



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Darstellung von Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

a) Entwicklung des Unternehmensumfelds

Bis zum ersten Quartal des Jahres 2019 war am Arbeitsort Lippstadt im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal eine durchgängig positive Entwicklung bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Mit leicht rückläufigen Werten über die acht folgenden Quartale ist eine vorübergehende Stagnation eingetreten, für die im Laufe des Jahres 2020 sicherlich auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie verantwortlich waren. Erfreulicherweise hat sich der Trend ab dem zweiten Quartal 2021 wieder gedreht. Der neueste Wert liegt zum Stichtag 30. September 2022 vor. Mit 35.276 Personen, die am Arbeitsort Lippstadt sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, liegt dieser Wert nur noch 181 unter dem Höchststand vier Jahre zuvor.

Zu bereits länger bestehenden Problemen wie z. B. der Mangel an Fachkräften sind für die heimischen Unternehmen weitere Belastungen wie Materialengpässe oder stark steigende Energiepreise hinzugekommen. Insbesondere der Beginn der Kriegshandlungen in der Ukraine im Februar 2022 hat diese kritische Entwicklung deutlich forciert.

b) Entwicklungen in den Handlungsfeldern

Zum 1. Juni 2022 hat der bisherige hauptamtliche und zuletzt auch alleinige Geschäftsführer eine neue berufliche Herausforderung angenommen. Die Geschäftsführung wird seit diesem Zeitpunkt nebenamtlich durch Stephan Tydecks, Erster Beigeordneter und Kämmerer der Stadt Lippstadt, ausgeübt. Die Vakanz in der hauptamtlichen Geschäftsführung dauerte nicht nur bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 an, auch in den ersten Monaten des Jahres 2023 war diese Position weiterhin unbesetzt. Zum 1. April 2023 hat dann der neue hauptamtliche Geschäftsführer Kurt Weigelt seine Tätigkeit bei der WFL aufgenommen.

Die Aktivitäten der WFL wurden weiterhin entsprechend der gewohnten sechs Handlungsfelder und drei Querschnittsthemen ausgeübt, ab Juni 2022 allerdings mit der reduzierten personellen Kapazität:

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| 1. Bestandspflege und Bestandsentwicklung | 4. Förderung des Einzelhandelsstandorts | |
| 2. Aus-/Weiterbildung, Fachkräftesicherung | 5. Digitalisierung und Unternehmen | |
| 3. Existenzgründungsförderung | 6. Wissenschaft und Unternehmen | |
| a. Standortmarketing | b. Projektentwicklung | c. Örtliche und regionale Netzwerke. |



Neben den Aufgaben des fortwährenden operativen Geschäfts wie Gründungs- und Fördermittelberatung, Gewerbeimmobilien, Standortmarketing sowie Betrieb des Technologiezentrums CARTEC standen vor allem laufende Projekte im Mittelpunkt.

Beim Projekt „Anstoß eines Zentrenmanagements“, das vom Land NRW im Rahmen des Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädte und Zentren gefördert wird, konnten mit der schriftlichen Ausarbeitung zur strategischen Ausrichtung und operativen Gestaltung eines Zentrenmanagements in der Lippstädter Innenstadt sowie durch Stadtratsbeschluss zur Schaffung einer unbefristeten Personalstelle zentrale Ziele erreicht werden. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist Anfang April 2023 folgten hier als nächstes die Gespräche mit den Bewerberinnen und Bewerbern.

Ebenfalls in das Handlungsfeld „Förderung des Einzelhandelsstandorts“ sowie das Querschnittsthema „Standortmarketing“ fällt die Neuauflage des Cityplans, in der neben der üblichen Darstellung der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe der Innenstadt nun erstmals auch diese Betriebe des Stadtteils Bad Waldliesborn aufgenommen wurden. Bei der Beteiligung an der bundesweiten Umfrage „Vitale Innenstädte“ des Instituts für Handelsforschung (IFH) stand dagegen speziell die Lippstädter Innenstadt im Fokus. Die Ergebnisse der im September 2022 durchgeführten Befragung wurden Anfang Februar 2023 präsentiert.

Entscheidende Fortschritte wurden beim geplanten Projekt „Nachhaltige Pendlermobilität in Gewerbegebieten in Südwestfalen (NaPMobi)“ erzielt. Für das im Rahmen der REGIONALE 2025 gestartete Vorhaben wurde schließlich in Kooperation mit der Stadt Arnsberg ein Förderantrag im Landeswettbewerb „ways2work“ gestellt. Der Beitrag hat die Jury überzeugt, sodass in der zweiten Phase des Wettbewerbs nun im Laufe des Jahres 2023 unter Einbindung eines Dienstleisters ein Feinkonzept erstellt werden kann. Das eigentliche Projekt wird im Jahr 2024 starten.

Schwerpunkte im Handlungsfeld „Existenzgründungsförderung“ waren die fünfte Runde des Gründungsideen-Wettbewerbs, der wieder in Kooperation mit der Akademischen Gesellschaft Lippstadt sowie mit Unterstützung des Standortforums und der Hochschule Hamm-Lippstadt angeboten wurde, sowie die erneute Zertifizierung als „STARTERCENTER NRW“ für weitere drei Jahre. Individuelle Gespräche in der Erst- und Intensivberatung von Existenzgründerinnen und Existenzgründern wurden insgesamt mit 65 Gründungswilligen geführt (Vorjahr: 53).

Nach zwei Jahren Unterbrechung infolge der Einschränkungen der Corona-Pandemie wurde der Standort Lippstadt im Oktober 2022 wieder auf der Gewerbeimmobilienmesse „Expo Real“ in München präsentiert. Die Teilnahme erfolgte wie schon vor Corona als Partner am Gemeinschaftsstand „Bielefeld, Gütersloh, Paderborn – Region OstWestfalenLippe“.

Im Handlungsfeld „Aus-/Weiterbildung, Fachkräftesicherung“ stehen weiterhin die betrieblichen Weiterbildungsberatungen im Bildungsscheckverfahren im Mittelpunkt. An 53 beratene



Unternehmen (Vorjahr: 53) wurden dabei im Laufe des Jahres 2022 insgesamt 94 Bildungsschecks (90) ausgegeben.

Die Mitglieder im Netzwerk LUNA (Lippstädter Unternehmerinnen aktiv) wurden im Jahresverlauf 2022 zu mehreren Veranstaltungen eingeladen, die durchweg gut besucht waren. Fortgeführt und weiter intensiviert wurde auch die Pflege des offiziellen Instagram-Auftritts der Stadt Lippstadt, der in Kooperation mit der KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH und der Stadtverwaltung betrieben wird und mittlerweile schon knapp 5 000 „Follower“ erreicht hat.

Überaus erfreulich ist die Entwicklung im Technologiezentrum CARTEC. Die durchschnittliche Auslastung in der Dauervermietung, die im Vorjahr 2021 bereits bei 95 % lag, ist im Geschäftsjahr 2022 noch einmal weiter auf 97 % gestiegen. Bei der Optimierung von Ausstattung und Infrastruktur wurde die Erneuerung des Schließsystems für die zu vermietenden Räume abgeschlossen. Ein Förderantrag für zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge mit jeweils zwei Ladepunkten wurde bewilligt. Die Errichtung soll bis zum Jahresende 2023 erfolgen.

c) Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft resultieren im Wesentlichen aus dem Vermietungsgeschäft im CARTEC sowie aus Nebenleistungen für die Mieter des Technologiezentrums. Obwohl der Beginn des Geschäftsjahres 2022 weiterhin durch die Corona-Krise beeinträchtigt wurde, haben sich die Umsatzerlöse wie schon im Vorjahr 2021 weiter positiv entwickelt. Sowohl im Bereich der Dauervermietung als auch bei der tageweisen Vermietung einzelner Räume im CARTEC konnte eine weiter steigende Nachfrage verzeichnet werden. Damit einhergehend sind auch die Einnahmen aus Nebenleistungen weiter gestiegen. Monatliche Umsatzerlöse im Rahmen eines Kooperationsprojekts mit der Stadt Lippstadt und der KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH wurden durch Weiterberechnung von Leistungen der WFL erstmalig im Laufe des Geschäftsjahres 2021 erzielt, in 2022 haben sich diese nun infolge der Laufzeit über die gesamten zwölf Monate des Geschäftsjahres erhöht.

d) Geschäftsergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 weist einen Jahresfehlbetrag von 732,56 € aus. Das deutlich verbesserte Ergebnis im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist im Wesentlichen in der wieder vorgenommenen Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens GWL Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH Lippstadt begründet.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022, nach dem ein Jahresfehlbetrag von 386,2 T€ erwartet wurde, liegt das Geschäftsergebnis tatsächlich um 385,5 T€ besser. Diese Differenz zum Plan resultiert zum einen aus höheren Umsatzerlösen, geringerem



Personalaufwand und niedrigeren Aufwendungen für Zinsen sowie zum anderen aus der bereits erwähnten Dividendenausschüttung der GWL.

2. Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

a) Vermögenslage

Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten im Geschäftsjahr 2022 durch die Installation von zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auf dem Grundstück des Technologiezentrums CARTEC. Die Veränderung des Anlagevermögens wird allerdings weiterhin von den planmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung der gesondert ausgewiesenen Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen dominiert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital von 85,5 % auf 86,3 % erhöht. Ausschlaggebend für diese Veränderung ist vor allem der Rückgang der Verbindlichkeiten infolge planmäßiger Darlehenstilgung.

b) Ertragslage

Schon im Geschäftsjahr 2021 konnte im CARTEC das Auslastungsniveau vor Beginn der Corona-Pandemie annähernd wieder erreicht werden. Erfreulicherweise ist auch in 2022 sowohl das Interesse an der Dauervermietung als auch die Nachfrage nach tageweiser Vermietung von Räumlichkeiten weiter angestiegen.

Das Umsatzwachstum im Vergleich zum Vorjahr resultiert daher im Wesentlichen aus höheren Einnahmen aus Mieten und Mietnebenkosten sowie aus Nebenleistungen, die mit den gestiegenen Mieteinnahmen einhergehen. Eine weitere Umsatzsteigerung hat sich durch die Kooperation zum Betrieb und zur Pflege eines Instagram-Kanals für den Standort Lippstadt ergeben. Die monatliche Weiterberechnung von Leistungen der WFL anteilig an die Kooperationspartner Stadt Lippstadt sowie KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH erfolgte in 2022 über das gesamte Geschäftsjahr, während die Leistungen im Jahr davor durch Beginn der Kooperation im Mai nur ein gutes halbes Jahr in Rechnung gestellt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch einen höheren Ansatz bei den Zuschüssen des Landes Nordrhein-Westfalen zum Anstoß eines Zentrenmanagements für die Lippstädter Innenstadt angestiegen. In annähernd gleicher Größenordnung dieser Zuschüsse sind in den Rechts- und Beratungskosten Ausgaben für das Beratungsbüro enthalten, das für die zweijährige Laufzeit des Projekts beauftragt wurde.



Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 weist einen Jahresfehlbetrag von 732,56 € aus. Im Vergleich zum Fehlbetrag des Vorjahres in Höhe von 332.783,59 € hat sich das Ergebnis um 332.051,03 € verbessert. Bei den Erträgen ist dafür neben der Steigerung bei den Umsatzerlösen und den höheren sonstigen betrieblichen Erträgen vor allem die Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens GWL Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH Lippstadt verantwortlich, die im Geschäftsjahr 2022 erstmalig wieder erfolgt ist. Aber auch niedrigere Aufwendungen insbesondere in den Bereichen Personal sowie Zinsen haben zu dieser deutlichen Verbesserung beigetragen.

c) Finanzlage

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2022 verfügt die WFL über einen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von zusammen 41,2 T€ (Vorjahr: 425,4 T€). In den Jahren bis einschließlich 2019 wurde der Liquiditätsbedarf aus den satzungsgemäßen, überwiegend unrentierlichen Aufgaben der Gesellschaft immer im vollen Umfang durch die Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens GWL gedeckt. Die Wiederaufnahme dieser Dividendenausschüttung erfolgte im Geschäftsjahr 2022 jedoch mit einem geringeren Betrag, wodurch sich die flüssigen Mittel im Jahresverlauf auf den deutlich niedrigeren Stand zum 31.12.2022 reduziert haben.

3. Prognose: Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Vermietung von Räumen und Stellplätzen auf dem Grundstück des Technologiezentrums, die Vermietung einer weiteren Gewerbeimmobilie auf dem Uniongelände in Lippstadt sowie Nebenleistungen für CARTEC-Mieter. Die bereits sehr hohe Auslastung des Jahres 2022 im Bereich der Dauervermietung von Flächen im CARTEC konnte in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2023 noch einmal gesteigert werden. Dagegen hat der langjährige Mieter der weiteren Gewerbeimmobilie auf dem Uniongelände seinen Vertrag zum 31. Januar 2023 gekündigt. Da von dieser Kündigung in den ersten Wochen des Jahres ausgegangen werden konnte, sind im Wirtschaftsplan für 2023 auch keine Mieteinnahmen durch diese Immobilie berücksichtigt worden. Negative Abweichungen im Vergleich zum erwarteten Jahresergebnis ergeben sich hieraus somit nicht.

Die inzwischen abgeklungene Corona-Pandemie wird nach der gegenwärtigen Einschätzung für die Umsätze im neuen Geschäftsjahr keine Rolle mehr spielen. Nach den bisherigen Erfahrungen sollten sich auch im Zusammenhang mit den Kriegshandlungen in der Ukraine keine Auswirkungen auf das Geschäft der WFL ergeben. Erst bei einer deutlichen Ausweitung des Konflikts mit einem evtl. militärischem Eingreifen der NATO könnte die WFL ebenfalls von einer möglichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung betroffen sein.



Gemäß Wirtschaftsplan werden für das Geschäftsjahr 2023 Erträge und Aufwendungen in identischer Höhe erwartet. Dieses ausgeglichene Jahresergebnis resultiert aus einer Dividendenausschüttung der GWL, die zwar etwas höher ausfallen dürfte als im Vorjahr 2022, die Größenordnung der Ausschüttungen in den Jahren bis 2019 wohl aber noch nicht wieder erreichen wird. Insofern sieht der Finanz- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2023 noch einmal ein negatives Liquiditätsergebnis und somit keine Ausschüttung an die Alleingeschafterin Stadt Lippstadt vor. Der mittelfristige Finanzplan weist für 2024 aber einen Jahresüberschuss von 439,8 T€ aus und eröffnet damit dann auch wieder die Möglichkeit einer Ausschüttung an die Stadt Lippstadt.

4. Schlussbemerkungen

Abschließend ist festzustellen, dass die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2022 ihren öffentlichen Zweck in hohem Maße erfüllt hat. Mit der Wiederaufnahme der Dividendenzahlungen der GWL ist zumindest die Erzielung eines ausgeglichenen Geschäftsergebnisses möglich. Zukünftig sollte dadurch aber wieder der gesamte jährliche Liquiditätsbedarf der WFL bestritten werden können und die Gesellschaft darüber hinaus dann auch wieder in der Lage sein, trotz ihrer zum großen Teil unrentierlichen Aufgaben Ausschüttungen an die Alleingeschafterin, die Stadt Lippstadt, vorzunehmen.

Außergewöhnliche Vorgänge von wesentlicher Bedeutung haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres lediglich durch die Neubesetzung der hauptamtlichen Geschäftsführung ergeben. Nach zehn Monaten, in denen die Gesellschaft mit dem Ersten Beigeordneten und Kämmerer der Stadt Lippstadt nur durch einen nebenamtlichen Geschäftsführer vertreten wurde, hat der neue hauptamtliche Geschäftsführer seine Tätigkeit zum 1. April 2023 aufgenommen.

Lippstadt, im April 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Weigelt', written in a cursive style.

Kurt Weigelt
- Geschäftsführer -

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tydecks', written in a cursive style.

Stephan Tydecks
- Geschäftsführer -