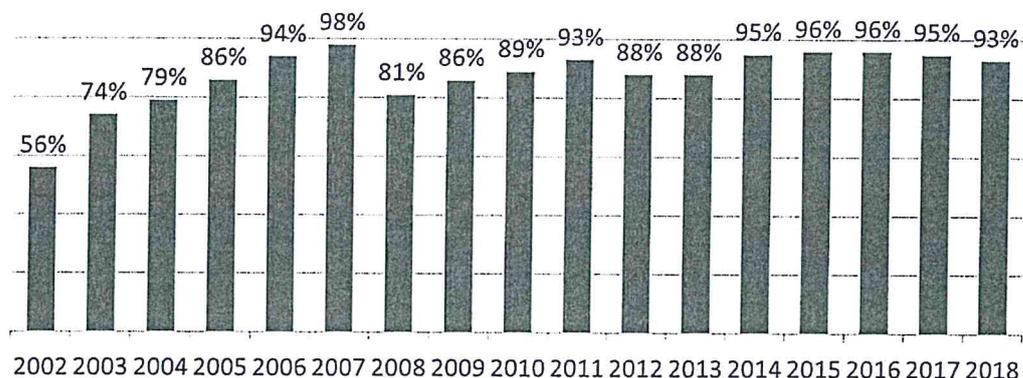
2018 lud die Wirtschaftsförderung die Geschäftsführer der Mieter im Haus dreimal zu einer Innocel-Hour ein. Themen waren der E-Check, die Evakuierungsübung im November, die neuen Medien im Veranstaltungsraum, das After Work-Innocel-Fest am 4. Juli, die Neugestaltung des Foyers mit Informationen zum Handdruckgebäude und Dessins der KBC sowie die Hitze in den Mieträumen aufgrund des verbesserungsbedürftigen Sonnenschutzes in dem denkmalgeschützten Gebäude. Der anstehende Austausch der Brandmeldeanlage, die Verbesserung des Sonnenschutzes vor allem im Dachgeschoss, die Erneuerung der Fluchtwegbeleuchtung und der insgesamt erhöhte Bedarf an Instandhaltungsarbeiten im Haus waren auch Thema bei verschiedenen Gesprächen mit dem Vermieter.

#### **2.2. Innovations-Center Lörrach: Stand der Vermietung**

Die hohe Auslastung des Innocel-Gebäudes konnte im Jahr 2018 weitgehend konstant gehalten werden. Fünf Unternehmen starteten neu im Innocel, zwei bereits ansässige Unternehmen vergrößerten sich. Ein Unternehmen zog aus dem Zentrum aus.

Zum Ende des Jahres 2018 betrug die Auslastung 94,9 %. Die durchschnittliche Auslastung 2018 betrug 93,1 %. Zum 31.12.2018 waren 28 Unternehmen im Innocel mit rund 200 Arbeitsplätzen angesiedelt, davon sechs Jungunternehmen im 1. bis 3. Jahr, ein Jungunternehmen in der Kategorie 4. bis 5. Jahr und 21 etablierte Unternehmen (ab dem 6. Jahr).

## Auslastung InnoceL Innovations-Center Lörrach (im Jahresdurchschnitt)



### 2.3. Fachkräfte- und Nachwuchsförderung

Auch im Jahr 2018 waren die durchgeführten Veranstaltungsreihen als Informations- und Kommunikations-Plattformen für Unternehmen wieder sehr erfolgreich: Der BioValley-Treffpunkt Lörrach, die Veranstaltungen von connect Dreiländereck und von der Fachkräfteallianz Südwest sind bei deutschen und Schweizer Unternehmern und Mitarbeitern etabliert und sehr gut besucht.

#### BioValley-Treffpunkt

Das Jahresthema des BioValley-Treffpunkts Lörrach war 2018 „Medizin und Nanotechnologie“. Über 100 Vertreter aus der Life Sciences-Branche im Dreiländereck, aber auch Schüler, Lehrer, Mitarbeiter von Banken und medizinisches Fachpersonal nahmen an den Veranstaltungen teil. Seit 2017 ist die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH auch im Vorstand BioValley Deutschland vertreten.

#### connect Dreiländereck – Das IT Netzwerk der Regionen Lörrach

Im Februar 2018 wurde in der Veranstaltung „Call to Action! Wie die Digitalisierung das Marketing verändert“ Möglichkeiten und Lösungen aufgezeigt, die der digitale Raum speziell mittelständischen Unternehmen bietet.

Die Highlight-Veranstaltung zum Thema „Meine Daten gehören mir!“ fand am 26. April statt. Datensicherheit und Dateneigentum in Zeiten vernetzter Systeme wurden mit ca. 70 Fachleuten der Region diskutiert.

Zum 31. Dezember 2018 übernahm die Wirtschaftsregion Südwest die Mittelverwaltung und das Projektbudget der connect Dreiländereck.

Gemeinsam mit einem Mieter im Haus wurde außerdem eine Veranstaltung zum Thema Datenschutzgrundverordnung durchgeführt, die auf großes Interesse stieß.

Fachkräfteallianz Südwest:

Mit der ganztägigen Veranstaltung „Arbeitskräfte aus dem Ausland gewinnen“ in Schloss Beugen, die am 24. Oktober 2018 mit Fachvortrag, World Cafes und Expertengesprächen stattfand, wurden die teilnehmenden Unternehmen informiert, wie man Fach-/Arbeits-Kräfte aus dem Ausland gewinnen kann und wer die richtigen Ansprechpartner in der Region sind. Teilgenommen haben ca. 40 Personen aus der Region.

Im Rahmen des „Runden Tisches Pflege“ wurde im November 2017 im Kreiskrankenhaus Lörrach ein Erfahrungsaustausch initiiert und am 2. Mai 2018 in Waldshut über die neue Pflegeausbildung 2020 informiert.

Die Vollversammlung der Fachkräfteallianz fand am 25. April 2018 in Waldshut statt.

phaenovum Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck e.V.

Das phaenovum 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. 1134 Schülerinnen und Schüler haben im Schuljahr 2017/2018 an Kursen, Klassenkursen, Projektarbeiten und Exkursionen teilgenommen. Bei nationalen und internationalen Wettbewerben sind die Jungforscher und Jungforscherinnen erfolgreich und machen dadurch Lörrach als attraktiven und erfolgreichen Standort bekannt.

Mit dem Projekt phaenovum Werkstatt wurden Elektronik-Kurse eingeführt sowie eine offene Holz- und Elektronik-Werkstatt gestartet, um Schüler\*innen im Bereich Technik zu begeistern und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich weiterzuentwickeln. Zudem fanden von der Arbeitsagentur angestoßene und unterstützte berufsorientierende Kurse „Girls und Technik“ an acht Nachmittagen statt. Mädchen konnten ausprobieren, ob die Tätigkeit im Labor, das Programmieren, das Löten oder das handwerkliche Arbeiten mit Holz und Metall ihnen liegt.

Weitere Initiativen, die gemeinsam mit dem Fachbereich Jugend, Schulen, Sport erarbeitet wurden, werden momentan geprüft.

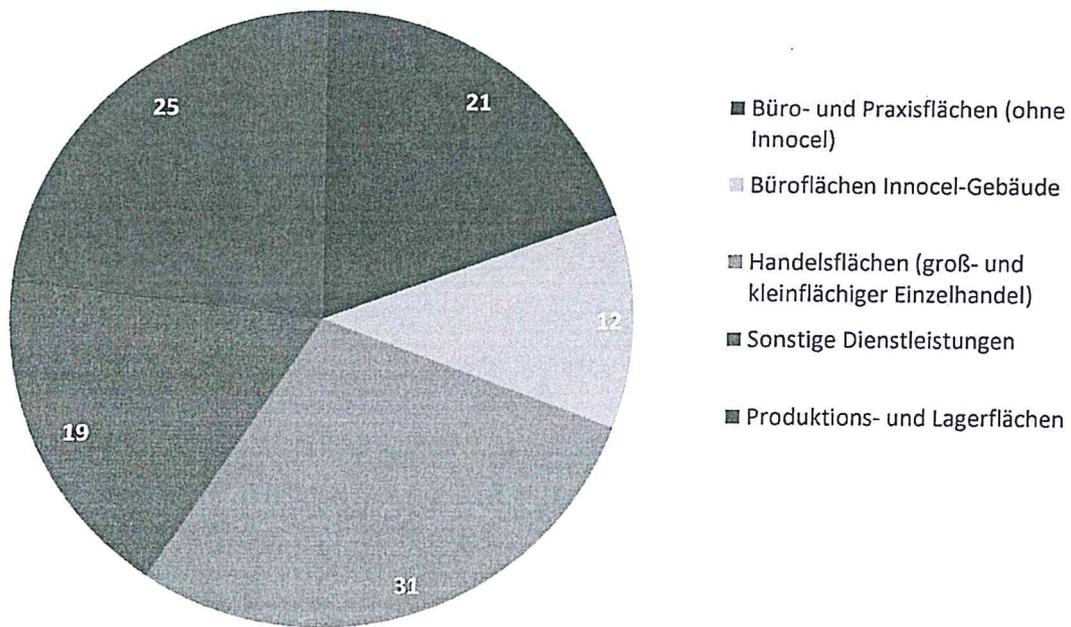
Über Details zu den Projekten, zahlreichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten informierten die Newsletter der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH und des phaenovum Schülerforschungszentrums Lörrach-Dreiländereck.

## **2.4. Gewerbeflächen- und Verfahrensmanagement**

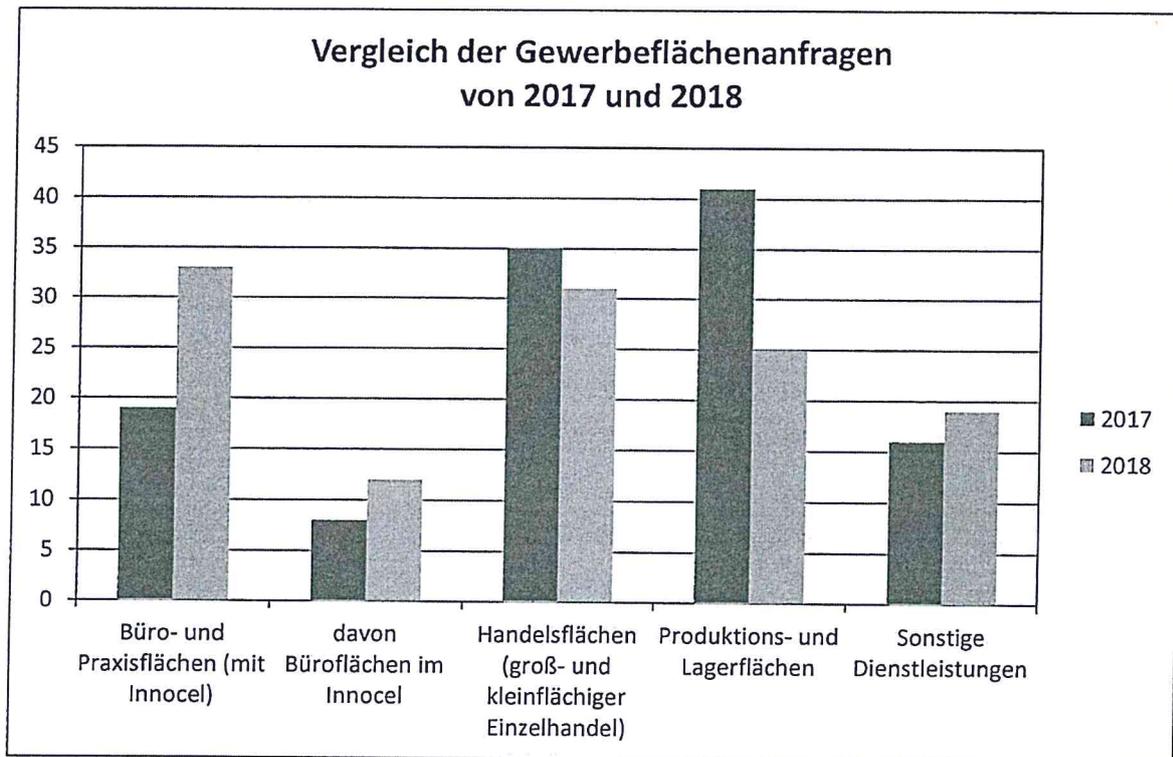
Im Jahr 2018 hat die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH 108 neue Gewerbeflächenanfragen bearbeitet. Büro- und Praxisflächen wurden mit 33 Anfragen (einschließlich der 12 Anfragen für das Innocel) deutlich mehr nachgefragt als im Vorjahr (19). Die Handelsflächen wurden mit 31 Anfragen ähnlich stark nachgefragt wie im Jahr 2017 (35). In diesem Jahr sind – zumindest übergangsweise bis zur Neuvermietung- einzelne Leerstände an Einzelhandelsflächen in der Lörracher Innenstadt zu verzeichnen. In den Jahren davor gab es keine Leerstände, und es kamen nur Einzelhändler im Rahmen von Geschäftsaufgaben oder auslaufenden Mietverträgen zum Zuge.. Bei den Produktions- und Lagerflächen gab es 2018 nur 25 Anfragen, was im Vergleich zu 41 Anfragen im Vorjahr ein deutlicher

Rückgang ist. Das Interesse am Erwerb eines eigenen Gewerbegrundstücks ist nach wie vor groß.

### 108 Gewerbeflächenanfragen von Januar bis Dezember 2018



Sonstige Dienstleistungen: Fitnessstudio, Hotel, Tankstelle, Spielautomaten



Für das neue Gewerbegebiet Brombach-Ost liegen zahlreiche Anfragen vor. Die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH begleitet die Aufstellung des Bebauungsplans und steht in engem Kontakt mit den Interessenten. Im Innocel-Quartier konnten die Verkaufsverhandlungen mit zwei Interessenten aus dem Bereich Life Sciences abgeschlossen werden. Für die Restflächen ist die WFL Wirtschaftsförderung mit zwei weiteren Interessenten – ebenfalls aus dem Bereich Life Sciences - im engen Gespräch.

## 2.5. Standortentwicklung und Standortinformation

Das Innocel ist einer von drei Standorten des DIGIHUB Südbaden, der am 1. Dezember 2018 mit einer Auftaktveranstaltung in der Lokhalle in Freiburg an den Start ging. Die WFL stellt für den DIGIHUB einen Raum im Innocel kostenlos zur Verfügung. Ziel ist, kleine und mittlere Unternehmen zwischen Offenburg und Waldshut bei den Herausforderungen der digitalen Transformation zu unterstützen. Der DIGIHUB-Standort im Innocel ist eingebunden in ein großes Netzwerk, das zahlreiche Informationsveranstaltungen und einen branchenspezifischen Digitalisierungs-Check anbietet. Gemeinsam mit der Wirtschaftsregion Südwest, der Hochschule in Offenburg, der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, den Regional Partnern Oberrhein, der FWTM, bwcon, microTEC Südwest und der Handwerkskammer Freiburg hatte die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach als Konsortialpartner des DIGIHUB Südbaden am 5.2.18 den Zuschlag des Landes Baden-Württemberg erhalten. Von den Fördermitteln werden 6,5 Projektstellen finanziert, die jeweils cofinanziert werden müssen.

Gemeinsam mit dem Zweckverband Breitbandversorgung des Landkreises Lörrach arbeitete die WFL 2018 intensiv daran, den Unternehmen in zwei Lörracher Gewerbegebieten ab 2019 Glasfaser-Hausanschlüsse anbieten zu können. Im Februar 2018 fand dazu eine Informationsveranstaltung für Gewerbetreibende im Rathaus statt.

Im Sommer 2018 hat der Gemeinderat für das Areal Lauffenmühle einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Die WFL beauftragte im Herbst 2018 die FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Lauffenmühle-Areal. Ziel war, eine Diskussionsgrundlage zu erhalten, welche Optionen sich bei Erwerb der Fläche durch die Stadt Lörrach ergeben könnten, ob z. B. durch eine Mobilisierung der ungenutzten Flächen die Arbeitsplätze des Traditionsunternehmens gesichert werden können. Durch die Nachricht der Insolvenz im April 2019 hat sich nun die Ausgangslage verändert.

Zur Stärkung der Gastronomie in der Lörracher Innenstadt hat die DHBW-Studentin der WFL eine Bachelorarbeit zum Thema „Genussmomente in Lörrach – Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt mit besonderem Fokus auf die Gastronomiebranche“ geschrieben. Die darin erarbeiteten Maßnahmen gehen 2019 in die Umsetzung.

Im März 2018 fand eine Begehung der Grabenstraße mit anschließendem Workshop mit den Anliegern statt. Die Ergebnisse flossen in das Innenstadtkonzept ein, konnten aber noch nicht umgesetzt werden.

Um die Mitglieder von Pro Lörrach bei der Digitalisierung zu unterstützen hat Pro Lörrach 2018 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die das Thema Digitalisierung vorantreiben soll. Die WFL unterstützt diese Arbeitsgruppe personell mit 20 % der Arbeitszeit des Leiters des Kompetenzfeldes Gewerbe- und Standortentwicklung.

Die Gespräche mit den Eigentümern des Meeraner Marktes kamen 2018 nicht voran. Über das Ziel, den Standort im Rahmen einer Bebauungsplanänderung in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einzubinden und die Parkraumsituation zu verbessern, konnte noch keine Verständigung erreicht werden.

### **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 der WFL werden im Rahmen der Personalzuweisung von der Stadt Lörrach gestellt.

Der Jahresabschluss 2018 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 45.510,81 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 gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die Verbindlichkeiten blieben stabil.

## **C. Prognosebericht**

Die aktuelle Auslastung liegt bei 90,9 % (Stand 01.06.2019). In der ersten Jahreshälfte 2019 konnten zwei kleinere Unternehmen als Mieter gewonnen werden. Einer der zwei langjährigen Mieter, die das Innocel im ersten Quartal 2019 verlassen haben, bezog neue, größere Räume in Lörrach. Zwei weitere etablierte Mieter aus dem Bereich Medizintechnik haben ihre Fläche reduziert. Einer dieser Mieter wird neue Räume in Lörrach beziehen, der andere kann ab 2019 stufenweise einen Neubau in Binzen beziehen, wird daher 2020 weitere Flächen reduzieren und Ende 2021 ganz ausziehen. Der stufenweise Auszug hat regulatorische Gründe. Ein weiterer Mieter wird im dritten Quartal 2020 in einen eigenen Neubau im Innocel-Quartier umziehen.

Die Auslastung wird sich 2020 durch diese Auszüge deutlich reduzieren. Dadurch ergeben sich neue Kapazitäten, die den Einzug neuer Firmen ins Innocel ermöglichen werden. Hierbei wird auf Wunsch des Gemeinderates der Schwerpunkt auf der Gewinnung von Gründer\*innen und innovativen Jungunternehmen liegen. Entsprechende Marketingmaßnahmen sind bereits in Vorbereitung.

Um den Sonnenschutz im Dachgeschoss verbessern zu können, wurden außerdem Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege geführt und verschiedene Angebote eingeholt.

## **D. Chancen- und Risikobericht**

### **1. Einnahmen durch Vermietung des Innocel Innovations-Center Lörrach**

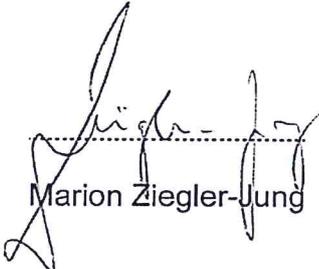
Das Auslastungsziel des Centers in Höhe von 80% Flächenvermietung, das von der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH aufgestellt wurde, ist aktuell noch erfüllt. Die Erfahrungen in den letzten Jahren zeigen, dass die Vermietungssituation des Innovations-Centers insbesondere im Segment der Gründer\*innen stark 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 der Schwerpunkt der Neuvermietungen auf Gründer\*innen gelegt werden soll, wird sich die Auslastung nach Auszug der großen etablierten Mieter nur langsam erhöhen. 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.

Lörrach, den 07.06.2019



Marion Ziegler-Jung