

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014
und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
der
Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Lahr/Schw.**

Bilanz zum 31. Dezember 2014
der
Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Lahr/Schw.

AKTIVA

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen und ähnliche Rechte		4,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10,00		3
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>102.551,00</u>		138
		102.561,00	(141)
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		300,00	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Waren		3.762,00	4
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97.305,37		75
2. Forderungen gegen Gesellschafter	8.569,67		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>173.677,65</u>		244
		279.552,69	(319)
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.281.660,28	1.048
C. Rechnungsabgrenzungsposten		16.380,00	9
		<u>1.684.219,97</u>	<u>1.521</u>

PASSIVA

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	52.000,00		52
II. Kapitalrücklage	25.564,59		26
III. Gewinnvortrag	1.010.063,43		980
IV. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)	<u>-19.407,06</u>		30
		1.068.220,96	(1.088)
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		41.912,40	51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.469,97		70
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 130.469,97 (i.V. TEUR 70)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	258.514,70		169
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 258.514,70 (i.V. TEUR 170)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>174.475,36</u>		137
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 174.475,36 (i.V. TEUR 137)			
- davon aus Steuern: EUR 36.884,83 (i.V. TEUR 39)			
		563.460,03	(376)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.626,58	6
		<u>1.684.219,97</u>	<u>1.521</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014
der
Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Lahr/Schw.

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		2.801.237,75	2.779
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>179.407,11</u>	<u>297</u>
		2.980.644,86	3.076
3. Materialaufwand			
a) Weitergeleitete Mieten	1.280.868,83		1.211
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>371.412,52</u>		404
		1.652.281,35	(1.615)
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	513.793,68		579
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
- davon für Altersversorgung: EUR 31.073,50 (i.V. TEUR 31)	<u>125.932,06</u>		122
		639.725,74	(701)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		51.974,48	57
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		524.185,91	532
7. Zinsen und ähnliche Erträge		<u>776,68</u>	<u>4</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		113.254,06	175
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.552,00	13
10. Sonstige Steuern		136.213,12	133
11. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)		<u><u>-19.407,06</u></u>	<u><u>29</u></u>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2014
der
Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Lahr/Schw.**

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IGZ Raum Lahr GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

II. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear und degressiv vorgenommen.

Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führt.

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

2. Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

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

1. Anlagespiegel

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel zum 31. Dezember 2014:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2014	Stand am 01.01.2014	Zugänge/ Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Konzessionen und ähnliche Rechte	7.133,28	0,00	0,00	7.133,28	7.129,28	0,00	0,00	7.129,28	4,00	4,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.242,06	0,00	0,00	66.242,06	63.067,06	3.165,00	0,00	66.232,06	10,00	3.175,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	447.447,82	13.709,48	0,00	461.157,30	309.796,82	48.809,48	0,00	358.606,30	102.551,00	137.651,00
	513.689,88	13.709,48	0,00	527.399,36	372.863,88	51.974,48	0,00	424.838,36	102.561,00	140.826,00
III. Finanzanlagen										
Beteiligungen	300,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
	521.123,16	13.709,48	0,00	534.832,64	379.993,16	51.974,48	0,00	431.967,64	102.865,00	141.130,00

2. Forderungen gegen Gesellschafter

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in der Bilanz folgende Positionen gegenüber Gesellschaftern enthalten:

	2014 Euro	2013 Euro*
gegenüber Gesellschaftern	12.358,96	36.901,85

* Im Vorjahr wurde dieser Betrag unter Sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesen.

3. Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen in Höhe von 41.912,40 Euro (VJ: 51 TEuro) sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Aufwendungen zusammengefasst:

	2014	2013
Personal	21.450,00 Euro	(31,1 TEuro)
Sonstiges	20.462,40 Euro	(20,0 TEuro)

4. Verbindlichkeiten mit Laufzeit < 1 Jahr

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr belaufen sich auf Euro 563.460,03 (VJ.: TEuro 413).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in der Bilanz folgende Positionen gegenüber Gesellschaftern enthalten:

	2014 in Euro	2013 in Euro*
gegenüber Gesellschaftern	262.303,99	206.153,29

* Im Vorjahr unter Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von Teuro 5 (VJ: TEuro 5) sonstige finanzielle Verpflichtungen. Es wurde ein Kopierer für die Laufzeit bis zum 30.11.2018 geleast (Finanzierungsfunktion). Es sind daraus keine Risiken und Vorteile erkennbar, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind.

6. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Erstattungsanspruch der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich aus dem Verlustrücktrag in das Geschäftsjahr 2013.

IV. Sonstige Pflichtangaben

1 Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Markus Ibert Diplom-Verwaltungswirt (FH) geführt. Von der Schutzklausel nach § 286 Abs.4 HGB wurde für die Bezüge des Geschäftsführers Gebrauch gemacht.

2. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	10 (VJ: 10)
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	5 (VJ: 4)

3. Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Es bestehen Forderungen gegenüber folgenden Gesellschaftern:

			2014 Euro	2013 Euro
31.12.2014	64185	Landratsamt Ortenau	8.781,29	0,00
31.12.2014	13170	Stadt Lahr	2.886,02	31.385,98
31.12.2014	13570	Zweckverband Lahr	417,11	5.219,91
31.12.2014	56310	Gemeinde Friesenheim	274,54	295,96
	gesamt		12.358,96	36.901,85

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber folgenden Gesellschaftern:

			2014 Euro	2013 Euro
31.12.2014	72225	Landratsamt	486,16	0,00
31.12.2014	73170	Stadt Lahr	206.540,47	106.442,16
31.12.2014	73570	Zweckverband Lahr	55.110,76	99.639,73
31.12.2014	24903	Stadt Lahr	166,60	71,40
			262.303,99	206.153,29

Lahr/Schw., den 22. Mai 2015



Markus Ibert
(Geschäftsführer)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
der
Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Lahr/Schw.**

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH als Entwicklungs-/Vermarktungs- und Bewirtschaftungsgesellschaft für das starkLahr - Areal (Lahr und Zweckverband), aber auch als Dienstleister ergänzend zum Gebäudemanagement, hat im Berichtsjahr erstmals seit Jahren einen Verlust zu verzeichnen.

Im Berichtszeitraum spielten Überlegungen zur infrastrukturellen Entwicklung und überörtlichen Anbindung des Areals wiederum eine sehr wichtige Rolle. Gerade mit der Sub-Partnerschaft im Projekt Code 24 und der avisierten Realisierung eines Güterverkehrsterminals, kommt dieses Aufgabenverständnis zum Ausdruck.

Die Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes „Rheinstraße Süd“ wurde fortgeführt.

Bei der Bewirtschaftung der zur Verwaltung übernommenen Gebäude und Liegenschaften stand das wirtschaftliche Handeln stets im Vordergrund.

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Im Berichtsjahr wurden die Flugbetriebsflächen erstmalig über den gesamten Zeitraum bewirtschaftet. Wenngleich die Bewirtschaftung in 2013 nur 9 Monate erfolgte, können Vorjahresvergleiche angestellt werden.

Das Umsatzvolumen blieb in 2014 mit € 2,80 Mio. (incl. der abgeführten Mietanteile) im Vergleich zum Vorjahr nahezu auf gleichem Niveau (Vorjahr € 2,78 Mio). Die rückläufigen Mieten im Westareal konnten durch die erhöhten Mieteinnahmen aus den Flugbetriebsflächen ausgeglichen werden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass letztere nach Kostenausgleich vollständig an die Eigentümerin abzuführen sind. Die IGZ Raum Lahr GmbH bewirtschaftete auf dem bisherigen Areal 32 Bestandsgebäude (Vorjahr 33), 141 Abbruchgebäude (Vorjahr 143) nebst Freiflächen und betreute durchschnittlich 216 Mietverhältnisse. Dazu kamen 26 Mietverhältnisse innerhalb der Flugbetriebsflächen. Hier wurden 23 bauliche Anlagen bewirtschaftet.

Die abgeführten Mietanteile an die Eigentümer Stadt Lahr und Zweckverband legten im Berichtsjahr mit insgesamt 877.100 deutlich zu (Vorjahr € 845.100). Zu dieser positiven Entwicklung trugen € 58.200 abgeführte Mietanteile aus Überdeckung Flugbetriebsflächen bei. Betrachtet man lediglich die bewirtschafteten Gebäude aus den Bewirtschaftungsverträgen Ost- und Westareal (ohne Flugbetriebsflächen), so ist ein Rückgang von € 845.100 (Vorjahr) auf € 818.900 zu verzeichnen.

Die Mietabführungen an die BlmA reduzierten sich auf € 391.300 (Vorjahr € 407.100).

Im Geschäftsjahr 2014 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Summe aus Aufwendungen für bezogene Leistungen € 372.300; sonstige betriebliche Aufwendungen € 483.600; Grundsteuer € 134.700) insgesamt € 990.600. Damit belaufen sich diese Aufwendungen als betragsmäßig größter Ausgabenposten auf 65% der ausgewiesenen Umsatzerlöse (Umsatzerlöse € 2.801.200 minus weitergeleitete Mieten € 1.280.900).

Innerhalb dieser Position fallen hauptsächlich die Kosten für Reparaturen, Instandsetzungen in Höhe von € 145.500 (Vorjahr € 183.500) sowie die Werbe- und Reisekosten in Höhe von € 93.000 (Vorjahr € 44.300) ins Gewicht.

Der Personalaufwand lag im Berichtsjahr bei € 639.700 (Vorjahr € 701.400). Die aktuelle personelle Ausstattung des Unternehmens ist ausreichend. Es handelt sich weiterhin durchgängig um motivierte Beschäftigte mit viel Know-how und Engagement.

III. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken der zukünftigen Entwicklung können aus marktbedingt sinkenden Mieteinnahmen oder auch aus abnehmender Mietauslastung bzw. Reduzierung des Gebäudebestandes resultieren. Gerade in der Reduzierung des Gebäudebestandes, der letztlich auch in der erfolgreichen Vermarktungsaktivität der Gesellschaft begründet liegt, ist mit einer Schmälerung der Finanzierungsbasis zu rechnen. Dies wird im Berichtsjahr durch die rückläufigen Mieten im Ost- und Westareal deutlich. Insbesondere wurden die Auswirkungen im Westareal durch den Abbruch von vermieteten Gebäuden deutlich. Weiterhin könnte durch eine Auflösung der bestehenden Bewirtschaftungsverträge und des Dienstleistungsvertrages für das ZV-Areal ein zukünftiges Risiko für die Gesellschaft erwachsen.

Wesentliche Chancen liegen naturgemäß in der Attraktivitätssteigerung des Areals durch einen aktiven Flugbetrieb und eine verbesserte überörtliche Infrastruktur incl. Anbindung zum Areal. Als Entwicklungsgesellschaft für das gesamte Areal eröffnet und festigt dies wesentliche Potenziale zur weiteren Flächenentwicklung. In diesen Bereichen lag wiederum ein Schwerpunkt der Tätigkeiten der Gesellschaft.

Die Gebäudesubstanz verliert zusehends an Wert. Es ist deshalb weiterhin sorgfältig abzuwägen, welche Gebäude mit dem Ziel der Substanzerhaltung betreut und welche Gebäude lediglich zur Vermietung erhalten werden.

Im Zuge der Altlastenbearbeitung (AVL-Verfahren) waren zuletzt keine Entmietungen von Gebäuden erforderlich. Die Altlastensanierung ist eine Grundlage für die konzeptionelle Fortentwicklung, gerade des Ostareals. Sanierungen werden auch im Jahre 2015 erfolgen.

Bei voraussichtlich nur wenigen Änderungen in der Geschäftstätigkeit wird für das laufende Geschäftsjahr mit einem ausgeglichenen Ergebnis geplant.

Vorgänge von besonderer Bedeutung bis zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sind nicht eingetreten.

Lahr, den 22. Mai 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Ibert', written in a cursive style.

Markus Ibert
-Geschäftsführer-

Bestätigungsvermerk

An die Gesellschafter der Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH, Lahr/Schw., für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

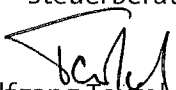
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lahr/Schw., den 15. Juni 2015

B T G

Badische Treuhand Gesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Wolfgang Teufel
(Wirtschaftsprüfer)


Barbara Henninger
(Wirtschaftsprüferin)