



**Lagebericht**  
**Innocel Innovations-Center Lörrach GmbH**  
**für das Geschäftsjahr 2014**

**A. Grundlagen des Unternehmens - Geschäftsmodell**

Die Innocel Innovations-Center Lörrach GmbH ist das Wirtschaftsförderungsunternehmen der Stadt Lörrach.

Das Innocel ist mit seinem Innovations-Quartier seit 2000 aber auch 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 Innocel GmbH ist mit vielfältigen Dienstleistungen kompetenter Partner der Unternehmen in Lörrach. Das Service-Konzept baut auf drei Säulen auf:

- Unternehmen begleiten und ansiedeln
- Standort entwickeln und verbessern
- Für den Standort Lörrach werben

Innocel ist zudem aktiver dynamischer Partner eines breiten Netzwerks zwischen den Unternehmen, wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Institutionen und Akteuren in der Region.

Innocel 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**

Die Marktsituation für die vom Innocel betreuten Zielunternehmen hat sich in den letzten Jahren nicht erweitert. Als wichtiger Standortfaktor bieten wir für unsere Zielgruppe eine Leistung an, für die es keine Konkurrenz gibt.

### **2. Geschäftsverlauf in 2014**

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

2014 war für das Innovations-Center ein gutes Geschäftsjahr. Zwar zogen drei kleinere Unternehmen aus dem Zentrum aus, gleichzeitig startete jedoch ein Unternehmen im Innocel und sechs bereits ansässige Unternehmen vergrößerten sich. Zum Ende des Jahres 2014 stieg die Auslastung so auf 95,78 % an. Die durchschnittliche Auslastung 2014 betrug 94,7 %. Zum 31.12.2014 waren 28 Unternehmen im Innocel angesiedelt mit rund 300 Arbeitsplätzen, davon 30,7 % Jungunternehmen.

#### **2.2. Veranstaltungsreihen und Projektmanagement**

Auch im Jahr 2014 waren die Innocel-Veranstaltungsreihen als Informations- und Kommunikations-Plattformen für Unternehmen sehr erfolgreich: Der BioValley-Treffpunkt Lörrach und die Reihe Connect Dreiländereck sind bei deutschen und Schweizer Unternehmern und Mitarbeitern etabliert und sehr gut besucht.

Das Jahresthema des BioValley-Treffpunkts Lörrach war 2014 „Innovative Unternehmen in den Life Sciences“. Rund 170 Vertreter aus der Life Sciences-Branche im Dreiländereck, aber auch Schüler, Lehrer, Mitarbeiter von Banken und medizinisches Fachpersonal nahmen an den Veranstaltungen teil.

2013 wurde der Grundstein für den Ausbau der Initiative connect Dreiländereck zum IT Cluster der Region Lörrach/Waldshut gelegt. Ziel dieses Clusters ist es, regionale IT-Unternehmen/Abteilungen sowie ihre Zulieferer und Kunden stärker zu vernetzen, gemeinsame Anknüpfungspunkte und Handlungsfelder zu finden. Für das Projekt konnte das Innocel über die Landesinitiative smart businessIT in 2014 erneut Fördergelder vom Land Baden-Württemberg einwerben.

Auch Science et Cité Lörrach, gemeinsam veranstaltet von der Volkshochschule Lörrach und Innocel, lud in 2014 Lörracher Bürger wieder zu zwei Diskussionsveranstaltungen über wissenschaftliche Themen ein: „Gesund bleiben durch richtige Ernährung“ sowie „Was essen wir morgen? Neue Ideen zur Lebensmittelproduktion“.

Jean-Marie Zoelle, Bürgermeister von Saint-Louis, informierte sich im Februar 2014 mit Mitarbeitern und dem Rektor des Lycée Jean Mermoz, über das Konzept, den Aufbau und Projekte des Innocel Innovations-Center Lörrachs. Sie nahmen viele

Anregungen für ein eigenes Projekt mit. Ebenso besichtigten sie das phaenovum Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck. Beide Zentren waren auch Gegenstand eines Besuchs von „Elhuyar“, einer spanischen Stiftung für Wissenschaft aus Usurbil (Spanien), die Innocel im Rahmen des EU-Projektes STIMULA kennengelernt hatte.

Im Mai 2014 informierte das Innocel in drei Veranstaltungen Schülerinnen und Schüler über Ausbildungen, Berufe und Existenzgründung im naturwissenschaftlichen und technischen Bereich. Jeweils drei Lörracher Unternehmen aus den Branchen Life Sciences und IT gaben den rund 60 Teilnehmern Einblicke in ihren Aufgabenbereich. Die Agentur für Arbeit, die Duale Hochschule Baden-Württemberg Lörrach und die IHK Hochrhein-Bodensee informierten zudem zu Ausbildungsberufen, Studienmöglichkeiten und Abschlüssen in diesen Berufsfeldern. Die Veranstaltung zur Existenzgründung wurde durch das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft unterstützt. Weitere Kooperationspartner waren der Arbeitskreis SchuleWirtschaft Lörrach sowie das phaenovum Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck.

Bereits zum dritten Mal bekam das Innocel das Gütesiegel „Anerkanntes Innovationszentrum“ vom Bundesverband der Deutschen Innovations-, Technologie- und Gründerzentren (ADT) verliehen. Es ist damit das erste Innovationszentrum in Deutschland, zusammen mit dem Technologiezentrum St. Georgen im Schwarzwald, welches zum dritten Mal erfolgreich das mehrstufige, sehr umfangreiche Auditierungsverfahren durchlief. Geprüft wurde vor allem, in welcher Qualität das Innocel die vier Kernaufgaben eines Innovationszentrums erfüllt: Existenzgründung, Technologietransfer, Wirtschaftsförderungs- und Wirtschaftlichkeitsauftrag. Das Qualitätsprädikat ist erneut fünf Jahre gültig. Derzeit sind 26 der 160 Mitglieder des Bundesverbands auditiert.

„Change Management – Was kann Schule von Wirtschaft lernen?“ war Thema der Schulmanagementtagung des Arbeitskreises SchuleWirtschaft im November 2014, bei der das Innocel Mitveranstalter war. 50 Schulleiterinnen und Schulleiter und Verantwortliche aus den Schulverwaltungen aus Lörrach und Freiburg nahmen teil. Die hochkarätigen Referenten beleuchteten Aspekte bei Veränderung der Organisation des Personalmanagements und der Führung, stellten Strategien und Prozesse, die in der Wirtschaft angewandt werden, praxisnah vor und gingen insbesondere auf die Situation der Schulen beim Veränderungsmanagement ein. Die Veranstaltung wurde von den Teilnehmern als sehr bereichernd und informativ empfunden und diente auch dem Erfahrungsaustausch.

Für alle Einzelhändler in der Fußgängerzone fand Ende März eine Informationsveranstaltung im Rathaus zur Einführung der Poller-Anlage statt. Im Juni organisierte Innocel für den Pro Lörrach-Vorstand und Gäste von Weil aktiv eine Informationsveranstaltung mit dem Hauptzoll. Gemeinsam mit dem Handelsverband Südbaden koordinierte Innocel im Oktober einen Vortrag zum Thema „Online, offline oder beides?“ Dr. Eva Stüber vom E-Commerce-Center Köln gab Empfehlungen, wie der stationäre Handel zeitgemäß und einladend auf das veränderte Kundenverhalten reagieren kann. Ende November fand der 4. Auszubildenden-Award im Einzelhandel statt, der von Innocel gemeinsam mit Pro Lörrach, Karstadt, IHK und der Kaufmännischen Schule durchgeführt wird.

Im Nachgang zum 7. Milka-Schokofest organisierte Innocel im November gemeinsam mit der Firma Mondelez, der IHK und der Fachkräfteallianz Südwest im Kreiskrankenhaus ein Lörracher Gespräch unter dem Titel „Internationale Belegschaften – Wie gut sind wir aufgestellt? Wo liegen Chancen für die Zukunft?“ Verschiedene Nationalitäten in der Belegschaft stellen ein wertvolles Potential für Unternehmen dar.

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. Ca. 1.000 Schülerinnen und Schüler haben an Kursen, Klassenkursen, Projektarbeiten und Exkursionen im Schuljahr 2014/2015 teilgenommen. phaenovum junior wurde in 22 Grundschulen im Landkreis Lörrach, auch im Ganztagsbereich eingeführt, was zu einer Steigerung der Qualität und Quantität des experimentalen Unterrichts an den Grundschulen geführt hat.

Innocel ist mit dem Innovations-Quartier Partner des IBA-Projekts „Transformationsgebiete“. Gemeinsam mit Partnern aus Frankreich und der Schweiz entstand die Idee, im Rahmen eines INTERREG-Projektes die „Industriekultur am südlichen Oberrhein“ aufzuarbeiten. Das Innocel plant dazu mit dem Dreiländermuseum Lörrach eine Ausstellung für Ende 2016.

Über Details zu den Projekten, zahlreichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten informierten die monatlichen Newsletter der Innocel GmbH.

### **2.3. Gewerbeflächen- und Verfahrensmanagement**

Im Jahr 2014 hat Innocel 112 neue Gewerbeflächenanfragen bearbeitet. Mit 55 Prozent aller Anfragen lag die Nachfrage nach Handelsflächen erneut auf Platz eins. Da es in der Lörracher Innenstadt keine Leerstände gab, konnten neue Konzepte nur im Rahmen anstehender Geschäftsaufgaben oder bei auslaufenden Mietverträgen zum Zuge kommen. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung auf dem Postareal große Bedeutung zu, um neue Handelsimpulse in Lörrach zu ermöglichen und um einem weiteren Anstieg der Mieten vorzubeugen.

### **2.4. Standortentwicklung und Standortinformation**

Eine neue Entwicklung zeichnete sich auf den ehemaligen GABA-Flächen im Berner Weg ab. Im Mai bezog das Ingenieurbüro Mesco Engineering das frühere Verwaltungsgebäude der Firma GABA. Ende 2014 mietete die Firma Mimot, die zuvor im Entenbad ansässig war, weitere 2.700 qm Produktionsfläche auf dem ehemaligen GABA-Areal an.

Auch 2014 feierten mehrere Lörracher Unternehmen Jubiläum: 50 Jahre Lebenshilfe, 25 Jahre I.N.T Treuhand GmbH sowie ebenfalls 25 Jahre Buchhandlung Lutz. Ein weiterer Höhepunkt war die Leistungsschau am 18. Mai in Brombach. Auch 2014 investierten mehrere Unternehmen in Maschinen, Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen.

Innocel hat die Federführung für die vom Gemeinderat der Stadt Lörrach eingesetzte „Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus“.

Ziel der Auftaktveranstaltung im Januar war, einen Überblick zu geben über die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitsplätze, die verschiedenen Nachfragegruppen, die Bodenrichtwerte und Durchschnittsmieten, die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der Wohnfläche je Einwohner, die Leerstandsquote sowie über die unterschiedlichen Nutzungsziffern exemplarisch ausgewählter Neubaugebiete.

Beim zweiten Treffen der Projektkommission im März haben vier Arbeitsgruppen Ziele zu den Handlungsfeldern „Zielgruppenorientierung“, „Bodenpolitik/Verdichtung“, „Wohnungspreise/Leerstände“ und „Regionale Betrachtung“ erarbeitet.

Bis zur dritten Sitzung im Juni hatte die Verwaltung diesen Zielen Vorschläge für konkrete Maßnahmen zugeordnet und unter den Gesichtspunkten der Wirksamkeit und der Beeinflussbarkeit durch die Stadt Lörrach acht Maßnahmen priorisiert, die dem neuen Gemeinderat im Herbst als Empfehlung der Kommission zur Beschlussfassung vorgelegt wurden.

## **2.5. Veränderungen im Aufsichtsrat**

Zum 31. Juli 2014 ist Frau Gudrun Heute-Bluhm als Oberbürgermeisterin der Stadt Lörrach zurückgetreten. Sie hat somit auch ihr Mandat als Vorsitzende des Aufsichtsrates der Innocel GmbH niedergelegt. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender der Innocel Innovations-Center Lörrach GmbH wurde Herr Jörg Lutz, der am 20. Juli 2014 zum neuen Oberbürgermeister der Stadt Lörrach gewählt wurde.

Am 25. Mai wurde der Gemeinderat der Stadt Lörrach neu gewählt. Der neue Gemeinderat hat in seiner konstituierenden Sitzung am 30. Juli 2014 die neuen Mitglieder des Aufsichtsrates der Innocel GmbH gewählt. Die Innocel GmbH dankt allen aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitgliedern für die konstruktive Zusammenarbeit.

## **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.

Das Jahresergebnis 2014 fiel positiv aus (66.528,49 €).

### **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 weiter verbessert. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die Verbindlichkeiten blieben stabil.

## **C. Nachtragsbericht**

Trotz Wettbewerbssituation auf dem Büroflächenmarkt können die Flächen des Innocel Innovations-Center Lörrach im Geschäftsjahr 2015 bisher gut vermarktet werden. Ausschlaggebend dafür ist neben der innenstadtnahen Lage das Betreiberkonzept mit den Eckpunkten: Möglichkeit der flexiblen Anmietung von kleinteiligen Gewerbeflächen ab 20 qm, hohes Image des Hauses durch Zielgruppenmarketing und Netzwerkarbeit, individueller Service für Mieter und gemeinsam zu nutzende infrastrukturelle Einrichtungen.

Im ersten Halbjahr 2015 ist erneut ein Unternehmen mit geringer Mietfläche ausgezogen. Zwei Unternehmen haben sich neu im Innocel angesiedelt. Ein bereits ansässiger Mieter hat sich weiter vergrößert. Der Auslastungsgrad liegt damit aktuell bei 97,84 % (Stand 30.06.2015).

Am 21. Mai 2015 wurde die Gründungsgeschäftsführerin der Innocel GmbH Diana Stöcker vom Gemeinderat der großen Kreisstadt Rheinfelden zur beigeordneten Bürgermeisterin gewählt. Sie wird daher zum 31. August 2015 aus dem Unternehmen ausscheiden. Die Aktivitäten im Rahmen des 15jährigen Jubiläums (z.B. neue Imagebroschüre, neuer Internetauftritt, Tag der offenen Tür) bieten eine gute Gelegenheit, die Erfolge und Meilensteine dieser 15 Jahre Revue passieren zu lassen und einen Einblick in die aktuellen Services und Projekte der Innocel GmbH zu gewinnen.

## **D. Prognosebericht**

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, wird das Angebot weiterhin attraktiv gestaltet.

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

## **E. Chancen- und Risikobericht**

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

Das Auslastungsziel des Centers in Höhe von 80% Flächenvermietung, das von der Innocel 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 Innocel 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. Der Zuschuss für die Innocel 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 in 2015 liegt mit 183.500 € um 33.500 € unter dem Zuschuss von 2009 (Referenzjahr).

### **3. Projektfinanzierungen durch Sponsoring und Fördermittel**

Die Innocel GmbH ist weiterhin engagiert, Projekte durch Fördermittel und Unternehmenssponsoring zu finanzieren. Projekte werden überdies nur gestartet, wenn die Finanzierung sichergestellt ist.

Lörrach, den 07. Juli 2015

.....  
Diana Stöcker

.....  
Marion Ziegler-Jung