

**Wirtschaftsförderungs- und
Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Rheinbach mbH:**

Erfolgsplan
(liegt noch nicht vor)

Auszug aus Jahresabschluss

Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH mit Sitz in Rheinbach (Marie-Curie-Straße 1) wurde am 24. Februar 1992 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Bonn in der Abteilung B und der Registernummer 10309 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag vom 24. Februar 1992 gilt in der letzten Änderungsfassung vom 1. Dezember 2009.

Die Stadt Rheinbach hält am Stammkapital der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach rd. 65,72 % der Anteile und ist damit deren Mehrheitsgesellschafterin. Des Weiteren sind an der wfeg die Kreissparkasse Köln, die Raiffeisenbank Voreifel eG, Rheinbach, zu jeweils 15 %, sowie vier weitere Gesellschafter mit einem Anteil von jeweils 1,07 % am Stammkapital beteiligt.

Die Gesellschaft hat gemäß § 2 ihres Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 1. Dezember 2009 folgenden Zweck:

Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen in der Stadt Rheinbach und in der umliegenden Region des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises durch Förderung der Wirtschaft, insbesondere durch Industrie- und Gewerbeansiedlung, Schaffung neuer Arbeitsplätze und Sanierung von Altlasten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland alle Geschäfte und Maßnahmen selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen, die zur Verfolgung dieses Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar erforderlich oder auch nur nützlich sind.

Die wfeg tritt bei der tatsächlichen Verwirklichung ihres Unternehmenszwecks u. a. gegenüber Unternehmen als Berater, z. B. für die Stellung von Förderanträgen oder für Unternehmensgründungen, auf. Des Weiteren werden Seminare in Kooperation mit der Kreissparkasse Köln veranstaltet. Zugleich wird die langfristige Sicherung des Standorts Rheinbach gefördert, indem u. a. Maßnahmen durchgeführt werden, um gut ausgebildete Fachkräfte in der Region zu halten. Zu diesem Zweck veranstaltet die wfeg jährlich die Rheinbacher Ausbildungsmesse.

Schließlich wird im laufenden Geschäft das Ziel verfolgt, Gewerbe in der Stadt Rheinbach und im linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis neu anzusiedeln. Dazu wurde u.a. das Gründer- und Technologiezentrum Rheinbach (im Folgenden auch kurz „gtz“ genannt) errichtet, in welchem sich Existenzgründer für die Gründungsphase, d. h. zeitlich befristet, niederlassen können. Beispiele in der Vergangenheit haben gezeigt, dass diese Unternehmen zu einem späteren Zeitpunkt auch in der Region ihren Standort wählen, um die betreffende Unternehmung fortzuführen.

Zur Förderung der Gewerbeansiedlung wird außerdem in enger Abstimmung mit der Stadt Rheinbach die Erschließung des neuen Gewerbegebietes Wolbersacker fachlich begleitet. Die Erschließung und der damit verbundene finanzielle Aufwand sowie der Ankauf der benötigten öffentlichen Flächen wird durch die Stadt Rheinbach getragen. Die vermarktungsfähigen Industrie- und Gewerbeflächen wurden durch die wfeg erworben. Die weitere Vermarktung der entsprechenden Flächen erfolgt weiterhin gleichfalls durch die wfeg selbst.

Entsprechend der oben dargestellten Unternehmenstätigkeiten kann bei der wfeg derzeit von einer typischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft ausgegangen werden.

B. Wirtschaftsbericht

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage im Geschäftsjahr 2019 weist folgende, nach Fristigkeiten gegliederte Struktur aus:

VERMÖGEN	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen =						
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	6.673	45,4	6.840	43,5	-167	-2,4
Vorräte	6.208	42,2	7.013	44,6	-805	-11,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	508	3,5	9	0,0	499	> 100
sonstige Vermögensgegenstände	441	3,0	1.298	8,3	-857	-66,0
Liquide Mittel	872	5,9	560	3,6	312	55,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	8.029	54,6	8.880	56,5	-851	-9,6
Vermögen insgesamt	14.702	100,0	15.720	100,0	-1.018	-6,5

Dabei zeigt sich, dass das Anlagevermögen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen der Gebäude und den Betriebs- und Geschäftsausstattungen weiterhin abschmilzt. In 2019 wurden Investitionen in neue Software und in Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 61 vorgenommen.

Neben dem Anlagevermögen nehmen die Vorräte in Gestalt der zum Verkauf bestimmten Grundstücken einen zentralen Posten auf der Vermögensseite ein. Der Rückgang dieser Vorräte resultiert aus dem Verkauf von acht Grundstücken und macht 11,5 % des Buchbestandes aus. Insgesamt werden zum 31.12.2019 noch 274.828 m² an Grundstücken im Vorratsvermögen vorgehalten.

Der zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte Kaufpreis führt zu einem Anstieg der Forderungen, während die Forderungen gegen die Stadt aus dem Vorjahr in 2019 überwiegend ausgeglichen wurden. Da in 2019 keine Zuzahlung in die Kapitalrücklage aufgrund eines Verlustausgleiches durch die Stadt erforderlich war, belaufen sich die Forderungen gegen die Stadt zum 31.12.2019 auf EUR 426. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind deutlich um über 50 % gestiegen.

Das Gesamtvermögen der wfeg reduzierte sich somit in 2019 um rund 1 Mio. EUR.

Die Schulden- und Kapitallage stellt sich in 2019 wie folgt dar:

KAPITAL	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	51	0,3	51	0,3	0	0,0
Kapitalrücklagen	8.872	60,3	8.872	56,4	0	0,0
Verlustvortrag	-7.975	-54,2	-7.252	-46,1	-723	10,0
Jahresergebnis	297	2,0	-723	-4,6	1.020	>100
Sonderposten	4.224	28,7	4.379	27,9	-155	-3,5
wirtschaftliches Eigenkapital	5.469	37,1	5.327	33,9	142	2,7
mittel- und langfristige Bankverbindlichkeiten	5.480	37,3	5.754	36,6	-274	-4,8
mittel- und langfristige sonstige Verbindlichkeiten	151	1,0	143	0,9	8	5,6
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	5.631	38,3	5.897	37,5	-266	-4,5
Rückstellungen	3.029	20,6	3.632	23,1	-603	-16,6
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	268	1,9	242	1,6	26	10,7
Lieferantenschulden	297	2,0	524	3,3	-227	-43,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	0,1	98	0,6	-90	-91,8
Kurzfristiges Fremdkapital	3.602	24,6	4.496	28,6	-894	-19,9
Kapital insgesamt	14.702	100,0	15.720	100,0	-1.018	-6,5

In 2019 konnte die wfeg einen Gewinn in Höhe von TEUR 297 erwirtschaften. Dies führt zu einer Verbesserung des Eigenkapital. Zudem war eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage durch die Stadt Rheinbach nicht erforderlich. Unter Einbeziehung der Sonderposten für Investitionszuschüsse, die planmäßig in Höhe von TEUR 155 p.a. aufgelöst wurde, verbesserte sich das wirtschaftliche Eigenkapital um 2,7 % oder TEUR 142 auf nunmehr TEUR 5.469.

Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote beträgt in 2019 8,4 % nach 6,0 % in 2018.

Die Rückstellungen berücksichtigen im Wesentlichen die noch ausstehenden Erschließungskosten für bereits veräußerte Grundstücke und eine Drohverlustrückstellung aus dem Verkauf eines Grundstückes in 2018. Die wfeg hat somit in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen. Durch die Reduzierung der Rückstellungen für ausstehende Erschließungskosten ging der Ansatz für die sonstigen Rückstellungen um 16,6 % in 2019 zurück.

Die Berechnung des Erfüllungsbetrags der Rückstellungen für ausstehende Erschließungskosten erfolgte auf Basis der Berechnungen der Stadt Rheinbach, Stand 23.05.2019. Danach beträgt die voraussichtliche Beitragslast € 51,90 pro qm.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten wurden planmäßig getilgt und reduzierten sich unter Berücksichtigung von Kontokorrentkrediten um TEUR 248. Neue Kredite wurden in 2019 nicht aufgenommen. Aufgrund des planmäßigen Abbaus der Darlehen und den zum Teil in der Vergangenheit erfolgten zinsgünstigen Umfinanzierungen konnte der Zinsaufwand weiter reduziert werden.

2. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 ohne Kontokorrentkredite beträgt EUR 871 und veränderte sich im Laufe des Jahres um TEUR 312. Diese Veränderung zeigt die nachstehende Mittelverwendungsrechnung:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+742	+447
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	-60	-8
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-370	+82
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+312	+521
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+560	+39
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+872	+560

Die wfeg konnte durch die Grundstücks- und Mieteinnahmen die Ausgaben für Investitionen, Zins- und Tilgungszahlungen und die Ausgaben für Personal und Erschließungskosten decken und überkompensieren. Die Finanzlage der wfeg ist geordnet und die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der wfeg in 2019 stellt sich wie folgt dar:

	2019		Vorjahr		Veränderung in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.748	99,9	5.979	99,7	-2.231	-37,3
Sonstige betriebliche Erträge	4	0,1	20	0,3	-16	-80,0
Betriebsleistung	3.752	100,0	5.999	100,0	-2.247	-37,5
Materialaufwand	2.825	75,3	6.071	101,2	-3.246	-53,5
Personalaufwand	260	6,9	231	3,9	29	12,6
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagen	71	1,9	71	1,2	0	0,0
Steuern	39	1,0	52	0,8	-13	-25,0
Übrige betriebliche Aufwendungen	138	3,7	150	2,5	-12	-8,0
Betriebsergebnis	419	11,2	-576	-9,6	995	<- 100
Finanzergebnis	-122	-3,3	-147	-2,5	25	-17,0
Jahresergebnis	297	7,9	-723	-12,1	1.020	<- 100

Die Ertragslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 ist, wie im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 prognostiziert, wieder durch einen Gewinn gekennzeichnet. Die Höhe des Jahresüberschusses liegt um rund 130 TEUR über dem prognostizierten Ergebnis laut Wirtschaftsplan 2019. Der Jahresgewinn beläuft sich insgesamt auf 297 TEUR (Vorjahr: Verlust 723 TEUR).

Gründe für das gute Ergebnis sind die gewinnbringenden Grundstücksverkäufe in den Gewerbegebieten Nord 2 und Wolbersacker sowie die hohe Auslastung im gtz. Erfreulicherweise ist die wfeg im abgelaufenen

Geschäftsjahr 2019 ohne Zahlungen zur Verlustabdeckung durch die Stadt Rheinbach ausgekommen und entlastet damit den städtischen Haushalt.

Durch insgesamt acht Grundstücksverkäufe 2019 mit einer Gesamtgröße von 41.214 m² zuzüglich 1.735 m² Grünfläche (Anbauverbotszone) ergaben sich Erlöse von insgesamt 3.131 TEUR. Anhand der vorliegenden Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2019 wird deutlich, dass die Anpassung der Verkaufspreise im Wolbersacker zur Deckung der Erschließungskosten zu Beginn des Jahres auf 85 €/m² und Mitte des Jahres auf 100 €/m² wichtige und richtige Entscheidungen waren.

Gleichzeitig mussten Rückstellungen für den Erschließungsbeitrag für die Stadt Rheinbach in Höhe von 1.457 TEUR gebildet werden. Abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen reduzierten diese Rückstellungen wieder.

Der Saldo dieser Erschließungsmaßnahmen und die Bestandsveränderung der zur Veräußerung aktivierten Grundstücke werden unter dem Materialaufwand gezeigt. Diese gingen im Vergleich zum Vorjahr um 53 % oder TEUR 3.246 im Vergleich zum Vorjahr zurück.

Die Erlöse aus den Vermietungen im gtz betrugen in 2019 TEUR 543 und die sonstigen Erlöse betrugen TEUR 74.

Das Betriebsergebnis in 2019 verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 995. Die wfeg konnte von den günstigen Zinskonditionen profitieren. Der Zinsaufwand reduzierte sich in 2019 um rd. TEUR 28,2. Somit verbesserte sich das Jahresergebnis im Vergleich zu 2018 um TEUR 1.020.

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Als eine besondere Chance für die wfeg wird die Weiterentwicklung des bio innovation park als partnerschaftliches Projekt der Stadt Rheinbach und der Stadt Meckenheim zusammen mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, der Universität Bonn und der Alanus Hochschule gesehen. Diese Entwicklung wird die langfristige „greentec“ Entwicklung der Stadt Rheinbach sowie der gesamten Region maßgeblich positiv beeinflussen.

Durch die gezielte nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Wolbersacker sollen sich vermehrt zukunftssichere und klimaneutrale Unternehmen in der Region ansiedeln. Rheinbach könnte so überproportional von Umbau der Wirtschaft profitieren und einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der CO₂ – Emissionen leisten.

Des Weiteren soll eine geplante interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Bonn die zukünftige Gewerbeentwicklung in Rheinbach weiter verstärken und eine Voraussetzung der zukünftigen Gewerbeentwicklung sein. Durch dieses Leuchtturmprojekt soll die regionale Zusammenarbeit gestärkt und Unternehmen aus Bonn mögliche Alternativstandorte bei drohenden Unternehmensverlagerungen in der Region angeboten werden. Durch die angestrebte interkommunale Zusammenarbeit sollen Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in der Region gehalten werden.

Als ein besonderes Risiko muss an dieser Stelle selbstverständlich darauf hingewiesen werden, dass die weltweite Corona Pandemie auch die positive wirtschaftliche Entwicklung Rheinbachs beeinflussen und verlangsamen wird. Größere Investitionsvorhaben in Rheinbach wurden noch nicht zurückgenommen, allerdings haben bereits zwei Unternehmen ihre Bauvorhaben in das Jahr 2021 verschoben.

Des Weiteren sind die exportorientierten Betriebe von der weltweiten Rezession besonders betroffen. Die negativen Folgen werden sich, je nach zeitlicher Dauer der Krise, auch auf das Wachstum am Standort Rheinbach auswirken. Ggf. werden geplante Investitionen verschoben oder ersatzlos gestrichen. Die momentan große Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen am Standort Rheinbach könnte spürbar abnehmen und das gute prognostizierte Jahresergebnis 2020 negativ beeinflussen.

Erfreulicherweise haben bisher alle Unternehmen im gtz die Situation gut gemeistert und sind bisher ihren Mietverpflichtungen nachgekommen.

Aufgrund der relativ großen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in der Region, verbunden mit der momentanen Flächenknappheit, erwartet die Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in ähnlicher Höhe wie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019.

Das ab dem Geschäftsjahr 2011 eingeführte Controlling-Instrument des Quartalsreports, das eine Fortschreibung des Erfolgsplanes sowie eine Übersicht der Buchungsvorgänge beinhaltet, wird weiterhin fortgeführt.

Mit dem Beschluss des Aufsichtsrats der wfeg vom 6. August 2014, das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Rheinbach zu beauftragen, wurde die strategische Ausrichtung für die wirtschaftliche Entwicklung Rheinbachs bestimmt. Dies betrifft zum einen die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Rheinbach durch die wfeg und zum anderen die Finanzierung und Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit. Der Aspekt hoher Erschließungskosten, zusammen mit den zu erwartenden steigenden Ankaufspreisen für die restlichen Flächen im Wolbersacker, muss unbedingt Berücksichtigung bei der Preisgestaltung finden.

In den kommenden Jahren muss die begonnene Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebiets Wolbersacker konsequent weiter umgesetzt werden. Nur so kann die wfeg ihrer zentralen Aufgabe, der Flächenentwicklung in Rheinbach, gerecht werden.

Ausschlaggebend für das positive Geschäftsergebnis 2019 sind zum einen die gesunkenen Zinsbelastungen, resultierend aus den konsequent verringerten Kreditverbindlichkeiten sowie dem derzeit günstigen Zinsniveau und zum anderen die anhaltend große Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegrundstücken verbunden mit den erzielten höheren Deckungsbeiträgen. Die hohe Auslastung des Gründer- und Technologiezentrums beeinflusst ebenfalls das gute Jahresergebnis.

Letztlich machen diese Zahlen deutlich, dass in Rheinbach eine kostendeckende Wirtschaftsförderung betrieben wird. Neben der Kernaufgabe der „klassischen“ Wirtschaftsförderung übernimmt die wfeg darüber hinaus mit dem Gründer- und Technologiezentrum auch die Aufgabe der aktiven Gründerbetreuung und trägt so entscheidend zur wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Rheinbachs, aber auch der Region, bei.

Im Kontext der Betrachtung von Kosten für kommunale Wirtschaftsförderung ist es abschließend wichtig festzuhalten, dass der Bereich der Wirtschaftsförderung und die Entwicklung von Gewerbegebieten aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung keine Geschäftsfelder sind, die aus kommunaler Sicht mit Gewinnerzielungsabsichten betrieben werden können und sollten. Vielmehr handelt es sich bei dieser Investition in die Zukunft um ein Instrument der kommunalen Strukturpolitik, deren volkswirtschaftliche und kommunalfiskalische Effekte am ehesten durch die steigende Anzahl von Arbeitsplätzen und durch das Gewerbesteueraufkommen dokumentierbar sind. So wird im Haushaltsplan 2020 der Stadt Rheinbach mit einem Gewerbesteueraufkommen von rund 20 Millionen € kalkuliert (vor der Corona Pandemie).

Wirtschaftsförderung und Gewerbegebietsentwicklung sind ein unerlässlicher Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge. Die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Zurverfügungstellung von Flächen für Ansiedlungs- und Expansionsmöglichkeiten von Gewerbe- und Industrieunternehmen gehört zu den Pflichten einer auf nachhaltiges Handeln ausgerichteten kommunalen Entwicklungspolitik.

Der noch zu verabschiedende Wirtschaftsplan für 2020 geht bei Einnahmen und Erträgen von 3.021 TEUR sowie Aufwendungen von insgesamt 2.692 TEUR von einem Gewinn von 329 TEUR aus.

Rheinbach, den 3. Juli 2020

gez. Dr. Raffael Knauber

Geschäftsführer Wirtschaftsförderungs-
und Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Rheinbach mbH

Bilanz

Anlage 1
Seite 1

Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH, Rheinbach
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung

	2019		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		3.747.755,31		5.978.911,82
2. Sonstige betriebliche Erträge		4.243,68		19.616,74
		3.751.998,99		5.998.528,56
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für verkaufte Grundstücke	2.590.518,21		5.859.840,24	
b) Aufwendungen im Rahmen der Vermietung des Gründer- und Technologiezentrums Rheinbach	234.483,10	2.825.001,31	210.981,79	6.070.822,03
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	214.449,33		190.138,54	
b) Soziale Abgaben	45.310,02	259.759,35	40.537,00	230.675,54
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	227.128,56		226.529,65	
<u>abzüglich</u> Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	-155.723,00	71.405,56	-155.723,00	70.806,65
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.811,80		150.152,55
7. Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		3.536,89	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	122.341,07	-122.341,07	150.528,99	-146.992,10
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		6.736,13
10. Ergebnis nach Steuern		335.679,90		-677.656,44
11. Sonstige Steuern		38.730,24		45.252,98
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		296.949,66		-722.909,42