

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH, Wuppertal

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	5,50	5,50
II. <u>Sachanlagen</u>	<u>7.676.501,84</u>	<u>7.693.142,90</u>
	7.676.507,34	7.693.148,40
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.340,46	48.109,00
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 3.834,66 (Vorjahr: EUR 1.430,31)		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.917,46</u>	<u>32.837,50</u>
	48.257,92	80.946,50
II. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>	<u>649.135,74</u>	<u>415.066,65</u>
	697.393,66	496.013,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.589,99	10.270,77
D. Aktive latente Steuern	<u>501,22</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.381.992,21</u>	<u>8.199.432,32</u>

Passiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	583.900,00	583.900,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>	1.177.309,96	1.019.287,18
III. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>248.782,36</u>	<u>158.022,78</u>
	2.009.992,32	1.761.209,96
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	20.574,51	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>46.442,00</u>	<u>59.791,00</u>
	67.016,51	59.791,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.069.150,89	6.125.352,06
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 5.780.283,68 (Vorjahr: EUR 5.450.493,86)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 242.577,86 (Vorjahr: EUR 575.204,99)		
- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren: EUR 7.823.330,61 (Vorjahr: EUR 4.545.226,43)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.173,07	78.136,18
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 663,63 (Vorjahr: EUR 1.352,44)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18.598,00	31.050,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.452,00 (Vorjahr: EUR 12.452,00)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	132.999,82	131.413,51
- Erhaltene Kautionen: EUR 132.441,82 (Vorjahr: EUR 129.659,51)		
- davon aus Steuern: EUR 28.552,83 (Vorjahr: EUR 37.408,95)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 732,19 (Vorjahr: EUR 710,78)		
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 121,33 (Vorjahr: EUR 7.838,24)		
	6.302.921,78	6.365.951,75
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.863,75	12.479,61
E. Passive latente Steuern	<u>197,85</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.381.992,21</u>	<u>8.199.432,32</u>

für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wurde mit Vertrag vom 25.02.1992 gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft erfolgte am 25.03.1992 in das Handelsregister Wuppertal unter der Nummer HRB 7831. Sitz der Gesellschaft ist Wuppertal.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften zur Rechnungslegung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten. Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz gewählt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich der Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um die planmäßige Abschreibung vermindert. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer und werden nach der linearen Methode vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 410,00 € wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang erfasst. Für in den Vorjahren 2008 bis 2013 angeschaffte bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € bis 1.000,00 € wurde ein Sammelposten gebildet und, unabhängig von etwaigen Abgängen, linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Angemessene Einzelwertberichtigungen wurden gebildet. Im Übrigen sind die Forderungen und Vermögensgegenstände zum Nominalwert ausgewiesen. Die Bankguthaben und der Kassenbestand sind zum Nennwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern. Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung so angesetzt, dass allen ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken Rechnung getragen wurde.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttoanlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Abgrenzung dient der periodengerechten Gewinnermittlung. Die Beträge haben Forderungscharakter.

Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind ausschließlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten enthalten. Sie beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen gemäß § 257 Abs. 5 HGB i. V. m. § 147 AO, Rückstellungen für Urlaubsansprüche der Mitarbeiter, Rückstellungen für Beiträge an die Berufsgenossenschaft für 2015, Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Grundgaben und ausstehende Rechnungen sowie Kosten für die Erstellung, die Offenlegung und die Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses und der betrieblichen Steuererklärungen sowie der Finanzbuchführung für den Dezember 2015. Weiterhin wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 732,88 € enthalten. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen noch nachgeholte Heizkostenabrechnungen an die Mieter für das Vorjahr. Die periodenfremden Erträge wurden in der Erfolgsrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4.224,22 € enthalten. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Offenlegung des Jahresabschlusses 2014 sowie Aufwendungen für den Winterdienst des Vorjahres. Die periodenfremden Aufwendungen wurden in der Erfolgsrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen entsprechend dem Jahresergebnis in Höhe von 118.377,32 € an.

Aufgliederung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Gründen der Klarheit in der Bilanz zusammengefassten Posten

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen beträgt jeweils weniger als 1 Jahr. Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 469.644,75 €. Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt 4.855.340,88 €.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnlichen Rechte gesichert sind beträgt: 6.063.360,92 € gegenüber Kreditinstituten, die durch Grundschuldeintragung gesichert sind.

Sonstige Pflichtangaben

Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang geben entsprechend den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich die wirtschaftliche Lage zutreffend wieder.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt die folgende Ergebnisverwendung vor: Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 248.782,36 € und soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses des Vorjahres

Auf der Gesellschafterversammlung vom 22.06.2015 wurde der Vorschlag der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zur Ergebnisverwendung des Vorjahres angenommen.

Latente Steuern

Der sich nach der Steuerbilanz ergebende Steueraufwand entspricht nicht dem Ergebnis der Handelsbilanz. Von der Möglichkeit, einen Aktivposten für latente Steuern zu bilden, wurde Gebrauch gemacht. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz in Höhe von 32,975%.

Die latenten Steuern beruhen auf folgenden Differenzen:

Aktive Steuerlatenz:

Bewertung Urlaubsrückstellung:	1.520,00 €	Steuerlatenz:	501,22 €
--------------------------------	------------	---------------	----------

Passive Steuerlatenz:

Bewertung Rückstellung Aufbewahrung:	600,00 €	Steuerlatenz:	197,85 €
--------------------------------------	----------	---------------	----------

Nach § 268 Abs. 8 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des aktiven Überhangs der aktiven latenten Steuern in Höhe von 303,37 €.

Angaben nach § 42 Abs. 3 GmbH-Gesetz

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen nachfolgende Rechte und Pflichten:

Verbindlichkeiten in Höhe von	5.799.666,64 €
Forderungen in Höhe von	3.834,66 €

Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dr. rer. oec. Martin Hebler, Geschäftsführer

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

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Rüdiger Theis, geschäftsführender Gesellschafter
Stellvertr. Vorsitzender	André Bovenkamp, Geschäftsführer
	Dr. Rolf-Dieter Volmerig, Vorstand

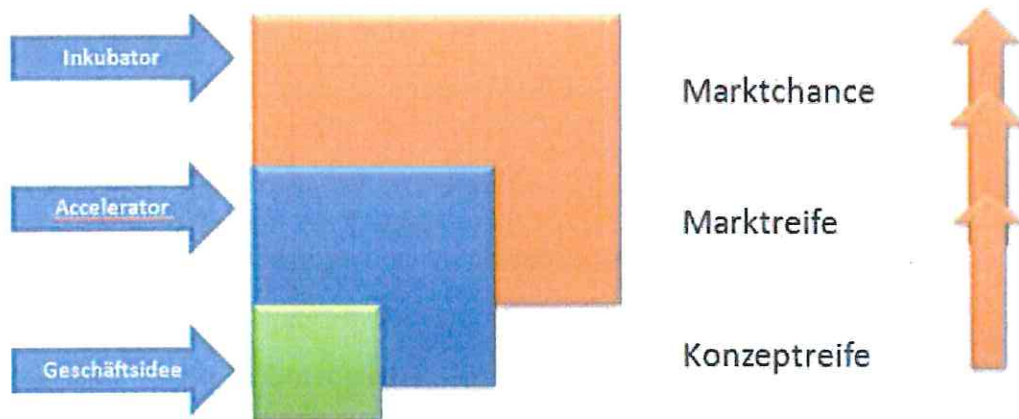
Wuppertal, den 12.04.2016


.....
Dr. rer. oec. Martin Hebler
Geschäftsführer

Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH

Lagebericht zum 31. Dezember 2015

Zum 31. Dezember 2015 wurde das 23. vollständige Geschäftsjahr der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH abgeschlossen. Das W-tec ist die beste Adresse für alle Existenzgründer aus Wuppertal und zugleich Inkubator der Bergischen Universität Wuppertal.



Im letzten Jahr haben wir maßgeblich daran mitgearbeitet, dass die Gründungsberatung in der Uni (Accelerator) dauerhaft auf qualitativ hohem Niveau sichergestellt wird. Unternehmensgründungen von Hochschulabsolventen und Doktoranden sind ein regional und volkswirtschaftlich bedeutender Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung, weil dadurch der Technologietransfer beschleunigt wird. Aber gerade die hochqualifizierten Absolventen unserer Hochschulen haben gute Aussichten auf eine Karriere in bereits bestehenden Unternehmen und oft ist die Gründung mit technisch anspruchsvollen Themen besonderen Risiken unterworfen. Deshalb gibt es staatliche Förderprogramme zur Unterstützung dieser Hochschul-Spin-Offs. In den vergangenen Jahren haben wir z. B. mit dem Förderprogramm „Exist-Gründerstipendium“ sehr gute Erfahrungen gemacht.

Die Antragstellung für die Förderung hat allerdings ohne eine professionelle Beratung im Vorfeld kaum Aussicht auf Erfolg, da die sehr in der Forschung verhafteten Gründerteams nicht in der Lage sind, die richtige Ansprache zu formulieren, um nachzuweisen, dass es sich bei den Gründungsvorhaben um innovative, technologieorientierte oder wissensbasierte Projekte mit guten wirtschaftlichen Erfolgsaussichten handelt. Außerdem muss die Zielgruppe aktiv angesprochen und motiviert werden.

Seit 1998 hat die Bergische Universität durch verschiedene, aufeinander folgende, öffentlich geförderte Projekte (bizeps, beFIT) diese Beratungsleistungen erbracht. Daraus sind Firmen wie Kita Concept, Liwo, Flower Nanny, Wavescape, TFI oder IQZ hervorgegangen.

Zuletzt waren zwei Doktoranden am Lehrstuhl von Frau Prof. Volkmann mit je einer halben Stelle mit diesen Aufgaben betraut. Seit Anfang 2014 gibt es jedoch keine Projektmittel mehr für diese Leistungen. Erst seit dem 01.04.2015 wird mit Lorenzo Conti – finanziert aus Mitteln des Rektorats – ein Doktorand am Lehrstuhl von Prof. Volkmann neu beschäftigt, um die Beratung von Gründungsinteressenten wieder zu ermöglichen. Die Finanzierung der anderen halben Stelle

konnte für die nächsten 6 Jahre durch Beiträge wirtschaftsfördernder Institutionen und Unternehmen der Region (auch 4 ehemalige EXIST-Stipendiaten) realisiert werden.

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. Zu nennen sind zwei Workshop-Reihen für Existenzgründer mit insgesamt 12 Veranstaltungen, eine Filmvorführung mit 70 Teilnehmern, eine Zwischenprämierung im KUER-Gründerwettbewerb und die Eröffnung unseres W-tec Workspace. Letzterer Anlass diente auch der internen Vernetzung der ansässigen Firmen, genauso wie unsere Unternehmerfrühstücke, zu denen auch unsere Gesellschafter und Förderer eingeladen werden, ein informelles Get-together mit Kaffee und Kuchen sowie der 1. W-tec-Gesundheitstag.

Der Wuppertaler Wirtschaftspreis für Jungunternehmen wurde im Jahr 2015 zum wiederholten Mal an ein Unternehmen aus dem W-tec vergeben. Die Institut für Qualitäts- und Zuverlässigkeitsmanagement GmbH ist ein ganzheitlicher Forschungs- und Beratungsdienstleister auf Stand von Wissenschaft und Technik für die Bereiche Qualitäts-, Risiko-, Sicherheits- und Zuverlässigkeitsmanagement. Wir freuen uns sehr über den Erfolg der Firma und gratulieren zu der Auszeichnung mit dem Wuppertaler Wirtschaftspreis.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr zogen 55 Unternehmen aus dem W-tec aus (2014: 36) und 63 neu ein (2014: 95).

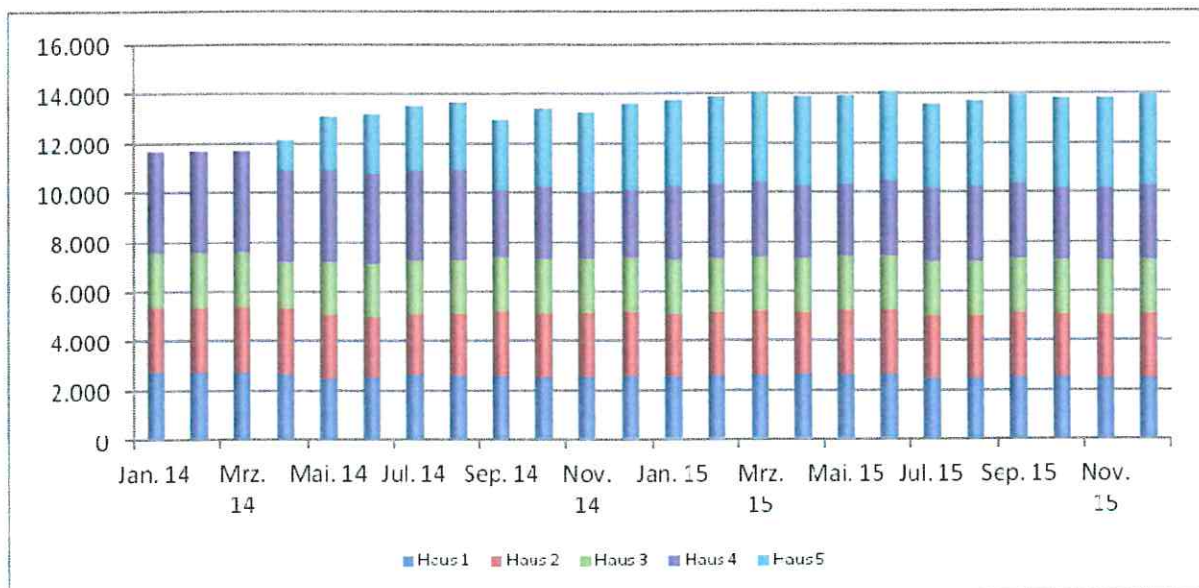
Unsere Netzwerkaktivitäten und Veranstaltungsangebote speziell für Gründerinnen und Gründer führen zu einer stetigen Zunahme der Zahl von neu angesiedelten Existenzgründern/innen im W-tec. Unter den neuen Unternehmen des Jahres 2015 sind 19 Existenzgründer/innen (2014: 11) – 6 Existenzgründer/innen sind im gleichen Zeitraum ausgezogen (2014: 1).

Die Dynamik bei der Ansiedlung chinesischer Investoren ist zurückgegangen. Ursache ist die Änderung der Ansiedlungsstrategie – es wird mehr auf die Qualität der Investoren geachtet. 24 chinesische Unternehmen sind im Laufe des Jahres ausgezogen (2014: 9) und 25 chinesische Firmen sind neu eingezogen (2014: 46), so dass zum Bilanzstichtag 56 chinesische Unternehmen ihren Sitz im W-tec hatten (2014: 55).

Nach dem starken Wachstum des Vorjahres (von 186 auf 248 ansässige Firmen) stand das Jahr 2015 somit im Zeichen der Konsolidierung auf hohem Niveau. Die Zahl der Firmen ist nur noch leicht weiter auf 256 im Dezember 2015 gestiegen.

Von 20.082 qm bewirtschafteter Fläche stehen 16.210 qm Büro-, Labor und Lagerfläche zur Vermietung zur Verfügung. Der Rest sind vor allem Seminar- und Besprechungsräume, Hausanschluss- und Technikräume sowie selbstgenutzte Büros und Lagerflächen. Im Dezember 2015 waren 13.932 qm vermietet (entspricht 85,9 % (31.12.14: 83,6 %)).

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Auslastung (vermietete Gesamtfläche in qm) im Jahresverlauf. Im April 2014 ist Haus 5 hinzugekommen. Zugleich sind in den beiden letzten Jahren einige größere Firmen aus Haus 4 an der Heinz-Fangman-Straße ausgezogen. 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.



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 2015 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

	in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2016
Umsatzerlöse		1.003	1.288	1.414	1.448	1.682	1.812	1.681
Sonstige betriebliche Erträge		52	70	53	24	28	70	40
Summe		1.055	1.358	1.466	1.472	1.710	1.882	1.721

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 130 Tsd. €. Die Vermietung der Tagungs- und Besprechungsräume an externe Nutzer hat in Höhe von 42 Tsd. € zum Umsatz beigetragen, die Weiterberechnung von Leistungen eines ansässigen Rechtsanwaltes für die chinesischen Investoren summieren sich auf 29 Tsd. € und Weiterberechnungen von Renovierungskosten an die Unternehmen, die aus dem W-tec ausgezogen sind, schlagen mit 18 Tsd. € zu Buche.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind stark auf 70 Tsd. € gestiegen. Diesen Erträgen stehen zum Teil Kosten in gleicher Höhe gegenüber, z. B. weil es sich um Projekte des Fördervereins handelt (2015: 49 Tsd. €; 2014: 19 Tsd. €).

Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 41 Tsd. € (entspricht 3,3 %) gestiegen.

	in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2016
Materialaufwand (Betriebskosten)		227	301	297	321	401	386	449
Personalaufwand		287	335	290	309	377	412	396
Abschreibungen		133	205	205	205	303	310	298
Sonstige betriebl. Aufwendungen		115	100	102	119	129	142	121
Summe		762	941	894	954	1.209	1.250	1.264

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.

	in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2016
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8	2	3	2	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		187	202	193	194	219	209	209
Finanzergebnis		-179	-200	-190	-192	-219	-209	-209

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt um 141 Tsd. € über dem Vorjahreswert. Mit 423 Tsd. € wird sogar der bisherige Rekordwert des Jahres 2012 übertroffen. Der Jahresüberschuss liegt um 91 Tsd. € über dem Vorjahreswert (+ 57,4 %).

	in Tsd. €	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Plan 2016
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit		113	217	382	326	282	423	248
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0	0	0	80	76	118	50
Sonstige Steuern		30	36	38	45	48	56	58
Jahresüberschuss		84	181	344	201	158	249	140

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen 91,6 % (gegenüber 93,8 % zum 31.12.14) und das Eigenkapital 24,0 % der Bilanzsumme (21,5 % zum 31.12.14). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal und Credit- und Volksbank eG belaufen sich zum 31.12.15 auf 69,2 % der Bilanzsumme (66,9 % zum 31.12.14).

Finanzlage

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr auf 559 T€ gestiegen (2014: 461 T€). Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital (7.843 Tsd. €) deckt das mittel- und langfristige Anlagevermögen (7.677 Tsd. €) zu 102,2 % 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 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 – 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 Einzelmietes im Jahr 2014 ist eine ganze Etage in Haus 4 zur kleinteiligen Vermietung freigegeben. Dadurch sinkt das Risiko weiter ab.

Die Absicherung des Geschäftsmodells der W-tec GmbH erfolgt noch bis zum Ende des laufenden Jahres 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 April 2016 liegt die Gesamtauslastung bei 89 %. Die Gewinnschwelle ist in den vergangenen Jahren 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 die Errichtung eines weiteren Gebäudes an der Heinz-Fangman-Straße beschlossen. Auf einer Grundfläche von 2.000 qm entstehen dort 9 Hallensegmente mit Büroeinbauten, durch die unser Konzept der kleinteiligen Vermietung bei Nutzung gemeinsamer Infrastruktur auf gewerblich genutzte Hallen und Werkstätten erweitert wird. Das Gebäude soll zum 01.01.2017 bezugsfertig sein.

2. Voraussichtliche Entwicklung: Der Wirtschaftsplan sieht für das Jahr 2016 einen Überschuss in Höhe von ca. 159 Tsd. € vor. Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2016 bisher besser, als bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes erwartet wurde. Angenommen wurde eine durchschnittliche Auslastung im Jahr 2016 in Höhe von 86,3 %, aktuell liegt sie bei 89,0 % und weitere Mietverträge wurden bereits abgeschlossen oder stehen kurz vor dem Abschluss.

Wuppertal, den 12. April 2016



Dr. Martin Hebler
Geschäftsführer