

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
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 (Flächeneigentümer Stadt Lahr und Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“) schließt das Berichtsjahr mit einem Gewinn von € 133.044,98 ab.

Im Berichtszeitraum kamen der Begleitung von Investoren- und Mietanfragen und der Betreuung von Infrastrukturmaßnahmen eine große Bedeutung zu. Des Weiteren wurde die Ausarbeitung der Perspektivplanung 2030 mit Konzeptionen und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Areals weiter vorangebracht. Das EU geförderte Projekt European Rail-Freight-Line-System (ERFLS) konnte im Vorjahr abgeschlossen werden. Im Ergebnis wurden die Schaffung der Rahmenbedingungen für ein Güterverkehrsterminal von der Stadt Lahr als Entwicklungsziel festgelegt und die Gesellschaft mit der Unterstützung bei der Entwicklung von Strategien und Maßnahmenpaketen beauftragt.

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

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Das Umsatzvolumen aus Vermietung & Verpachtung lag im Jahr 2019 mit insgesamt € 3,09 Mio. um ca. T€ 144 höher als im Vorjahr (€ 2,95 Mio.). Dieses Umsatzplus verteilt sich wie folgt: Die Gesamteinnahmen aus Grundmieten im Ost- und Westareal legten um T€ 109,3, die aus Flugbetriebsflächen um T€ 19,5 zu. Auch bei den Erlösen aus Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungen war ein Anstieg von T€ 15,5 gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die IGZ Raum Lahr GmbH bewirtschaftete auf dem Areal (ohne Flugbetriebsflächen) zum Bilanzstichtag 25 Bestandsgebäude (Vorjahr 26), unverändert 122 Abbruchgebäude (Vorjahr 122) nebst Freiflächen und betreute 190 (Vorjahr 191) Mietverhältnisse. Dazu kamen 24 (Vorjahr 23) Mietverhältnisse innerhalb der Flugbetriebsflächen. Hier wurden 23 bauliche Anlagen bewirtschaftet.

Die abgeführten Mietanteile an die Eigentümer Stadt Lahr und den Zweckverband lagen parallel zu den gestiegenen Gesamtmieteinnahmen mit insgesamt € 1.073.600 um ca. € 46.200 höher als im (Vorjahr € 1.027.400). Während die Abführungen aus der Bewirtschaftung der Flugbetriebsflächen um € 58.300 zunahmen, war bei den Bewirtschaftungsverträgen Ost- und West in Summe ein leichter

Rückgang zu verzeichnen. Die Abführungen an die Stadt Lahr/ Ostareal waren um € 15.700 rückläufig, an den Zweckverband wurden hingegen € 3.600 mehr als im Vorjahr abgeführt. Der Rückgang ist überwiegend auf die Anpassung der Mietabführungsquote für die Freiflächen von 80% auf 60 % zurückzuführen. Die Mietabführungen an die BlmA konnten - wie auch im Vorjahr - gesteigert werden, und lagen mit € 395.000 um € 4.100 über dem Niveau des Vorjahres (€ 391.000).

Im Geschäftsjahr 2019 lagen die gesamten betrieblichen Aufwendungen (ohne Personal-, Zinsaufwand, Abschreibungen und Ertragssteuern) mit € 1.086.800 deutlich unter dem Vorjahreswert (VJ € 1.186.000).

Die sonstigen Steuern sind mit ca. € 127.200 nahezu konstant geblieben (Vorjahr € 128.000). Bei den bezogenen Leistungen ist eine Reduzierung von € 102.800 zu verzeichnen; sie beliefen sich auf ca. € 380.600. Bereinigt um das im Rahmen des ERFLS/GVT-Projektes verwalteten Budget für Fremdleistungen, die der IGZ wieder vergütet und ebenfalls auf der Einnahmeseite verbucht werden, blieben auch die bezogenen Leistungen mit € 374.700 weitestgehend konstant und lediglich € 9.000 unter Vorjahresniveau (Vorjahr € 383.700).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen dagegen leicht von € 574.700 im Vorjahr auf € 579.000 im Berichtsjahr an. Hierunter fallen die Verwaltungsaufwendungen, welche mit € 125.400 nahezu unverändert blieben. Die Betriebsaufwendungen erhöhten sich insbesondere durch erhöhte Instandhaltungsmaßnahmen um ca. € 51.000 gegenüber dem Vorjahr. Die Vertriebsaufwendungen dagegen waren im Berichtsjahr um ca. € 19.700 rückläufig.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr geringfügig auf € 742.000 (Vorjahr € 746.100). Den erfolgten tariflichen Lohnanpassungen stand die temporäre Nichtbesetzung von zwei Vollzeitstellen und damit eingesparte Kosten gegenüber. Die personelle Ausstattung des Unternehmens war im Berichtsjahr abgesehen von diesen temporären Vakanzen von 1,5 bzw. 3 Monaten unverändert und der Aufgabenstellung angemessen.

III. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken der zukünftigen Entwicklung bestehen nach wie vor durch marktbedingt schwankende Mieteinnahmen, einer geringeren Mietauslastung und nicht zuletzt durch eine weitere Reduzierung des Gebäudebestandes durch Abbruchmaßnahmen.

Die Mieteinnahmen waren zuletzt auf gleichbleibendem Niveau. Mittelfristig wird die Reduzierung des Mietaufkommens bedingt durch weitere Ansiedlungserfolge und den damit verbundenen Wegfall möglicher Mietflächen eintreten.

Inwiefern und in welchem Ausmaß sich die Corona-Krise auf die Einnahmesituation auswirken wird, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Mit Stand 19.05.2020 lagen für die Monate April-Juni lediglich für 4,1% der durchschnittlichen monatlichen Mieten Stundungsanträge vor. Ob diese Stundungen ohne finanzielle Auswirkungen bleiben oder zu Mietausfällen werden, ist aktuell noch offen. Eine Bewertung, ob die Auswirkungen dieser Krise über diese Fälle hinaus zu weiteren Zahlungsausfällen führen wird, ist zum Zeitpunkt der Berichterstellung eben so wenig möglich wie eine Aussage bzgl. der zukünftigen Mietnachfragesituation.

Aus allgemeiner Sicht könnte durch eine Auflösung der bestehenden Bewirtschaftungsverträge und des Dienstleistungsvertrages für das ZV-Areal ein zukünftiges Risiko für die Gesellschaft erwachsen. Dabei ist zu erwähnen, dass im Berichtsjahr die Mietanteile für Freiflächen angepasst wurden und der Gesellschaft aus diesen Mieteinnahmen im Ost- und Westareal 20% mehr zur Verfügung stehen. Dies hat die IGZ GmbH nach Verlusten in den Jahren 2017 und davor weiterhin finanziell stabilisiert und trägt zu einer verbesserten Handlungsfähigkeit der IGZ GmbH insbesondere bei der weiteren strategischen Entwicklung des Areals bei.

Wesentliche Chancen liegen dabei in der Attraktivitätssteigerung des Areals für Unternehmen durch ein verstärktes Quartiersmanagement, eine nachhaltige und zukunftsfähige Flächenentwicklung und Identifizierung von Zukunftsthemen. Der vom Fraunhofer-Institut begleitete Perspektivprozess bildet dazu einen wichtigen Handlungsleitfaden für die anstehenden Entwicklungsaufgaben der IGZ GmbH.

Insgesamt nehmen die Themen Digitalisierung und Mobilität eine wichtige Rolle bei dieser Entwicklung ein und werden deshalb auch im Fokus der IGZ GmbH stehen. Entsprechende Entwicklungskonzepte wurden bereits im Rahmen der Perspektivplanung 2030 ausgearbeitet. Aktuell ist die IGZ GmbH in laufende Förderprojekte des Landes Baden-Württemberg und des Bundes zu den Themen urbanes Fliegen und regionale Mobilität eingebunden.

Darüber hinaus ist eine stärkere Nutzung des Flughafens und dessen längerfristig gesicherte Nutzung ebenfalls von Bedeutung für eine wertschöpfende Entwicklung am Areal. Dasselbe gilt für die verbesserte Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit über die verschiedenen Verkehrsträger.

Hinsichtlich des vorhandenen Gebäudebestandes ist auch verstärkt mit Blick auf die zukünftige Flächenentwicklungen und die geschilderten Zukunftsthemen sorgfältig abzuwägen, welche Gebäude mit dem Ziel der Substanzerhaltung betreut, welche Gebäude lediglich zur Vermietung erhalten werden und welche Gebäude im Rahmen einer übergeordneten Planung vorrangig rückzubauen sind.

Die Altlastensanierung ist eine Grundlage für die konzeptionelle Fortentwicklung, auch im Ostareal. Sanierungen werden auch im Jahre 2020 erfolgen, wobei der Schwerpunkt im Ostareal mittlerweile auf der Überwachung sanierter Flächen bzw. Anschlussverfahren nach erfolgtem Bodenaushub liegt. Im Zuge der Altlastenbearbeitung (AVL-Verfahren) waren zuletzt keine Entmietungen von Gebäuden erforderlichlich.

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

Lahr/Schw., den 04. Juni 2020



.....
Gez. Daniel Peter Halter
Geschäftsführer