

**BERICHT  
ÜBER DIE PRÜFUNG  
DES JAHRESABSCHLUSSES  
UND DES LAGEBERICHTS**

für das Geschäftsjahr  
01.01.2016 bis 31.12.2016

der

**Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH  
Lahr/Schwarzwald**

**MKG Treuhand GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Schwarzwaldstr. 32

77933 Lahr

**Prüfbericht Nr. 9/10**

**Bilanz zum 31. Dezember 2016**  
**der**  
**Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH**  
**Lahr/Schw.**

Anlage I

**AKTIVA**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen und ähnliche Rechte		375,00	0
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9,00		0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.524,00		128
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		6
		<u>127.533,00</u>	<u>134</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		300,00	0
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	151.393,15		56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	62.695,94		48
		<u>214.089,09</u>	<u>104</u>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.550.615,33	1.677
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		73.822,15	6
		<u>1.966.734,57</u>	<u>1.921</u>

**PASSIVA**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	52.000,00		52
<b>II. Kapitalrücklage</b>	25.564,59		25
<b>III. Gewinnvortrag</b>	985.114,24		991
<b>IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<u>17.021,47</u>		<u>-5</u>
		1.079.700,30	1.063
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	3.297,94		0
2. Sonstige Rückstellungen	<u>127.400,00</u>		<u>76</u>
		130.697,94	76
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.722,48		133
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 63.722,48 (i.V. TEUR 133)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	442.778,73		463
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 442.778,73 (i.V. TEUR 463)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>245.587,59</u>		<u>184</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 245.587,59 (i.V. TEUR 184)			
- davon aus Steuern: EUR 56.049,49 (i.V. TEUR 52)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 598,86 (i.V. TEUR 0)			
		752.088,80	780
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.247,53	2
		<u>1.966.734,57</u>	<u>1.921</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**  
**der**  
**Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH**  
**Lahr/Schw.**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		3.282.876,52	3.139
2. Sonstige betriebliche Erträge		91.387,86	103
		<u>3.374.264,38</u>	<u>3.242</u>
3. Materialaufwand			
a) Weitergeleitete Mieten	1.465.412,05		1.489
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>439.236,25</u>		<u>398</u>
		1.904.648,30	1.887
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	565.077,26		556
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen - davon für Altersversorgung: EUR 31.133,50 (i.V. TEUR 31)	<u>137.064,99</u>		<u>132</u>
		702.142,25	688
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		58.578,50	50
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		557.869,34	480
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		345,14	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		97,36	0
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.311,44</u>	<u>0</u>
10. Ergebnis nach Steuern		147.962,33	137
11. Sonstige Steuern		130.940,86	142
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u><u>17.021,47</u></u>	<u><u>-5</u></u>

## 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

### 1.1 Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Lahr
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Freiburg
Register-Nr.:	HRB 391205

### 1.2 Angaben und Erläuterungen von nicht vergleichbaren Vorjahreszahlen

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind.

Zur Erläuterung wird ausgeführt:

Die Gesellschaft wendet erstmalig die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) sowie das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der handelsrechtlichen Vorschriften geänderten Vorschriften des HGB an.

Die im Vorjahresvergleich ausgewiesenen Umsatzerlöse des Jahres 2015 beinhalten Erlöse aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von EUR 177.343,42, die vor Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) sowie des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der handelsrechtlichen Vorschriften den sonstigen betrieblichen Erlösen zuzuordnen waren.

Insofern sind die Angaben des Geschäftsjahres 2016 nur eingeschränkt mit dem Vorjahresabschluss vergleichbar. Nähere Erläuterungen sind zu den betreffenden Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Im Zuge der Umsetzung der Vorschriften des BilRuG wurde der Anhang neu konzipiert.

## 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten der Sachanlagen werden in Höhe der handelsrechtlichen Untergrenze bemessen. Einbeziehungswahlrechte werden nicht ausgeübt. Auch Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt und bewertet.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird zusätzlich durch eine ausreichend bemessene Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen. Insbesondere wurden von der IGZ GmbH Erhaltungsaufwendungen erbracht, die in Übereinstimmung mit der Stadt Lahr auf die Miete der nächsten rund 6 Jahre anzurechnen sind. Auf der Passivseite werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **2.2 Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## **3. Angaben zur Bilanz**

### **3.1 Mitzugehörigkeitsvermerke**

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von € 442.778,73 sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### **3.2 Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

IGZ Raum Lahr GmbH Bewirtschaftung und Vermarktung Flugplatz, 77933 Lahr

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2016		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2016		kumulierte Abschreibungen 01.01.2016		Abschreibungen Geschäftsjahr		Abgänge		kumulierte Abschreibungen 31.12.2016		Buchwert 31.12.2016		Buchwert 31.12.2015		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>																							
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	740,00	499,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.239,00	739,00	125,00	864,00	375,00	1,00									
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	740,00	499,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.239,00	739,00	125,00	864,00	375,00	1,00										
<b>II. Sachanlagen</b>																							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	63.467,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.467,09	63.458,09	0,00	0,00	63.458,09	9,00	9,00									
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	464.674,42	55.022,19	25.337,33	6.199,31	500.558,59	336.814,42	58.453,50	22.233,33	373.034,59	127.524,00	127.860,00												
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.199,31	0,00	0,00	-6.199,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199,31									
Summe Sachanlagen	534.340,82	55.022,19	25.337,33	0,00	564.025,68	400.272,51	58.453,50	22.233,33	436.492,68	127.533,00	134.068,31												
<b>III. Finanzanlagen</b>																							
Beteiligungen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00									
Summe Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00									
Summe Anlagevermögen	535.380,82	55.521,19	25.337,33	0,00	565.564,68	401.011,51	58.578,50	22.233,33	437.356,68	128.208,00	134.369,31												

Im Geschäftsjahr 2016 waren keine sonstigen Zugänge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie bei den kumulierten Abschreibungen zu verzeichnen. Es gab auch keine Umbuchungen oder Zuschreibungen bei den kumulierten Abschreibungen.

### 3.3 Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

### 3.4 Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

### 3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind größere Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Dabei handelt es sich um Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag zu Einnahmen führen, aber zum Zweck der periodengerechten Gewinnermittlung bereits zum Bilanzstichtag als Einnahmen erfasst wurden.

Im Einzelnen waren folgende antizipative Sachverhalte zu berücksichtigen:

Forderungen ggb. Krankenkasse aus AAG	EUR	1.778,59
Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	EUR	6.005,00
Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	EUR	11.389,22
Körperschaftsteuerrückforderung	EUR	5.760,36
Debitorische Kreditoren	EUR	37.754,79

### 3.6 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden folgende Beträge ausgewiesen:

	31.12.2016
	Euro
Euroforum, Logistikmesse	1.799,00
Kfz-Steuern	771,00
SWEG, Buswerbung 2017	780,00
"Vorausbezahlte" Miete IGZ GmbH	70.472,15
	<hr/>
SUMME	73.822,15

Unter dem Posten Vorausbezahlte Miete IGZ GmbH sind die Aufwendungen für die Renovierung der angemieteten Büroräume zum 31.12.2016 eingestellt. Der ARAP Posten wird gleichmäßig auf 7 Jahre aufgelöst.

### 3.7 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

Art der Rückstellung	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Überstunden	25.400,00	20.200,00
Urlaub	19.800,00	21.700,00
Aufbewahrungsverpflichtung	9.100,00	8.400,00
Grundsteuer FES	13.200,00	10.700,00
Instandhaltung Vermietungsobjekte	38.100,00	0,00
Grundsteuer Zehnder Group Grundstücksv. GmbH	2.800,00	0,00
nachlaufende Rechnungen	3.000,00	3.000,00
Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	12.500,00	12.000,00
Rückstellung für Instandhaltungen innerh. 3 M.	3.500,00	0,00
<b>SUMME</b>	<b>127.400,00</b>	<b>76.000,00</b>

### 3.8 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 0,00.

### 3.9 Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 752.088,80 (Vorjahr: EUR 780.325,98).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

### 3.10 Angabe zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Verbindlichkeiten:

Gesellschafter / -in	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Stadt Lahr	340.248,29	366.165,95
Zweckverband IGP	89.122,49	95.621,42
Ortenaukreis	13.407,95	1.095,07
	<hr/>	<hr/>
SUMME	442.778,73	462.882,44

### 3.11 Latente Steuern

Von der Möglichkeit, einen Aktiv-Posten für latente Steuererträge zu bilden, wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

### 3.12 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2017 bestehen unter Berücksichtigung der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Leasingvertrag eines Kopierers in Höhe von TEUR 2,5. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit bis 30.11.2018. Es sind daraus keine Chancen oder Risiken erkennbar, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind.

## **4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **4.1 Aufgliederung der Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse bestehen hauptsächlich aus Dienstleistungs- und Bewirtschaftungsverträgen bzgl. des ehemaligen Flughafenareals in Lahr.

Im Wesentlichen sind folgende Verträge aufzuführen:

Bewirtschaftungsvertrag Ost - Vertragspartnerin Stadt Lahr

Bewirtschaftungsvertrag Flugbetriebsflächen - Vertragspartnerin Stadt Lahr

Kaufvertrag vom 30.12.1996 mit Nachtragsvereinbarung vom 13.12.2011- Vertragspartnerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bewirtschaftungsvertrag West - Vertragspartner Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr

Dienstleistungsvertrag - Vertragspartner Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr

Bei Anwendung der Umsatzerlösdefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRuG im Vorjahr hätten sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 177.343,42 den Umsatzerlösen zugeordnet werden müssen.

### **4.2 Erläuterung der Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung**

Bei den Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um:

- Mieterlöse
- Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

### **4.3 Erläuterung der periodenfremden Erträge**

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 54.655,21 enthalten. .

Die Erträge wurden im Posten "sonstige betriebliche Erträge" erfasst.

Die periodenfremden Erträge betreffen hauptsächlich Korrekturen von Aufwendungen aus Vorjahren.

#### **4.4 Erläuterung der Aufwendungen für Altersvorsorge**

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersvorsorge in Höhe von EUR 31.133,50 (Vorjahr EUR 30.848,80) enthalten.

#### **4.5 Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen**

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 7.713,32 enthalten.

Die Aufwendungen wurden im Posten "sonstige betriebliche Aufwendungen" erfasst.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind:

- Nachberechnung Stromverbrauch für 01.07.2003 - 01.04.2015 EUR 6.714,58
- Rechnungsgutschriften für Vorjahre EUR 998,74

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	4
Angestellte	10

Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit 14

### 5.2 Namen der Geschäftsführer

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

Herr Diplom-Verwaltungswirt (FH) Markus Ibert

### 5.3 Vergütungen der Geschäftsführer und Gesamtbezüge der früheren Geschäftsführer und Angabe der für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### 5.4 Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt netto EUR 5.000,00 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

### 5.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahrs nicht ergeben.

IGZ Raum Lahr GmbH

---

### 5.6 Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt EUR 17.021,47.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrag ergibt sich ein Betrag von EUR 1.002.135,71, der zu verwenden ist.

Auf neue Rechnung werden EUR 1.002.135,71 vorgetragen.

### 5.7 Unterschrift der Geschäftsführung

Lahr, 31. August 2017



---

Ort, Datum

Markus Ibert

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016  
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 startkLahr - Areal (Lahr und Zweckverband), aber auch als Dienstleister ergänzend zum Gebäudemanagement, schließt das Berichtsjahr mit einem leichten Gewinn.

Im Berichtszeitraum spielten Überlegungen zur infrastrukturellen Entwicklung und überörtlichen Anbindung des Areals weiterhin eine große Rolle. Die im Projekt Code24 erzielten Ergebnisse werden im ebenfalls von der EU geförderten Projekt European Rail-Freight-Line-System (ERFLS) fortgeführt. Die Gesellschaft hat hierbei eine zentrale Rolle bei der Realisierung eines Güterverkehrsterminals inne.

Auch die Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes „Rheinstraße Süd“ wurde erfolgreich fortgeführt. Verfügbare Grundstücksflächen werden weniger.

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

**II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage**

Das Umsatzvolumen aus Vermietung & Verpachtung stieg in 2016 erneut trotz rückläufigen Gebäudebestandes auf € 3,09 Mio. (incl. der abgeführten Mietanteile). Dies bedeutet eine Steigerung um 130T€ im Vergleich zu € 2,96 Mio im Vorjahr. Während die Mieteinnahmen im Westareal um 76T€ zurückgingen, konnten sie im Ostareal (ohne Flugbetriebsflächen) um 79T€ gesteigert werden. Die Einnahmen aus Weiterberechnung Betriebskosten legten um 74T€ zu. Die IGZ Raum Lahr GmbH bewirtschaftete auf dem bisherigen Areal zum Bilanzstichtag 26 Bestandsgebäude (Vorjahr 30), 126 Abbruchgebäude (Vorjahr 126) nebst Freiflächen und betreute 202 (Vorjahr 209) Mietverhältnisse. Dazu kamen 28 Mietverhältnisse innerhalb der Flugbetriebsflächen. Hier wurden 23 bauliche Anlagen bewirtschaftet.

Die abgeführten Mietanteile an die Eigentümer Stadt Lahr und Zweckverband blieben im Berichtsjahr mit insgesamt € 1.100.100 nahezu konstant (Vorjahr € 1.100.800), obwohl in 2015 eine beträchtliche Anzahl von Gebäuden verkauft bzw. rückgebaut wurde. Betrachtet man lediglich die bewirtschafteten Gebäude aus den Bewirtschaftungsverträgen Ost- und Westareal (ohne Flugbetriebsflächen), so konnte das Vorjahresergebnis um € 30.300 auf € 877.700 (Vorjahr € 847.400) gesteigert werden.

Die Mietabführungen an die BlmA reduzierten sich als Folge der Shelterabbrüche in 2015 auf € 365.300 (Vorjahr € 387.700).

Im Geschäftsjahr 2016 lagen die betrieblichen Aufwendungen (ohne Personal-, Zinsaufwand und Abschreibungen) mit € 1.129.800 deutlich über dem Vorjahreswert (VJ € 978.600). Bezogene Leistungen - zum Großteil für Energieversorgung - stiegen nur moderat und weitestgehend im Gleichschritt zu erhöhten Vermietungsumsätzen.

Die Steigerung ist zum Großteil auf die erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit € 211.000 (VJ 113.900€) zurückzuführen. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil dieser Maßnahmen durch Kostenbeteiligung finanziert und im Berichtsjahr hierfür 87.600 € Erträge gegenüberstehen.

Der Personalaufwand lag im Berichtsjahr bei € 702.200 (Vorjahr € 688.200). Im Zuge des ausgeweiteten Aufgabenprofils mit Dienstleistungen im Projekt ERFLS bzw. der gestiegenen Anforderungen an Themen im Zusammenhang Verkehrsinfrastruktur wurde im 2. Halbjahr 2016 eine weitere kaufmännische Mitarbeiterin eingestellt. Die aktuelle personelle Ausstattung des Unternehmens ist der Aufgabenstellung angemessen. Es handelt sich um motivierte Beschäftigte mit viel Erfahrung, 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. Letzteres wurde einmal mehr im Berichtsjahr deutlich. Die vermietbaren Flächen sind – bedingt durch Grundstücksverkäufe, Flächenentwicklung - stetig rückläufig. Noch konnte dies in den Vermietungsumsätzen durch höhere Auslastung und Erhöhung der Mietpreise kompensiert werden. Im Folgejahr ist u.a. durch den Wegfall von mindestens 4 weiteren Bestandsgebäude von einer erneuten Schmälerung der Finanzierungsbasis auszugehen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwiefern bestehende Vertragsinhalte das Aufgabenspektrum der IGZ GmbH unter Berücksichtigung der Änderungen der Aufgabenfelder der letzten Jahre exakt abbilden.

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 eine verbesserte überörtliche Infrastruktur incl. Anbindung zum Areal. Eine stärkere Nutzung des Flughafens und dessen längerfristig gesicherte Nutzung sind ebenso von Bedeutung für eine wertschöpfende Entwicklung am Areal.

Dasselbe gilt für die verbesserte Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit über die Straße. Die Chancen durch den gefassten Bundestagsbeschluss zur autobahnparallelen Realisierung des 3./4. Gleises der Rheintalbahn als Grundlage zur Realisierung eines Güterverkehrsterminal sind im gleichen Maße von erheblicher Bedeutung für die künftige Entwicklung des starkLahr-Areals. Die Übernahme weiterer Aufgaben im infrastrukturellen und baulichen Bereich könnte der Gesellschaft weitere Entwicklungschancen eröffnen.

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.

Die Altlastensanierung ist eine Grundlage für die konzeptionelle Fortentwicklung, auch im Ostareal. Sanierungen werden auch im Jahre 2017 erfolgen, wobei der Schwerpunkt mittlerweile auf Überwachung sanierter Flächen bzw. Anschlussverfahren nach erfolgtem Bodenaushaub liegt. Im Zuge der Altlastenbearbeitung (AVL-Verfahren) waren jedoch zuletzt keine Entmietungen von Gebäuden erforderlich.

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

Lahr, den 31. August 2017



Markus Ibert  
-Geschäftsführer-

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

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/Schwarzwald für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 Gesellschaftsvertrags 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lahr, 15. September 2017

MKG Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Heiko Garvs-Burkhardt  
Wirtschaftsprüfer