

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
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 € 104.747,85 ab.

Im Berichtszeitraum kamen der Ertragssicherung unter Corona-Bedingungen, der Umsetzung des Mobilitätsprojekts sowie der Betreuung von Infrastrukturmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Die Begleitung der Investoren- und Mietanfragen stellte Pandemie-bedingt andere Anforderungen an den laufenden Betrieb und grenzte den Handlungsspielraum teilweise ein. Dennoch konnten wichtige Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung einzelner Restgrundstücke bzw. Erweiterungsflächen durch die IGZ begleitet werden.

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 fiel im Jahr 2020 mit insgesamt € 3,05 Mio. um ca. T€ 43 niedriger aus als im Vorjahr (€ 3,09 Mio.). Die reinen Grundmieten lagen T€ 29,4 unter dem Vorjahresniveau, was einem Rückgang von 1,10 % entspricht. Korrespondierend zu den Grundmieten reduzierten sich die Einnahmen aus Nebenkostenweiterberechnungen um T€ 13,5. Mietrückgänge bei den Bestandsgebäuden in Höhe von T€ 43,2 waren mit ca. T€ 17,5 pandemiebedingt, Rückgänge bei den Abbruchgebäuden in Höhe von T€ 39 sind u.a. auf weitere Abbrüche und Entsiegelungen in der C-Traube im Westareal zurückzuführen. Diese Rückgänge konnten durch eine gesteigerte Freiflächenvermietung teilweise kompensiert werden.

Die IGZ Raum Lahr GmbH bewirtschaftete auf dem Areal (ohne Flugbetriebsflächen) zum Bilanzstichtag 25 Bestandsgebäude (Vorjahr 25), 97 Abbruchgebäude (Vorjahr 103) nebst Freiflächen und betreute 192 (Vorjahr 190) Mietverhältnisse. Dazu kamen 27 (Vorjahr 24) Mietverhältnisse innerhalb der Flugbetriebsflächen. Hier wurden 23 bauliche Anlagen bewirtschaftet.

Die im Materialaufwand a) ausgewiesenen abgeführten Mietanteile an die Eigentümer Stadt Lahr und Zweckverband konnten gegenläufig zu den leicht reduzierten Gesamtmieteinnahmen mit insgesamt € 1.174.100 um ca. € 100.500 gegen über

dem Vorjahr (€ 1.073.600) gesteigert werden. Während die Abführungen aus der Bewirtschaftung des Ost- und Westareals aufgrund der Zusammensetzung der vermieteten Flächen auf Vorjahresniveau gehalten werden konnte, legten die Abführungen aus den Flugbetriebsflächen um € 100.000 zu.

Die Abführungen an den Zweckverband waren um € 9.400 rückläufig, an die Stadt Lahr wurden € 10.000 mehr als im Vorjahr abgeführt. Die Mietabführungen an die BlmA sind korrespondierend zu den Gesamtmieten der Abbruchgebäude um € 23.500 gesunken, und lagen mit € 371.600 um € 23.400 unter dem Niveau des Vorjahres (€ 395.000).

Im Geschäftsjahr 2020 lagen die übrigen gesamten betrieblichen Aufwendungen (ohne Personal-, Zinsaufwand, Abschreibungen und Ertragssteuern) mit € 1.022.600 € 64.200 unter dem Vorjahreswert (VJ € 1.086.800).

Die sonstigen Steuern sind mit ca. € 126.900 nahezu konstant geblieben (Vorjahr € 127.200). Bei den bezogenen Leistungen ist eine leichte Steigerung von € 24.500 zu verzeichnen; sie beliefen sich auf ca. € 405.000. Bereinigt um das im Rahmen des GVT-Dienstleistungsvertrages verwalteten Budget für Fremdleistungen, die der IGZ wieder vergütet und ebenfalls auf der Einnahmeseite verbucht werden, konnten die bezogenen Leistungen mit € 365.100 nochmals gesenkt werden und liegen € 12.300 unter Vorjahresniveau (Vorjahr € 377.400).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr deutlich gesunken von € 579.000 im Vorjahr auf € 490.700 im Berichtsjahr. Im Wesentlichen ergibt sich der Rückgang durch reduzierte Instandhaltungsmaßnahmen für die Flugbetriebsflächen (in der Folge hieraus ist die Abführung von Mietanteilen an die Stadt Lahr als Eigentümer der Flugbetriebsflächen gestiegen). Die Vertriebsaufwendungen blieben mit € 117.200 in etwa auf Vorjahresniveau (Vorjahr € 116.700). Vereinzelt konnten eine Reihe von Vertriebsaktivitäten pandemiebedingt nicht wie gewünscht durchgeführt werden. Die Umsetzung des Mobilitätsprojektes kompensierte hier die nicht realisierbaren Aktivitäten, wie Messebesuche, etc. Die Verwaltungsaufwendungen lagen im Berichtsjahr mit € 174.500 über dem Niveau des Vorjahres (€ 125.400). Die Steigerung ist im Wesentlichen durch den energetisch erforderlichen Austausch der Außenfenster sowie der Erneuerung der teilweise abgängigen Böden im IGZ-Verwaltungsgebäude bedingt.

Der Personalaufwand stieg im Berichtsjahr um € 39.700 auf € 781.700 (Vorjahr € 742.000). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Personalkosten die vom Bund geförderte Stelle im Rahmen des Mobilitätsprojekts komplett beinhaltet, während die Förderzuschüsse in Höhe von € 55.700 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind. Bereinigt um die befristete Projektstelle ergibt sich ein Personalaufwand in Höhe von € 720.500, welcher somit € 21.500 unter dem Vorjahresaufwand liegt.

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.

Die Auswirkungen der Pandemie waren 2020 auch im Vermietungsbereich zu spüren. Sie waren jedoch auf wenige vertretene Branchen und damit auch in ihrer Gesamtwirkung begrenzt. Zur Sicherung langjähriger zuverlässiger Mietverhältnisse wurden 2020 bei Bestandsgebäuden Mietschlüsse von ca. T€ 17,5 gewährt. Bezogen auf das gesamte Mietvolumen von € 2,68 Mio. ergeben sich direkt zuzuordnende und pandemiebedingte Mietausfälle von ca. 0,65 %.

Für das erste Halbjahr 2021 wurden bei 2 weiteren Mietern Nachlässe gewährt. Somit könnte die Zahl im Gesamtjahr 2021 noch leicht steigen. Nach aktueller Einschätzung erscheint die Wirkung aufgrund der vertretenen Branchen am Areal jedoch eingrenzbar und dürfte weiterhin unter 1 % liegen.

Später eintretende bzw. bisher nicht gemeldete finanzielle Engpässe auch aufgrund der ausgesetzten Insolvenzantragspflicht sind hierbei jedoch nicht berücksichtigt und eine Prognose hierzu kann derzeit auch nicht abgegeben werden.

Aus allgemeiner Sicht könnte durch eine Auflösung der bestehenden Bewirtschaftungsverträge und des Dienstleistungsvertrages für das ZV-Areal ein zukünftiges Risiko für die Gesellschaft erwachsen. Deren Anpassung ab dem Jahr 2019 hat sich als wirkungsvoll erwiesen und die IGZ GmbH nach Verlusten in den Jahren 2017 und davor weiterhin finanziell stabilisiert. Die finanzielle Lage sichert damit weiterhin die Handlungsfähigkeit der IGZ GmbH insbesondere auch bei der weiteren strategischen Entwicklung des Areals.

Wesentliche Chancen liegen dabei in der Attraktivitätssteigerung des Areals für Unternehmen durch ein verstärktes Quartiersmanagement, eine nachhaltige und zukunftsfähige Flächenentwicklung und Identifizierung von Zukunftsthemen. Im Berichtsjahr wurde der Schlussbericht der Innovationspartnerschaft mit dem Fraunhofer Institut IAO vorgelegt. Hier finden sich weitere richtungsweisende Handlungsansätze für die künftigen 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. Im geförderten Projekt startkLahr.Mobil wurden Maßnahmen für eine zukunftsgerichtete Mobilitätsentwicklung im Areal erarbeitet.

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 an 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 des Areals. Bei zwei verbleibenden Flächen ist noch eine Sanierung vorhandener Altlasten erforderlich. Eine weitere Fläche befindet sich in der Überwachungsphase nach erfolgter Sanierung. Im Zuge der Altlastenbearbeitung (AVL-Verfahren) waren zuletzt keine Entmietungen von Gebäuden mehr erforderlich.

Die Frist für den Rückbau der Abbruchgebäude endet am 31.12.2021. Danach beginnt ein 4-jähriger Überziehungszeitraum. Perspektivisch werden sich also die Mieterlöse deutlich reduzieren.

Bei voraussichtlich nur wenigen Änderungen in der Geschäftstätigkeit wird für das laufende Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis, jedoch unter dem Niveau der beiden Vorjahre geplant.

Lahr, den 09. Juni 2021



Daniel Peter Halter
-Geschäftsführer-