



Branchenspezifische Herausforderungen der Energiewirtschaft sind die vielfältigen rechtlichen und regulatorischen Vorgaben, die merklich auf das Energiegeschäft einwirken, in ihrer konkreten Ausgestaltung im Vorfeld aber zumeist nur schwer zu kalkulieren sind. Vor dem Hintergrund der langfristig ausgelegten Investitionen sind Energieversorger aber in sehr starkem Maße auf verlässliche energiepolitische Rahmenbedingungen angewiesen. Der Druck auf die Ertragslage erhöht sich stetig, operative und strategische Entscheidungen sind von der Anreizregulierung und den Gesetzesänderungen geprägt.

Zu dem stark zugenommenen Bürokratieaufwand und höheren IT-Kosten beeinflussen steigende Kundenanforderungen an Preisgestaltung und Öko-Produkte, technische Entwicklungen wie Smart Meter, Smart Home und Fortschritte im Bereich Elektromobilität das Vertriebs- und Netzgeschäft von Energieversorgungsunternehmen. Überlagert werden diese Entwicklungen von steigenden Rohstoffpreisen und einer weiteren Intensivierung des Wettbewerbs um Strom- und Gaskunden.

Das Unternehmen stellt sich diesen Herausforderungen und den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen in energiepolitischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Enwag mbH verfolgt die Regulierung der Energiemärkte sowie die Entwicklung des Wettbewerbs sehr genau und analysiert Handlungsoptionen zur Risikosteuerung. Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung der internen Prozesse einerseits und der gezielten Steuerung von Investitionen andererseits soll die Grundlage für Wachstum dauerhafte Ertragskraft geschaffen werden. auch das neue, innovative und ansprechende Online-Kundenportal erfreut sich inzwischen zunehmender Beliebtheit. Um der Abwanderung preisaffiner Kunden entgegenzuwirken, werden selektive Preismaßnahmen geprüft.

Die operative und strategische Steuerung des Unternehmens ist maßgeblich abhängig von einer immer komplexer werdenden Informationstechnologie. Die Aufrechterhaltung der IT-Systeme ist durch diverse technologische Sicherungsmaßnahmen gewährleistet. Mittels einer Kooperation ist die Redundanz durch ein externes Rechenzentrum sichergestellt. Die Regulierungsdichte sowie die ständige Flut neuer gesetzlicher Regeln treiben nicht nur die IT-Kosten in die Höhe, sondern binden auch die personellen Ressourcen.

Zur Umsetzung der behördlichen Festlegungen zu den Geschäftsprozessen im Strom- und Gassektor und den Anforderungen des neuen Energiewirtschaftsgesetzes waren im Berichtsjahr erhebliche Anstrengungen erforderlich. Hinzu kamen die Belastungen aus dem für die nächste Regulierungsperiode geltenden Gasnetzentgeltantrag. Zum 1. Oktober 2011 wurde die Festlegung der Bundesnetzagentur zu den Wechselprozessen im Messwesen umgesetzt. Mit dieser Festlegung schafft die Behörde neben Vertrieb und Netzbetrieb mit dem Messstellenbetrieb eine weitere komplexe Marktrolle. Für 2012 setzt sich die Regulierungsflut fort. Die bisherigen Kundenprozesse werden neu definiert und die Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung der Wechselprozesse verschärft.

Energieversorgungsunternehmen sind bei der Beschaffung von Gas und Strom sowie deren Verkauf Preis- und Mengenrisiken ausgesetzt. Chancenpotenziale bestehen insoweit, als der Wettbewerb zur Kundengewinnung genutzt werden kann. Durch eine risikobewusste Strombeschaffung des Unternehmens werden schwerwiegende wirtschaftliche Schäden bei nicht erwartungskonformen Marktpreisbewegungen verhindert.



Um den Risiken der zunehmenden Volatilität des Gaspreises zu begegnen und durch gezielten Gaseinkauf weiter konkurrenzfähig zu bleiben, wird derzeit auch für den Gasbereich ein Risikoleitfaden und eine geeignete Beschaffungsstrategie erarbeitet.

Dem Forderungsausfallrisiko bei Privat- und Geschäftskunden wird durch ein systematisches Forderungsmanagement und verstärkte Bonitätsprüfungen begegnet.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken sind Versicherungen abgeschlossen, die Auswirkungen auf das Unternehmen eng begrenzen.

Eines der Unternehmensziele ist die Ausprägung eines wettbewerbsfähigen und innovativen Energiedienstleisters. Entscheidend für den Erfolg werden mittelfristig der Grad der Servicequalität, die kompetente Ansprache von Kunden und gezielte Aktivitäten in Bezug auf erneuerbare Energien sein. Chancen, die sich durch die Energiewende ergeben, sollen in Wettbewerbsvorteile und Marktanteile umgesetzt werden. Zukünftig werden Versorger mehr Gewicht auf die direkte Einbindung ihrer Kunden in den Angebots- und Vertriebsprozesses legen müssen.

Bei der kritischen Prüfung der Risiko- und Chancensituation wurde festgestellt, dass das Risikopotenzial gegenüber dem Vorjahr geringer geworden ist. Die vorhandenen Risiken werden als beherrschbar angesehen. Das Risikomanagementsystem, das jährlich durch den Abschlussprüfer geprüft wird, erfüllt alle gesetzlichen Vorgaben und ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Ausblick

Das Investitionsvolumen in 2012 war mit 2.984 T€ geplant und ist inzwischen durch den angestrebten Kauf eines Wasserkraftwerkes um 740 T€ erhöht worden. Da die Abschreibungen von voraussichtlich 3.155 T€ zur Finanzierung nicht ausreichen, werden der Gesellschaft rechtzeitig ausreichend langfristige Mittel zur Verfügung gestellt.

Der Strombezug des Vertriebes verminderte sich in den ersten beiden Monaten um 7 %. Neben Witterungseinflüssen wirken sich hier Kundenabgänge im Bereich der Sonderkunden aus. Diese Entwicklung ist schlechter als erwartet und wird zur Unterschreitung des geplanten Absatzzieles führen.

Gemäß den nach der Strombeschaffungsstrategie beschafften Strommengen lag der durchschnittliche Portfoliopreis für das Jahreskundensegment geringfügig unter dem Vorjahresniveau, so dass der geringe Anstieg der rechtzeitig kommunizierten Mehrkosten nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz keine Preismaßnahmen notwendig machte. Diese Preisentscheidung wurde durch den Anstieg der vorgelagerten Netzkosten und den Belastungen aus einer neuen Sonderkundenumlage in Frage gestellt. Aus Wettbewerbsgründen hat sich das Unternehmen für unveränderte Preise entschieden. Auch wenn hierdurch das Vertriebsergebnis unter Druck gerät, will die Gesellschaft im weiteren Jahresverlauf an dieser Entscheidung festhalten, auch weil das angestrebte Ergebnis in der Stromsparte für noch erreichbar gehalten wird.



Der Gasverkauf des Vertriebes liegt in den ersten beiden Monaten unter dem niedrigen Vorjahresniveau. Zusammen mit der schlechten Absatzentwicklung im laufenden Monat März wird das geplante Absatzziel nur noch schwer erreichbar sein.

Der Anstieg der Heizölpreise hat sich, getrieben von der krisenhaften Entwicklung in Nordafrika und dem Iran, weiter fortgesetzt und verschlechterte die Gasbeschaffungskonditionen. Ab dem 4. Quartal 2012 erfolgt die Erdgasbeschaffung auf der Grundlage der Konditionen, die sich an den Gashandelsmärkten und damit ohne die derzeit unvorteilhafte Ölbindung bilden.

Das Gasvertriebsergebnis steht aufgrund der ungünstigen Absatzentwicklung und höherer Beschaffungskosten unter Druck. Aus Wettbewerbsgründen hält das Unternehmen trotz dieser Entwicklung eine Überprüfung der Verkaufspreise für nicht marktgerecht.

Im Netzbetrieb droht eine neuerliche ergebnisrelevante Unterschreitung der für 2012 geltenden Erlösbergrenze.

Aus den Aktivitäten für den Betrieb der Wasserversorgungsnetze werden keine wesentlichen Ergebnisabweichungen erwartet.

Auch wenn das Energiegeschäft durch ungünstige Absatzentwicklung und Kostensteigerungen belastet ist, hält das Unternehmen das angestrebte Ergebnis für erreichbar.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung:

Die **Flugplatz Gießen – Wetzlar GmbH** wurde 1972 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung des Betriebes des Flugplatzes in der Gemarkung Gießen-Lützellinden für sportliche Zwecke. Die Gesellschaft arbeitet auf gemeinnütziger Grundlage und hat das Ziel, den Ausbau des Flugplatzgeländes für die in- und ausländische Luftfahrt zu fördern. Eine gewerbliche Betätigung des Unternehmens ist derzeit ausgeschlossen.

1.3 Öffentlicher Zweck

Der öffentliche Zweck ist u.a. zum Transport von Schwerverletzten und Spenderorganen, Geschäftsflüge der heimischen Industrie und zur touristischen Infrastrukturaufwertung im Bereich des Flugsportangebotes gegeben. Durch die Förderung des Betriebes des Flugplatzes wird das touristische Angebot in der Region erweitert.

1.4 Stammkapital:

76.693,78 €

Aufteilung:

| | | |
|------------------------|-------------|--------|
| Stadt Gießen | 26.842,82 € | 35,0 % |
| Stadt Wetzlar | 26.842,82 € | 35,0 % |
| Gebr. Allendorfer GmbH | 21.474,26 € | 28,0 % |
| Aero-Club Lützellinden | 1.533,88 € | 2,0 % |

1.5 Organe:

Gesellschafterversammlung

Der Vorsitz in der Gesellschafterversammlung wechselt von Wahlzeit zu Wahlzeit der kommunalen Vertretungsorgane zwischen den Vertretern der Städte Gießen und Wetzlar.

| | |
|------------------|---|
| Harald Semler | Vorsitzender, Stadtrat Stadt Wetzlar |
| Harald Scherer | Stadtrat, Stadt Gießen |
| Rolf Allendorfer | Geschäftsführer, Firma Gebrüder Allendorfer GmbH und den AERO-Club Lützellinden e. V. |



Geschäftsführung

Dr. Hans-Bernd Würthner

1.5.1. Bezüge Organe:

Die Organe erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.



2. Unternehmenskennzahlen

| Unternehmenskennzahlen | 2011 Euro | 2010 Euro | Veränderung 2010 - 2011 Euro |
|---|-------------------|------------------|------------------------------------|
| <u>Bilanz</u> | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 0,51 | 0,51 | 0,00 |
| Umlaufvermögen | 100.009,88 | 99.247,21 | 762,67 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | 100.010,39 | 99.247,72 | 762,67 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 98.751,04 | 98.037,95 | 713,09 |
| <i>davon Stammkapital</i> | 76.693,78 | 76.693,78 | 0,00 |
| Rückstellungen | 1.150,00 | 1.100,00 | 50,00 |
| Verbindlichkeiten | 109,35 | 109,77 | -0,42 |
| Bilanzsumme | 100.010,39 | 99.247,72 | 762,67 |
| | | | |
| <u>Gewinn- und Verlustrechnung</u> | | | |
| Zinserträge | 2.176,21 | 1.639,18 | 537,03 |
| Veräußerungsgewinne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Erträge | 2.176,21 | 1.639,18 | 537,03 |
| Abschlusskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rechts- und Beratungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gebühren, Beiträge u.ä. | 239,35 | 239,77 | -0,42 |
| sonstiges | 1.448,31 | 2.140,91 | -692,60 |
| sonstige betr. Aufwendungen | 1.687,66 | 2.380,68 | -693,02 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 224,50 | 0,00 | 224,50 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| außerordentliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 713,05 | -741,50 | 1.454,55 |
| Steuern | 0,04 | 0,00 | 0,04 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 713,09 | -741,50 | 1.454,59 |

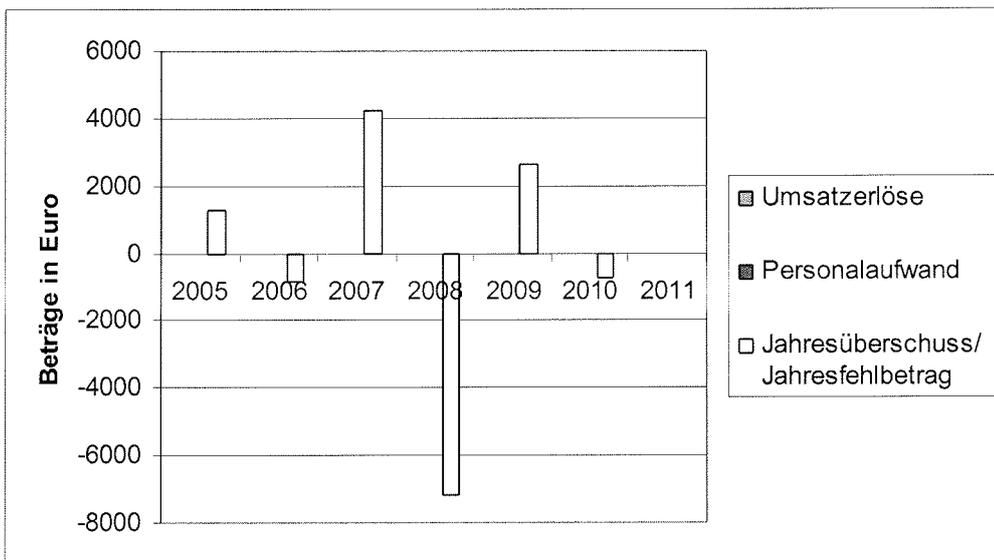


2.2 Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

Bilanz

| | | | | | | | |
|---------|----------------------------|------------|--|--|--|--|--|
| Passiva | Verbindlichkeiten | 109,35 | | | | | |
| | Rückstellungen | 1.150,00 | | | | | |
| | Eigenkapital | 98.751,04 | | | | | |
| Aktiva | Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | | | | | |
| | Umlaufvermögen | 100.009,88 | | | | | |
| | Anlagevermögen | 0,51 | | | | | |
| | | | | | | | |

b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt 2011

a) Darlehen

keine

b) Sicherheiten

keine

c) Erträge / erhaltene Zuschüsse

keine

d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse

keine

4. Unternehmensverlauf und –entwicklung

Das Anlagevermögen blieb im Berichtszeitraum in seiner Zusammensetzung unverändert und ist bereits voll abgeschrieben. Gezeichnetes Kapital und Gesellschafterkreis blieben unverändert. Das Jahresergebnis stammt grundsätzlich aus dem Ergebnis der erzielten Zinserträge der angelegten Wertpapiere.

Die Flugplatz Gießen/Wetzlar GmbH ist seit Gründung praktisch nur ein Firmenmantel ohne eigene Beschäftigte und ohne wirtschaftliche Betätigung. Das bei Gründung der Gesellschaft Anfang der siebziger Jahre angestrebte Ziel, den privaten Sonderlandeplatz Lützellinden zu einem Verkehrslandeplatz zu entwickeln, wurde politisch nicht weiterverfolgt. Im Hinblick auf mögliche zukünftige Veränderungen wurde die Gesellschaft aber nicht aufgelöst, vor allem auch, um auf Ebene der Gesellschafterversammlung kommunale Interessen einzubringen und aufgetretene Konflikte mit dem Betreiber und den Nutzen des Sonderlandeplatzes lösen zu können.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Gründung: Die **Gasversorgung Lahn-Dill GmbH** wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 09. Dezember 1987 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand: Abschluss von Gas- Konzessionsverträgen mit Städten und Gemeinden und der Aufbau und Betrieb öffentlicher Gasversorgungen in den konzessionierten Gebieten.

1.3 Öffentlicher Zweck: Der öffentliche Zweck besteht in der Sicherstellung der Erdgasversorgung. Mit der Betreibung des Versorgungsnetzes wird dieser Zweck erfüllt.

1.4 Stammkapital: **5.138.483,41 €**

| | | | |
|---------------------------|--|----------------|------|
| <u>Aufteilung:</u> | enwag, Energie- und Wassergesellschaft mbH | 2.569.241,70 € | 50 % |
| | Thüga Aktiengesellschaft München | 2.569.241,70 € | 50 % |

1.5 Organe: Gesellschafterversammlung

| | |
|-------------------|---|
| Wolfram Dette | Oberbürgermeister und Stadtkämmerer Vorsitzender |
| Bernd Rudolph | Vorstandsmitglied Thüga AG, München |
| Helmut Lattermann | Bürgermeister; bis 08. September 2011 |



Aufsichtsrat

| | |
|--------------------|---|
| Wolfram Dette | Oberbürgermeister und Stadtkämmerer Vorsitzender |
| Bernd Rudolph | Vorstandsmitglied der Thüga AG, München, Stv. Vorsitzender |
| Dr. Anton Binder | Thüga AG, München |
| Roland Liebl | Thüga AG, München |
| Helmut Lattermann | Bürgermeister; bis 08. September 2011 |
| Karl-Heinz Kräuter | Stadtrat; bis 08. September 2011 |
| Wolfgang Borchers | Stadtrat; ab 09. September 2011 |
| Ruth Viehmann | Stadträtin; ab 09. September 2011 |

Geschäftsführung

Dipl.- Ing. Detlef Stein

1.6. Bezüge Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit eine Vergütung von 1.533,90 EUR.



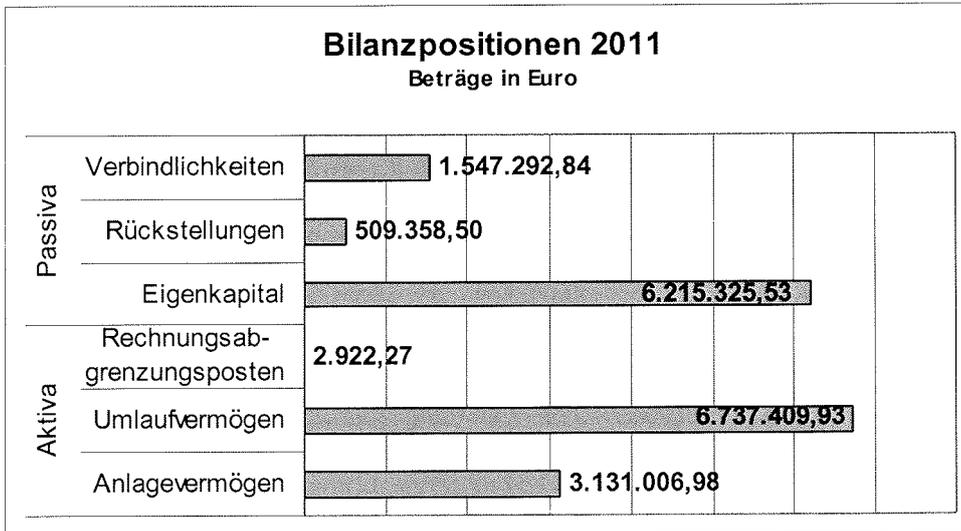
2. Unternehmenskennzahlen

| Unternehmenskennzahlen | 2011 Euro | 2010 Euro | Veränderung 2010 - 2011 Euro |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <u>Bilanz</u> | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 3.131.006,98 | 3.417.975,98 | -286.969,00 |
| Umlaufvermögen | 6.737.409,93 | 6.293.051,33 | 444.358,60 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.922,27 | 3.565,00 | -642,73 |
| Bilanzsumme | 9.871.339,18 | 9.714.592,31 | 156.746,87 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 6.215.325,53 | 6.410.795,37 | -195.469,84 |
| <i>davon Stammkapital</i> | <i>5.138.483,41</i> | <i>5.138.483,41</i> | <i>0,00</i> |
| Empfangene Ertragszuschüsse | 563.893,56 | 685.222,55 | -121.328,99 |
| Rückstellungen | 509.358,50 | 853.063,04 | -343.704,54 |
| Verbindlichkeiten | 1.547.292,84 | 1.011.292,60 | 536.000,24 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.035.468,75 | 754.218,75 | 281.250,00 |
| Bilanzsumme | 9.871.339,18 | 9.714.592,31 | 156.746,87 |
| <u>Gewinn- und Verlustrechnung</u> | | | |
| Umsatzerlöse (ohne Erdgassteuer) | 6.615.571,49 | 7.510.278,43 | -894.706,94 |
| sonstige betriebliche Erträge | 128.657,27 | 149.399,11 | -20.741,84 |
| andere Aktivierte Eigenleistungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebsleistung | 6.744.228,76 | 7.659.677,54 | -915.448,78 |
| Materialaufwand | 4.621.403,13 | 5.183.920,98 | -562.517,85 |
| Personalaufwand | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Abschreibungen | 370.536,95 | 416.189,62 | -45.652,67 |
| sonst. betr. Aufwendungen | 199.407,86 | 364.220,25 | -164.812,39 |
| Betriebsaufwand | 5.191.347,94 | 5.964.330,85 | -772.982,91 |
| Betriebsergebnis | 1.552.880,82 | 1.695.346,69 | -142.465,87 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 49.780,90 | 59.048,88 | -9.267,98 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 36.753,22 | 4,36 | 36.748,86 |
| außerordentliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1.565.908,50 | 1.754.391,21 | -188.482,71 |
| Steuern | 489.066,38 | 482.079,25 | 6.987,13 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 1.076.842,12 | 1.272.311,96 | -195.469,84 |

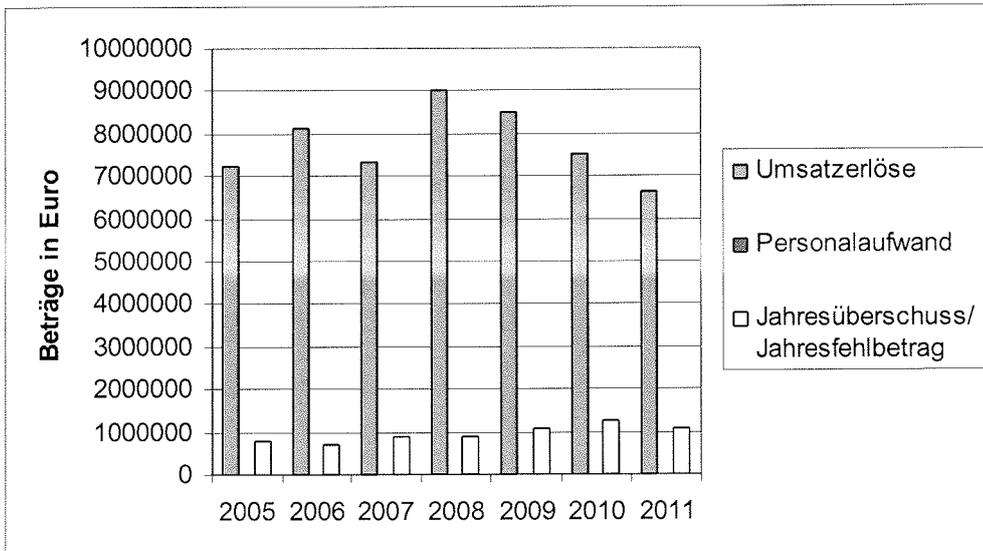


2.2 Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

a) Bilanz



b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt im Jahr 2011:

a) Darlehen

Keine

b) Sicherheiten

Keine

c) Erträge / erhaltene Zuschüsse

Keine

d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse

Keine

4. Entwicklung im Geschäftsjahr 2011

Die Versorgungsunternehmen erfuhren durch die anspruchsvollen administrativen Vorgaben die aus dem regulatorischen Ordnungsrahmen heraus erwachsen, sowie der Umsetzung des zum 1. August 2011 wirksam gewordenen neuen Energiewirtschaftsgesetzes wiederum eine starke Belastung.

Neben den regulatorischen Herausforderungen musste sich die Gesellschaft auch dem verstärkten Wettbewerbsdruck stellen. Im Versorgungsgebiet können die Kunden mittlerweile zwischen 39 Gasanbietern auswählen, die zumeist mit aggressivem Preiswettbewerb Kunden zum Wechseln motivieren.

Bundesweit können Gaskunden durchschnittlich unter 37 Gasanbietern ihren Lieferanten wählen. Die Wechselquoten lagen im Netzgebiet der Gesellschaft im Bereich des Bundesdurchschnittes, der Ende 2011 bei gut 14 % lag und sich somit im Jahresverlauf um etwa 2 % erhöhte.

Das operative Geschäft der Gesellschaft wurde durch den verminderten Gasbedarf beeinflusst, verlief ansonsten im Wesentlichen planmäßig.

Der Erdgasbedarf im Netzgebiet verminderte sich in Folge der milden Temperaturen um 28,5 Mio. kWh oder 15,7 %. Der Netzbetrieb berechnet für die Nutzung der Gasverteilnetze Netzentgelte, deren Höhe sich nach den im Oktober 2007 genehmigten Kosten und den Vorgaben der Anreizregulierungsverordnung ergebene. Die sich hiernach für 2011 ergebende Erlösobergrenze konnte wegen des erheblichen Gasminderbedarfs nicht erreicht werden.



Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die für den Gastransport erhobenen Netzentgelte um 428 T€. Aufgrund der Verrechnung von in Vorjahren erzielten Mehrerlösen im Berichtsjahr und gestützt von gesunkenen Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie geringeren Abschreibungen schlugen die Mindereinnahmen nicht voll auf das Netzergebnis durch. Es verminderte sich jedoch von 837 T€ auf 732 T€.

Der Erdgasabsatz des Vertriebes verminderte sich um 38,8 Mio. kWh auf 126,7 Mio. kWh und lag damit deutlich unter dem angestrebten, im Jahresverlauf bereits nach unten korrigierten Absatzziel von 136,0 Mio. kWh. Vor dem Hintergrund, dass sich nur wenige Neukunden für eine Erdgasversorgung entschieden und sich weitere Kunden mit einem Erdgasbedarf von zusammen 11 Mio. kWh für einen anderen Anbieter entschieden haben, ist diese Entwicklung überwiegend witterungsbedingt.

Nach zwei kräftigen Gaspreissenkungen in 2009 zogen die für die Gasbeschaffungskosten maßgeblichen Heizölpreise wieder an. Aufgrund verbesserter Beschaffungskonditionen konnte die Gesellschaft die Verkaufspreise im Jahreskundensegment entgegen dem Bundestrend im vorangegangenen Geschäftsjahr unverändert lassen. Allerdings setzte sich die Verschlechterung der Beschaffungskonditionen in 2011 fort und machte zum 1. August eine Anpassung der Vertriebspreise um 0,5 Cent/kWh im Jahreskundensegment erforderlich, die bei den Kunden überwiegend auf Akzeptanz stieß.

Im Bereich der Sonderkundenverträge folgten die Vertriebspreise der Marktentwicklung.

Mit der verminderten Absatzmenge und den in allen Segmenten verbesserten Vertriebspreisen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse von 5.908 T€ nach 7.221 T€ im Vorjahr. Die Vertriebsmarge verminderte sich im Wesentlichen absatzbedingt, was sich aber durch die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen nicht im vollem Umfang auf das Vertriebsergebnis auswirkte.

Das verminderte Vertriebsergebnis führte zusammen mit dem geringeren Netzergebnis zu einem Rückgang des Jahresüberschusses von 1.272 T€ auf 1.077 T€, der damit auch unter den Erwartungen liegt.

Von dem genehmigten Investitionsvolumen in Höhe von 250 T€ wurden lediglich 154 T€ verwendet. Unverändert wirken sich die gaswirtschaftlichen Rahmenbedingungen investitions-hemmend aus. Auch die Bereitschaft der Kunden, die erforderlichen finanziellen Mittel für eine Erdgasheizung einzusetzen, ist bei zunehmendem Wettbewerb alternativer Heizsysteme wie Holzpellets oder Wärmepumpen weiterhin gering. Den verbliebenen Investitionen standen Abschreibungen von 371 T€ gegenüber. Das Anlagevermögen ist vollständig mit langfristigen Mitteln finanziert.

Risiko- und Chancenbericht

Die Rahmenbedingungen für unternehmerisches Handeln sind durch Regulierung und intensiven Wettbewerb deutlich komplexer und volatiler geworden.



Die Einrichtung und Dokumentation eines Risikomanagementsystems ist nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung, sondern inzwischen auch Bestandteil einer integrierten Unternehmensführung. Jedes unternehmerische Handeln ist untrennbar mit Risiken und Chancen verbunden. Angesichts des gestiegenen Risikopotenzials von Gasversorgern sind nicht verpasste bzw. nicht genutzte Chancen auch Risiken. Ziele des kontinuierlich weiterentwickelten Risikomanagementsystems sind einerseits zur frühzeitigen Erkennung von den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Entwicklungen die rechtzeitige Identifikation von Risiken, die angemessene Bewertung mit Abklärung von möglichen Kumulationen und die Begrenzung der Risiken durch Gegensteuerungsmaßnahmen sowie andererseits zur Sicherung des Unternehmenserfolges das Erkennen und Umsatz von zukunftsweisenden Chancen. Im Chancenmanagement werden Wachstumsmöglichkeiten, Kostensenkungspotenziale und Erlössteigerungsmöglichkeiten getrachtet. Das Risiko- und Chancenmanagement ist in der Unternehmensorganisation der Betriebsführerin enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH integriert.

In zwei Risikobeuratungen wurden mit der Geschäftsführung, den Risikobeauftragten aus den einzelnen Fachbereichen und der Risikomanagerin die aktuelle Risiko- und Chancensituation und die Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen erörtert sowie die weitere strategische Ausrichtung des Unternehmens diskutiert. Die einzelnen Risikofelder werden mehrmals jährlich in der Risikomanagementsoftware „RiskManager“ aktualisiert. Darüber hinaus sieht das Risikomanagementsystem im Bedarfsfall eine Ad-hoc Berichtserstattung vor. Das Risikofrüherkennungssystem ist in einem Risikohandbuch dokumentiert, das die dauerhafte personenunabhängige Funktionsfähigkeit des Risikomanagementprozesses sicherstellt.

Im Rahmen der direkten Überwachung des Risikomanagementsystems durch den Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr ein Risikoausschuss eingerichtet. In einer Risikoausschusssitzung haben das abgesandte Aufsichtsratsmitglied der Betriebsführerin enwag, die Geschäftsführung und die Risikomanagerin über die aktuelle Risikosituation, die wesentlichen Risiken und deren wirtschaftliche Auswirkungen gesprochen und über geeignete Gegenmaßnahmen beraten. Ergänzend dazu haben alle Aufsichtsratsmitglieder das Risikohandbuch, eine aktuelle Risikomatrix und die ausführlichen Risikoberichte über die wesentlichen Risikofelder erhalten. Der Aufsichtsrat hat die Angemessenheit der bestehenden Risikomanagementsystems bestätigt.

Branchenspezifische Herausforderungen der Gaswirtschaft sind die rechtlichen und regulatorischen Vorgaben, die merklich auf das Gasgeschäft einwirken und in ihrer Komplexität nur schwer zu kalkulieren sind. Vor dem Hintergrund der langfristig ausgelegten Investitionen sind Gasversorger aber in starkem Maße auf verlässliche und transparente energiepolitische Rahmenbedingungen angewiesen. Infolge der Anreizregulierung sind die genehmigten Netzentgelte von den tatsächlichen Kosten entkoppelt. Dies zeigt deutliche Wirkung im Netzergebnis. Der Druck auf die Ertragslage erhöht sich stetig, die operativen und strategischen Entscheidungen sind davon geprägt. Die Gesellschaft nutzt die Möglichkeiten des vereinfachten Regulierungsverfahrens. Neben dem stark zugenommenen Bürokratieaufwand und höheren IT-Kosten beeinflussen auch steigende Kundenanforderungen das Vertriebsgeschäft.

Das Unternehmen stellt sich diesen Herausforderungen und den sich verändernden Rahmenbedingungen. Die Gesellschaft verfolgt die Regulierung des Gasmarktes sowie die Entwicklung des Wettbewerbs sehr genau und analysiert Handlungsoptionen zur Risikosteuerung.



Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung der internen Prozesse einerseits und der gezielten Steuerung von Investitionen andererseits soll die Grundlage für Wachstum und dauerhafte Ertragskraft geschaffen werden. Auch das neue, innovative und ansprechende Online-Kundenportal erfreut sich inzwischen zunehmender Beliebtheit. Um der Abwanderung preisaffiner Kunden entgegenzuwirken, werden selektive Preismaßnahmen geprüft. Die operative und strategische Steuerung des Unternehmens ist maßgeblich abhängig von einer immer komplexer werdenden Informationstechnologie. Die Aufrechterhaltung der IT-Systeme ist durch diverse technologische Sicherungsmaßnahmen gewährleistet. Mittels einer Kooperation ist die Redundanz durch ein externes Rechenzentrum sichergestellt. Die Regulierungsdichte sowie die sich ständig verändernden gesetzlichen Regeln treiben nicht nur die IT-Kosten in die Höhe, sondern binden auch personelle Ressourcen.

Im Berichtsjahr wurde der Gaskonzessionsvertrag mit der Stadt Aßlar verlängert. Neben der Umsetzung behördlicher Festlegungen zu den Geschäftsprozessen und den Anforderungen des neuen Energiewirtschaftsgesetzes waren im Berichtsjahr auch erhebliche Anstrengungen für den in der nächsten Regulierungsperiode geltenden Gasnetzentgeltantrag erforderlich. Zum 1. Oktober 2011 wurde die Festlegung der Bundesnetzagentur zu den Wechselprozessen im Messwesen umgesetzt. Damit schafft die Behörde neben Vertrieb und Netzbetrieb mit dem Messstellenbetrieb eine weitere komplexe Marktrolle. Für 2012 setzt sich die Regulierungsflut fort. Die bisherigen Kundenprozesse werden neu definiert und die Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung der Wechselprozesse verschärft.

Gasversorgungsunternehmen sind bei der Gasbeschaffung sowie dem Verkauf Preis- und Mengenrisiken ausgesetzt. Chancenpotentiale bestehen insoweit, als der Wettbewerb zur Kundengewinnung genutzt werden kann. Um den Risiken der Volatilität des Gaspreises zu begegnen und durch gezielten Gaseinkauf weiter konkurrenzfähig zu bleiben, erarbeitet die Gesellschaft derzeit einen Risikoleitfaden und eine geeignete Beschaffungsstrategie.

Dem Forderungsausfallrisiko wird durch ein systematisches Forderungsmanagement und verstärkte Bonitätsprüfungen begegnet. Für mögliche Schadenfälle und Haftungsrisiken sind Versicherungen abgeschlossen, die Auswirkungen auf das Unternehmen eng begrenzen.

Es ist wichtig, den rasanten Änderungen der Marktbedingungen und dem gestiegenen Risikopotenzial rechtzeitig und gezielt durch neue Ideen entgegenzutreten und sich bietende Chancen zu nutzen. Chancen werden unter Abwägung der damit zusammenhängenden Risiken ergriffen, wenn die damit verbundenen Investitionen zu einer angemessenen Verzinsung führen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass veränderte Marktbedingungen die Ertragslage beeinträchtigen werden.

Bei der kritischen Prüfung der Risiko- und Chancensituation wurde festgestellt, dass dies Risikopotenzial gegenüber dem Vorjahr konstant ist. Die vorhandenen Risiken sieht die Gesellschaft als beherrschbar an. Das Risikomanagement, welches jährlich durch den Abschlussprüfer geprüft wird, erfüllt alle gesetzlichen Vorgaben und ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, frühzeitig zu erkennen.



Ausblick

Das Investitionsvolumen für 2012 ist mit 250 T€ veranschlagt. Da die gaswirtschaftlichen Rahmenbedingungen unverändert investitionshemmend sind, kann das vorgesehene Volumen voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden. In jedem Fall stehen für die Finanzierung ausreichend eigene Mittel zur Verfügung.

Der Gasverkauf des Vertriebes liegt in den ersten beiden Monaten auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Zusammen mit der schlechten Absatzentwicklung im laufenden Monat März wird das geplante Absatzziel nur noch schwer erreichbar sein.

Der Anstieg der Heizölpreise hat sich, getrieben von der krisenhaften Entwicklung in Nordafrika und dem Iran, weiter fortgesetzt und verschlechterte die Gasbeschaffungskonditionen. Ab dem 4. Quartal 2012 erfolgt die Erdgasbeschaffung auf der Grundlage der Konditionen, die sich an den Gashandelsmärkten und damit ohne die derzeit unvorteilhafte Ölbindung bilden.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung:

Die **GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH** wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 28. Oktober 1939 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand:

Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke veräußern, erwerben und belasten sowie Erbbaurecht ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen unterhalten. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Geschäftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

1.3 Öffentlicher Zweck

Der Öffentliche Zweck ergibt sich im Rahmen der Daseinsvorsorge aus der Bereitstellung von ausreichend sozial vertretbaren Wohnungen. Die Gewobau nimmt die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus und die Bewirtschaftung entsprechender Liegenschaften wahr.

1.4 Stammkapital:

1.533.875,64 €

Aufteilung:

| | | |
|--|--------------|--------|
| Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG, Wetzlar | 943.844,81 € | 61,5 % |
| Stadt Wetzlar | 384.491,49 € | 25,1 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 180.997,33 € | 11,8 % |
| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main | 24.542,01 € | 1,6 % |



1.5 Organe:

Gesellschafterversammlung

Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates die Leitung der Gesellschafterversammlung.

Aufsichtsrat

| | |
|------------------|--|
| Klaus Lange | Vorsitzender, Leitender Rechtsdirektor i.R. |
| Wolfram Dette | stellv. Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar |
| Karl Heinz Bauer | Oberamtsrat i. R., Vorstandsmitglied Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG |
| Josef Durnwalder | Geschäftsführer der IHK Wetzlar i.R., Vorstandsmitglied der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG |
| Roland Esch | Bürgermeister der Stadt Aßlar, Aufsichtsratsvorsitzender der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG |
| Jochen Hedderich | Rechtsanwalt, Aufsichtsratsmitglied der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG |
| Wolfgang Hofmann | Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter des Lahn-Dill-Kreises |
| Wolfgang Schlink | Prokurist der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main |

Geschäftsführung

Dipl.-Ök. Thorsten Köhler

1.5.1 Bezüge Aufsichtsrat:

Die Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 13.875 €.



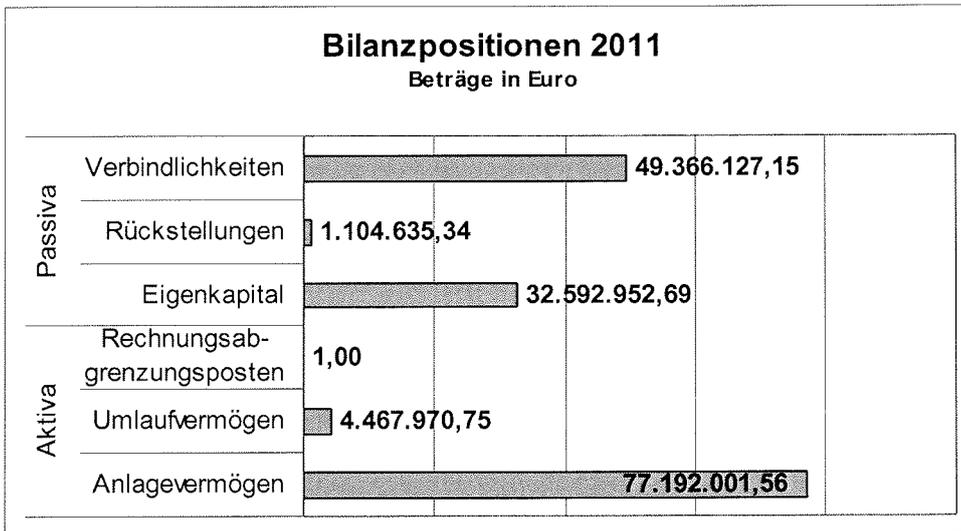
2. Unternehmenskennzahlen

| Unternehmenskennzahlen | 2011 | 2010 | Veränderung 2010 - 2011 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Bilanz | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 77.192.001,56 | 73.424.552,66 | 3.767.448,90 |
| Umlaufvermögen | 4.467.970,75 | 4.485.889,68 | -17.918,93 |
| Forderungen | 802.139,93 | 722.859,73 | 79.280,20 |
| Flüssige Mittel | 706.226,60 | 378.352,64 | 327.873,96 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1,00 | 10.268,00 | -10.267,00 |
| Bilanzsumme | 83.168.339,84 | 79.021.922,71 | 4.146.417,13 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 32.592.952,69 | 31.958.472,15 | 634.480,54 |
| <i>davon Stammkapital</i> | <i>1.533.875,64</i> | <i>1.533.875,64</i> | <i>0,00</i> |
| Rückstellungen | 1.104.635,34 | 1.074.215,34 | 30.420,00 |
| Verbindlichkeiten | 49.366.127,15 | 45.893.741,41 | 3.472.385,74 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 104.624,66 | 95.493,81 | 9.130,85 |
| Bilanzsumme | 83.168.339,84 | 79.021.922,71 | 4.146.417,13 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | | | |
| Umsatzerlöse | 13.537.660,32 | 13.421.054,63 | 116.605,69 |
| sonstige betriebliche Erträge | 110.068,17 | 149.077,52 | -39.009,35 |
| sonstige Erträge | -7.902,29 | -175.204,81 | 167.302,52 |
| Betriebsleistung | 13.639.826,20 | 13.394.927,34 | 244.898,86 |
| Aufwand bez. Lieferung und Leistung | 5.659.649,82 | 5.267.319,15 | 392.330,67 |
| Personalaufwand | 2.234.719,04 | 2.216.076,85 | 18.642,19 |
| Abschreibungen | 2.719.985,06 | 2.568.565,06 | 151.420,00 |
| sonst. betr. Aufwendungen | 691.511,20 | 753.297,28 | -61.786,08 |
| Betriebsaufwand | 11.305.865,12 | 10.805.258,34 | 500.606,78 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 13.700,73 | 14.797,58 | -1.096,85 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.707.868,16 | 1.438.386,75 | 269.481,41 |
| außerordentliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 639.793,65 | 1.166.079,83 | -526.286,18 |
| außerordentliche Aufwendungen | 0,00 | 97.895,00 | -97.895,00 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sonstige Steuern | 5.313,11 | 7.036,91 | -1.723,80 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 634.480,54 | 1.061.147,92 | -426.667,38 |
| Gewinnvortrag | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Einstellung Ergebnismrücklage | 634.480,54 | 1.061.147,92 | -426.667,38 |
| Entnahme aus Bauerneuerungsrücklage | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

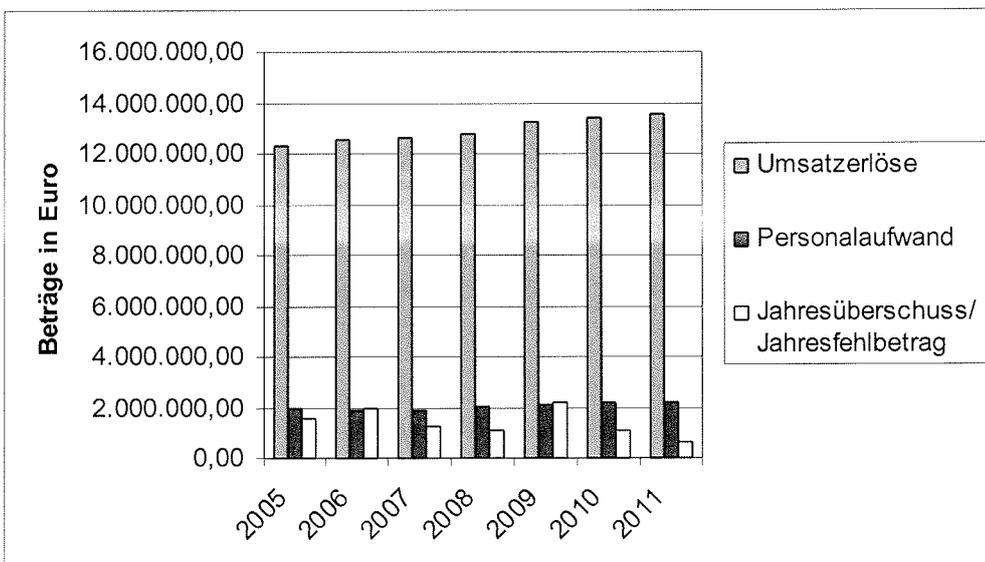


2.2. Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

a) Bilanz



b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt im Jahr 2011:

a) Darlehen

Die Stadt gewährte der Gewobau Wohnungsbaudarlehen zum Stand vom 31.12.2011 in Höhe von 477.342,10 €.

b) Sicherheiten

Keine

c) Erträge / erhaltene Zuschüsse

Keine

d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse

Keine

4. Unternehmensverlauf und -entwicklung 2011

4.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Modernisierung, Instandhaltung

Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor durch Entspannung gekennzeichnet; aus diesem Grund sind keine Neubaumaßnahmen geplant. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei der der Gesellschaft sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr erfreulicher Weise zurückgegangen. Innerhalb der Bürogemeinschaft mit der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG konnten durch Wohnungstausch manche Wohnungswünsche erfüllt werden. die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt nach wie vor ein wesentliches Gesellschaftsziel.

Obwohl der Wohnungsmarkt schwieriger geworden ist, sind durch die seit Jahren mit einem enormen Kostenaufwand praktizierte Bestandspflege keine Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. Durch die konsequente Fortführung des eingeschlagenen Weges kann die Gesellschaft der Konkurrenz am Markt standhalten und die Nachfrage nach den Wohnungen auch zukünftig sichern.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt 35 Wohneinheiten modernisiert in nahezu allen Wohnungen wurden sehr umfangreiche Arbeiten durchgeführt. Das Entfernen von Kaminen und Versorgungsschächten hatte Grundrissänderungen zur Folge.

In acht Liegenschaften wurden energetische Maßnahmen mit Dach- und Fassadensanierung sowie Anbau von Balkonen durchgeführt. Die Renovierung von Treppenhäuser erfolgte in sieben Liegenschaften, in vier Liegenschaften wurde die Heizung erneuert. Des weiteren wurden in mehreren Liegenschaften die Außenanlagen komplett neu gestaltet sowie die Anlegung eines neuen Parkplatzes mit entsprechender Feuerwehrezufahrt bei drei Liegenschaften.



Für diese Maßnahmen wurde ein Betrag in Höhe von rund 6,27 Mio. € aktiviert. Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Modernisierungen und Instandhaltungen rund 8,2 Mio. € investiert. Auf Grund der durchgeführten Modernisierungen wurde eine deutliche Verbesserung des Qualitätsstandards erzielt.

Personal- und Sozialbereich

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter einschließlich Geschäftsführung beträgt im Geschäftsjahr 2011 56; davon sind 3 Angestellte in leitender Position beschäftigt. Die Entlohnung der Beschäftigten erfolgt auf Grundlage der Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für 48 Mitarbeiter bestand im Geschäftsjahr 2011 eine zusätzliche Altersversorgung bei der KDZ – Kommunales Dienstleistungszentrum Wiesbaden.

Die betriebliche Organisation wird in gewohnter Weise fortgeführt. Die kooperative Zusammenarbeit mit der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG hat sich auch im Berichtsjahr wieder hervorragend bewährt.

4.2. Lage der Gesellschaft

Finanzierungsinstrumente

Das Anlagevermögen ist weitgehend langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 oder 20 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren 20 Forward Payer-Zinsswaps und 1 Zinssatz- und Währungsswap zur Absicherung des Zinsrisikos abgeschlossen. Ziel ist eine feste Kalkulationsgrundlage für die in den nächsten Jahren entstehenden Anschlussfinanzierungen. Zudem hat die Geschäftsführung das damalig günstigste Zinsniveau genutzt und ist der Gefahr eines möglicherweise starken Zinsanstieges bis zur Prolongation zuvorgekommen.

Umweltschutz

Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden leitet die Gewobau einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Wärmeisolierungen im Bereich der Fassaden und Dächer sowie der Einbau von Gasetagen- bzw. Gaszentralheizungen mit neuester Brennwerttechnik, unterstützt durch Solartechnik, tragen nachhaltig zur Reduzierung des Ausstoßes von CO₂ und sonstigen klimaschädlichen Treibhausgasen bei.

Energieausweise für die Gebäude liegen vor.



Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Gemäß Wirtschaftsplan 2012 ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 515,2 T€ zu rechnen. Auch für das Geschäftsjahr 2013 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Zur Verbesserung der Ertragschancen und um eine nachhaltige Vermietung sicherzustellen, wird das große Modernisierungs- und Instandhaltungsaufkommen auch in den nächsten Jahren fortgeführt werden müssen, wenn auch in einem nicht mehr so großen Umfang.

Nach wie vor verfolgt die Gesellschaft die sich weiter drehende Preisschraube bei den Mietnebenkosten, der sogenannten zweiten Miete; insbesondere bei den Energiekosten. Hier sind immer wieder Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Gesellschaft ist bestrebt, die beeinflussbaren Betriebskosten zu Gunsten der Mieter zu optimieren. Durch die teilweise schwierige Vermietungssituation in den Randgebieten muss evtl. mit einem Anstieg der Leerstandsquote gerechnet werden.

Es sind keine Wohnungsneubaumaßnahmen geplant.

Mit dem Bau des neuen Verwaltungsgebäudes wurde im Geschäftsjahr 2011 begonnen. Verwaltung und Regiebetrieb, welche bisher an zwei Standorten in Wetzlar betrieben wurden, werden in dem neuen Gebäudekomplex zusammengeführt. Mit der Fertigstellung wird Ende 2012 gerechnet.

Insgesamt überwiegen die Chancen, die sich auf dem Wohnungsmarkt ergeben, die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2012 bis 2018 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung:

Die **Lahnpark GmbH** wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 04.03.2009 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand :

Die Entwicklung und Gestaltung der Lahnaue als zentraler Grünbereich zwischen den Städten und Gemeinden Gießen, Heuchelheim, Lahnau und Wetzlar. Einzelmaßnahmen außerhalb dieser Flächen sind möglich, wenn sie dem Gesellschaftszweck dienen und alle Gesellschafter zustimmen. Die Umsetzung soll erfolgen durch Maßnahmen und Projekte in den Handlungsfeldern Erholung, Freizeit, Tourismus, Landwirtschaft, Naturschutz, Siedlungsentwicklung, Infrastruktur.

1.3 Stammkapital:

28.000,00 €

Aufteilung:

| | |
|----------------------|------------|
| Stadt Gießen | 7.000,00 € |
| Gemeinde Heuchelheim | 7.000,00 € |
| Gemeinde Lahnau | 7.000,00 € |
| Stadt Wetzlar | 7.000,00 € |

**1.4 Organe:**Gesellschafterversammlung

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages führt den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung die Gesellschafter im jährlichen Wechsel. Der Vertreter eines Gesellschafters in der Gesellschafterversammlung darf nur ein rechtsgeschäftlicher Vertreter des Gesellschafters oder einer seiner gegen Entgelt Beschäftigten sein.

| | |
|---|-------------|
| Herr Stadtrat Thomas Rausch (Bis 31.08.2011) | Gießen |
| Herr Oberbürgermeister Wolfram Dette | Wetzlar |
| Herr Bürgermeister Burkhard Steinz | Heuchelheim |
| Herr Bürgermeister Eckhard Schultz | Lahnau |

Aufsichtsrat

| | |
|----------------------------|--|
| Herr Thomas Rausch | Stadtrat, (bis 31.08.2011) |
| Herr Wolfram Dette | Oberbürgermeister |
| Herr Burkhard Steinz | Bürgermeister |
| Herr Eckhard Schultz | Bürgermeister |
| Herr Dieter Gail | Stadtverordnetenvorsteher, (bis 31.05.2011) |
| Herr Udo Volck | Stadtverordnetenvorsteher |
| Herr Walter Bepler | Gemeindevertreter |
| Herr Michael Mondre | Gemeindevertreter |
| Frau Gerda Weigel-Greilich | Bürgermeisterin (ab 01.09.2011) |
| Herr Egon Fritz | Stadtverordnetenvorsteher (ab 01.06.2011) |



Geschäftsführung

Herr Holger Hartert

1.4.1. Bezüge Aufsichtsrat:

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 1.200 €.



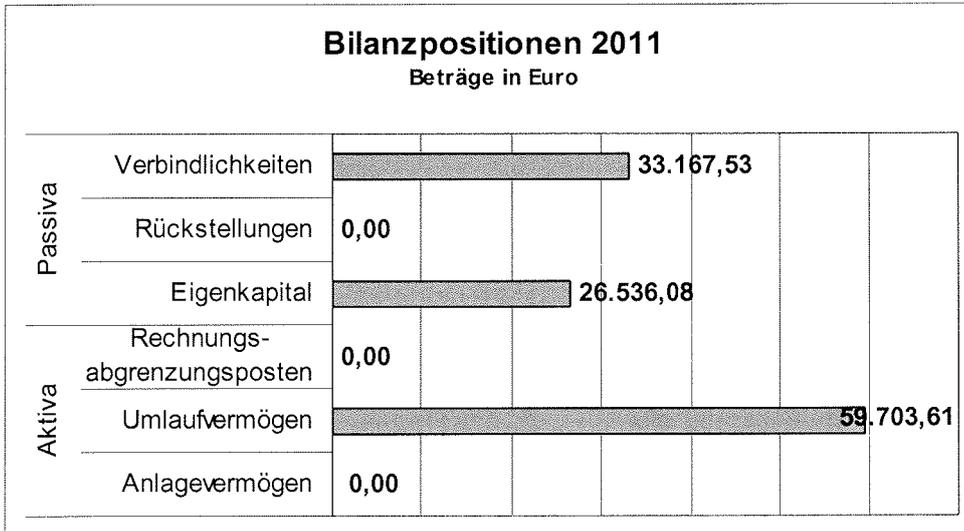
2. Unternehmenskennzahlen

| Unternehmenskennzahlen | 2011 Euro | 2010 Euro | Veränderung 2010 - 2011 Euro |
|---|------------------|------------------|------------------------------------|
| Bilanz | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Umlaufvermögen | 59.703,61 | 49.344,56 | 10.359,05 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | 59.703,61 | 49.344,56 | 10.359,05 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 26.536,08 | 26.860,37 | -324,29 |
| <i>davon Stammkapital</i> | <i>28.000,00</i> | <i>28.000,00</i> | <i>0,00</i> |
| Rückstellungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten | 33.167,53 | 22.484,19 | 10.683,34 |
| Bilanzsumme | 59.703,61 | 49.344,56 | 10.359,05 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | | | |
| sonstige betriebliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 29.101,63 | 92.210,71 | -63.109,08 |
| Betriebsleistung | 29.101,63 | 92.210,71 | -63.109,08 |
| Materialaufwand | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Personalaufwand | 7.445,76 | 9.444,63 | -1.998,87 |
| Abschreibungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sonst. betr. Aufwendungen | 22.170,23 | 83.491,00 | -61.320,77 |
| Betriebsaufwand | 29.615,99 | 92.935,63 | -63.319,64 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 258,15 | 183,75 | 74,40 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| außerordentliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -256,21 | -541,17 | 284,96 |
| Steuern | 68,08 | 48,46 | 0,00 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | -324,29 | -589,63 | 265,34 |

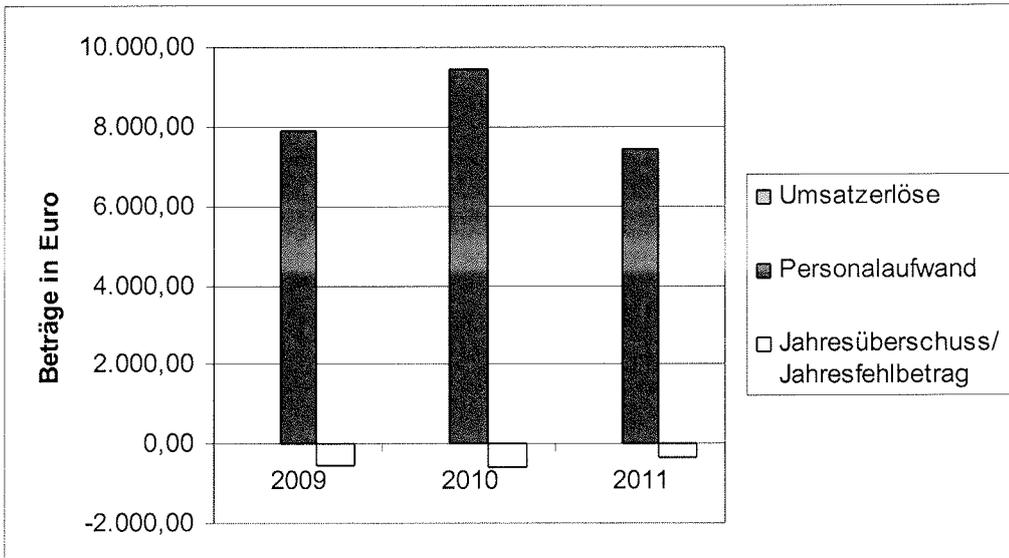


2.2 Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

a) Bilanz



b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt im Jahr 2011:

a) Darlehen

Keine

b) Sicherheiten

Keine

c) Erträge / erhaltene Zuschüsse

Keine

d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse

Die Stadt Wetzlar gewährt der Lahnpark GmbH jährlich einen Zuschuss in Höhe von 10.000,-- € für laufende Zwecke.

4. Unternehmensverlauf und –entwicklung 2011

Integriertes Entwicklungskonzept Lahnpark

Das für den Gebietsbereich des Lahnarks in Auftrag gegebene Integrierte Entwicklungskonzept wurde termingerecht im Oktober 2010 vom Planungsbüro Hanke, Kappes und Kollegen an die Geschäftsführung der Lahnpark GmbH übergeben.

Die Beratungen in den politischen Gremien verzögerten sich durch die Kommunalwahlen im März 2011. Erst nach der Neubesetzung der Gremien –zum Teil erst im Spätsommer 2011– konnte die Vorstellung des Konzeptes beginnen.

Den abschließenden Beratungen in den Gemeindevertretungen und Stadtverordnetenversammlungen gingen ausführliche Erörterungen in den Ausschüssen, Ortsbeiräten, Magistraten und Vorständen voraus.

Folgender Beschlussantrag wurde sodann von alle 4 Gebietskörperschaften beraten und beschlossen:

1. Das Integrierte Entwicklungskonzept Lahnpark wird beschlossen.
2. Das Entwicklungskonzept ist in den kommunalen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.
3. Bei investiven Maßnahmen liegt die Verantwortung für Planung, Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen bei der jeweils betroffenen Gebietskörperschaft.
4. Die zügige und zielgerichtete Umsetzung des Konzeptes mit den einzelnen Maßnahmen wird angestrebt. Gemeinsame Maßnahmen werden mit Priorität verfolgt.



Planungen für eine Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindung

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung mit den Detailplanungen für folgende gebietsübergreifenden Projekte beauftragt:

1. Gestaltung eines Rad- und Fußweges (Hauptweg) als Verbindungsband zwischen Gießen und Wetzlar unter Einbindung der Gemeinden Lahnau und Heuchelheim, aufbauend auf den Radweg R7.
2. Eine Bootsverbindung im Lahnpark-Gebiet zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden

Die Detailplanungen erfolgen durch das Planungsbüro Hanke, Kappes und Kollegen, Sulzbach.

Die ca. Mitte 2012 vorliegenden Ergebnisse werden den Städten und Gemeinden zur weiteren Verwendung/Verwertung übergeben.

Eintragung von Marke und Logo beim Deutschen Patentamt

Beim Deutschen Patent- und Markenamt wurde die Eintragung des Markennames „Lahnpark“ nebst Logo beantragt. Nachdem im Eintragungsverfahren gegen die Aufnahme der Marke kein Widerspruch nach § 42 Marken Gesetz erhoben wurde, erhielt die Lahnpark GmbH mit Schreiben des Amtes vom 06.05.2011 die abschließende Nachricht über die Eintragung.

Förderung des Lahnpark-Projektes durch INTERREG IVc

Die EU fördert die Aktivitäten im Lahnpark im Rahmen des Programms INTERREG IVc. Gefördert werden keine investive Maßnahmen, sondern planerische Leistungen, Personalkosten, Veranstaltungen, auch Druckerzeugnisse, Werbemaßnahmen.

Die Förderzeitraum endet im Januar 2013.

Lahnpark-Karte

Die Lahnpark-Karte, eine erstmalige Darstellung des Gesamtgebietes, wird mit sehr guter Unterstützung durch das Vermessungsamt der Stadt Gießen ausgearbeitet. Druck und Veröffentlichung werden bis Ende 2012 angestrebt.

Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Naturschutz

Das Integrierte Entwicklungskonzept Lahnpark ist bei Naturschutzverbänden und –vereinigungen auf Kritik gestoßen.

Obwohl das Konzept lediglich Handlungsempfehlungen für die Bereiche außerhalb der Naturschutzgebiete beinhaltet, sehen Naturschützer die Gebiete und die eigenen Entwicklungsvorhaben gefährdet.



Durch die Gründung eines Arbeitskreises Naturschutz – Lahnpark erfolgt eine engere Abstimmung und eine gemeinsame Zielsetzung wird definiert.

Ertragslage

Zur Kennzeichnung der Ertragslage sind in der folgenden Übersicht die Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung komprimiert zusammengefasst:

| TIG | 2011 EUR | % | 2010 EUR | % | Veränd. EUR | % |
|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|---------------|
| Umsatzerlöse | 0 | 100,0 | 0 | 100,0 | 0 | - |
| Materialaufwand | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Personalaufwand | 7.445,8 | - | 9.444,6 | - | - 1.999 | - 21,2 |
| Rohertrag | - 7445,8 | - | - 9.444,6 | - | 1.999 | - 21,2 |
| Abschreibungen | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Sonst. betr. Aufwend. | 22.170,2 | - | 83.491,0 | - | - 61.321 | - 73,4 |
| Sonst. Erträge | 29.101,6 | - | 92.210,7 | - | - 63.109 | - 68,4 |
| Betriebsergebnis | - 514,4 | - | - 724,9 | - | 211 | 29,0 |
| Zinsertrag | 258,2 | - | 183,8 | - | 74 | 40,5 |
| Zinsaufwand | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Finanzergebnis | 258,2 | - | 183,8 | - | 74 | 40,5 |
| Ergebnis der gew. GT | - 256,2 | - | - 541,2 | - | 285 | 52,7 |
| (Sonstige) Steuern | 68,1 | - | 48,5 | - | 20 | 40,5 |
| Jahresergebnis | - 324,3 | - | - 589,6 | - | 265 | 45,0 |



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung:

Die Regio MIT GmbH wurde mit Gesellschaftervertrag am 03. März 2005 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand:

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von zeitlich befristeten Beteiligungen im Ziel 2-Gebiet (Entscheidung der EU-Kommission vom 09.02.2000) der Städte Gießen und Wetzlar oder im Gebiet des Landkreises Gießen an kleinen und mittleren (insbesondere innovativen und technologie-orientierten) Unternehmen – bei der Gründung, in der Frühphase, bei der Erweiterung sowie bei Existenzgründungen im Zusammenhang mit der Unternehmensnachfolge und des Betriebsübergangs sowie alle sonstigen Geschäfte, die dem Hauptzweck dienlich sind. Der Fonds darf nur in Geschäftstätigkeiten investieren, die von den Fondsverwaltern und dem Beteiligungsausschuss des Fonds als potentiell rentabel eingestuft werden. Der Fonds investiert nicht in Unternehmen, die sich in Schwierigkeiten befinden.

1.3 Öffentlicher Zweck

Der öffentliche Zweck besteht in der Förderung und Stärkung der Wirtschaftskraft in der Region Mittelhessen. Der Fonds unterstützt Unternehmen in der Start- und Wachstumsphase, so dass Arbeitsplätze in der Region gesichert bzw. geschaffen werden können.

1.4 Stammkapital:

100.000,00 €

Aufteilung:

| | | |
|---------------------------|----------|--------|
| Stadt Gießen | 10.000 € | 10,0 % |
| Stadt Wetzlar | 10.000 € | 10,0 % |
| Landkreis Gießen | 10.000 € | 10,0 % |
| Volksbank Mittelhessen eG | 13.600 € | 13,6 % |
| Sparkasse Gießen | 6.400 € | 6,4 % |
| Sparkasse Wetzlar | 6.400 € | 6,4 % |
| Sparkasse Laubach-Hungen | 1.000 € | 1,0 % |
| Sparkasse Grünberg | 1.000 € | 1,0 % |
| Volksbank Heuchelheim | 1.600 € | 1,6 % |
| Land Hessen | 40.000 € | 40,0 % |

**1.5 Organe:****Gesellschafterversammlung**

Der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung beruft gem. § 6 des Gesellschaftervertrags die ordentliche Gesellschafterversammlung innerhalb der ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres ein. Gem. § 7 des Gesellschaftsvertrags entfällt auf je 100 € Geschäftsanteil eine Stimme.

Beteiligungsausschuss

| | |
|-----------------------|--|
| Manfred Schneider | Vorsitzender, Volksbank Mittelhessen eG Marburg |
| Sabine Wilcken-Görich | Stellv. Vorsitzende, Universitätsstadt Gießen |
| Rüdiger Bollweg | Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Wiesbaden |
| Gabriele Gotthardt | Landkreis Gießen, Stabreferat Wirtschaftsförderung |
| Harald Semler | Magistrat der Stadt Wetzlar |
| Wolfgang Keil | Sparkasse Gießen |
| Birgit Hartmann | Sparkasse Laubach-Hungen |

Geschäftsführung

Diplom-Betriebswirt B.A. Jürgen Zabel

1.5.1. Bezüge Beteiligungsausschuss:

Die Mitglieder des Beteiligungsausschusses erhielten keine Bezüge.



2. Unternehmenskennzahlen

| Unternehmenskennzahlen | 2011 Euro | 2010 Euro | Veränderung 2010 - 2011 Euro |
|---|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| Bilanz | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 802.000,00 | 944.000,00 | -142.000,00 |
| Umlaufvermögen | 749.602,24 | 578.742,02 | 170.860,22 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | 1.551.602,24 | 1.522.742,02 | 28.860,22 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 1.539.921,14 | 1.505.760,25 | 34.160,89 |
| <i>davon Stammkapital</i> | 100.000,00 | 100.000,00 | 0,00 |
| Rückstellungen | 6.255,00 | 6.300,00 | -45,00 |
| Verbindlichkeiten | 5.426,10 | 10.681,77 | -5.255,67 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | 1.551.602,24 | 1.522.742,02 | 28.860,22 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | | | |
| Erträge aus Beteiligungsgeschäft | 147.786,38 | 157.270,83 | -9.484,45 |
| sonstige betriebliche Erträge | 100.014,16 | 13,35 | 100.000,81 |
| sonstige Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebsleistung | 247.800,54 | 157.284,18 | 90.516,36 |
| sonst. betr. Aufwendungen | -92.338,08 | -96.824,48 | 4.486,40 |
| Betriebsaufwand | 155.462,46 | 60.459,70 | 95.002,76 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 3.698,28 | 3.426,84 | 271,44 |
| Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | -125.000,00 | -75.000,00 | -50.000,00 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 34.160,74 | -11.113,46 | 45.274,20 |
| Steuern | 0,15 | 0,59 | -0,44 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 34.160,89 | -11.112,87 | 45.273,76 |

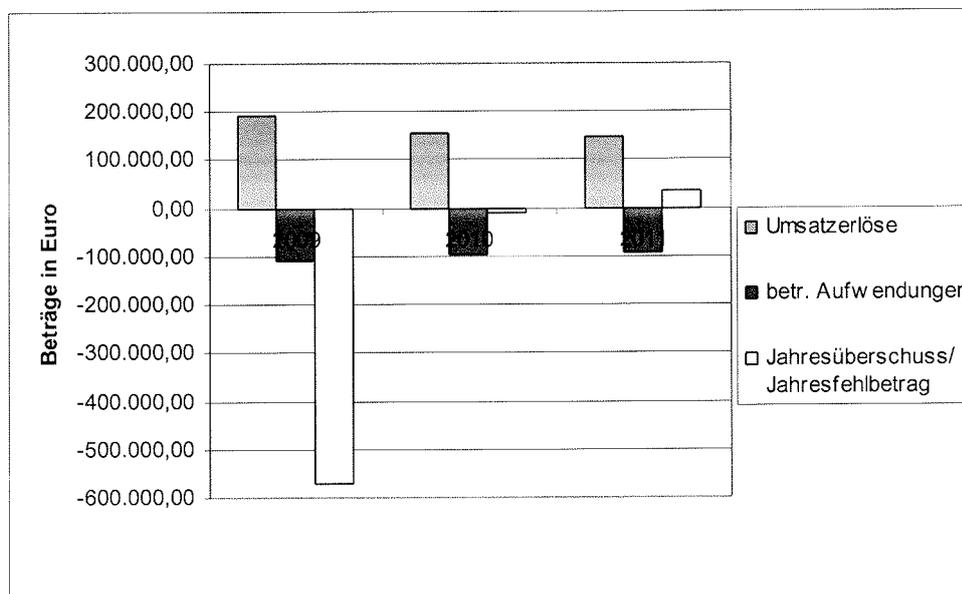


2.2 Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

a) Bilanz

| Bilanzpositionen 2011 | | Beträge in € | |
|------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| Passiva | Verbindlichkeiten | 5.426,10 | |
| | Rückstellungen | 6.255,00 | |
| | Eigenkapital | | 1.539.921,14 |
| Aktiva | Rechnungs- abgrenzungsposten | 0,00 | |
| | Umlaufvermögen | | 749.602,24 |
| | Anlagevermögen | | 802.000,00 |
| | | | |

b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt im Jahr 2011:

- a) Darlehen**
keine
- b) Sicherheiten**
keine
- c) Erträge / erhaltene Zuschüsse**
keine
- d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse**
keine

4. Unternehmensverlauf- und entwicklung 2011

Ausgangssituation und Geschäftsmodell

Für die nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung neben der klassischen Wachstumsfinanzierung insbesondere Bedarf in der Bereitstellung von Eigenkapital auf den Gebieten der Gründungs- und Frühphasenfinanzierung, der Finanzierung von Nachfolgerregelungen sowie von Restrukturierungs- bzw. Turnaround-Situationen.

Insbesondere in der Bereitstellung von Beteiligungskapital für junge, technologieorientierte Unternehmen mit relativ geringem Finanzierungsbedarf bestehen nach aktuellen Studien die größten Angebotslücken. In Bezug auf die Finanzierungsphasen sind die mit Abstand größten Angebotslücken bei den See- und Start-up-Finanzierungen zu identifizieren.

Um den sinkenden Gründerzahlen und dem größten Hemmnis für den Unternehmensaufbau, der mangelnden Finanzierung, entgegenzuwirken, ist es erforderlich, Gründer sowie kleine und mittlere Betriebe mit eigenkapitalstärkenden Finanzierungsinstrumenten zu unterstützen. Eigenkapital mindert die Krisenanfälligkeit der Unternehmen und erleichtert die Aufnahme von Fremdkapital im Hinblick auf die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung.

Hier hilft der Regionalfonds Mittelhessen, indem er Betriebe mit bis zu 250 Beschäftigten, deren Gründung nicht länger als neuerdings zehn Jahre zurückliegt, in der Start- und Wachstumsphase mit Beteiligungskapital versorgt.

Das Gesamtvolumen des am 1. März 2005 von den Städten Gießen und Wetzlar, dem Landkreis Gießen, den regionalen Kreditinstituten und dem hessischen Wirtschaftsministerium gegründeten Fonds RegioMIT beträgt € 2,5 Mio. Darin enthalten sind Fördermittel des Landes Hessen aus dem Europäischen Fonds für die regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von € 1 Mio.

Die Verwaltung des Fonds wurde der BM H Beteiligungsmanagementgesellschaft Hessen mbH, Frankfurt am Main, einer Tochter der Helaba/ Wirtschafts- und Infrastrukturbank



Hessen, übertragen. Vorsitzender der Gesellschafterversammlung, die im Geschäftsjahr 2011 zweimal einberufen wurde, ist zurzeit Oberbürgermeister Wolfram Dette, Stadt Wetzlar. Im Beteiligungsausschuss der RegioMIT, der über die jeweiligen Beteiligungen entscheidet, sind die drei Gebietskörperschaften, drei Kreditinstitute und das Land Hessen vertreten.

Geschäftliche Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2011 fanden vier Sitzungen des Beteiligungsausschusses der RegioMIT GmbH statt. Aufgrund der Tatsache, dass der Fonds ausinvestiert ist, wurde im Geschäftsjahr keine neue Beteiligung bewilligt. Der Fonds verfügt jedoch aufgrund von Beteiligungsrückführungen und Entgelteinnahmen über liquide Mittel, die erneut in Beteiligungen investiert werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten zwei weitere Portfoliounternehmen Insolvenz anmelden, bei einem dritten Unternehmen wurde ein Vergleich erzielt. Ein Unternehmen hat seine beiden stillen Beteiligungen erfolgreich zurückgeführt. Bisher sind nahezu 54 % des investierten Fondskapitals insolvenzbedingt ausgefallen. Rechnet man die Erträge aus Beteiligungsentgelten abzüglich der aufgelaufenen Verwaltungskosten hinzu, so hat der Regionalfonds Mittelhessen in den fast sieben Jahren seiner Laufzeit ein Drittel seines Fondsvermögens verloren.

Grundsätzlich zeigt sich, dass die Finanzierung in der frühen Unternehmensphase mit hohen Risiken verbunden ist. Junge Unternehmen, wie sie im Investitionsfokus der RegioMIT GmbH stehen, haben es aufgrund ihrer geringen Kapitalpuffer und fehlender Liquiditätsreserven sehr schwer, starke Auftragseinbrüche zu verkraften. Dies hat sich auf die Ertragsituation der RegioMIT GmbH ausgewirkt.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 weist der Fonds ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 34,2 aus (Vorjahr: -T€ 11,1). Ausschlaggebend dafür waren neben den Erträgen aus dem Beteiligungsgeschäft von € 147,8 (Vorjahr: T€ 157,3) sowie Zinseinnahmen auf Bankguthaben von T€ 3,7 (Vorjahr: T€ 3,4) in erster Linie die Wertberichtigung auf eine Beteiligung in Höhe von T€ 125 (Vorjahr: T€ 75) sowie die Herabsetzung einer Wertberichtigung auf einer Beteiligung in Höhe von T€ 100 (Vorjahr: T€ 0).

Vermögens- und Liquiditätslage

Der Anteil der liquiden Mittel (T€ 709,6) beträgt ca. 46 % (Vorjahr: ca. 35 %) an der Bilanzsumme von T€ 1.552 (Vorjahr T€ 1.523). Die Eigenkapitalquote liegt bei ca. 99 % (Vorjahr: ca. 99 %).

Der um Abschreibungen und Zuschreibungen auf stille Beteiligungen bereinigte operative Cash-Flow führt zum Anstieg des Finanzmittelfonds auf T€ 709,6 am Ende der Periode.



Risikobericht

Aufgrund der Einzahlung der Fondsmittel in die Kapitalrücklage der RegioMIT GmbH besteht aktuell keine Gefahr der bilanziellen Überschuldung. Die Liquidität des Fonds ist durch die noch vorhandenen finanziellen Mittel mittelfristig gesichert. Durch die vorgenommenen Wertberichtigungen auf kritische Beteiligungsengagements sind die aktuellen Risiken im Beteiligungsportfolio angemessen berücksichtigt.

Ausblick

Die weiterhin robuste Verfassung der Wirtschaft, verbunden mit grundsätzlich positiven Geschäftsaussichten, aber auch die ersten Anzeichen einer drohenden Kreditklemme lassen die Nachfrage nach Beteiligungskapital im laufenden Geschäftsjahr weiter auf einem hohen Niveau verlaufen. Die EZB fürchtet in einer aktuellen Erklärung um die Finanzierung der Unternehmen und Haushalte im Euroraum, da der Bankensektor zunehmend Verhalten auf mögliche Risiken reagiert. Durch die wesentlich stärkere Verankerung der Kreditinstitute in Europas Wirtschaft, beispielsweise im Vergleich zu den USA, könnten die Auswirkungen auf die Wirtschaft erheblich sein.

Die Geschäftsführung geht derzeit davon aus, dass es aufgrund des bereinigten Fondsportfolio und der stabilen Entwicklung der vorhandenen Beteiligungsengagements in den beiden nächsten Geschäftsjahren zu einem erheblich verminderten Wertberichtigungsbedarf kommen wird. Durch die ausreichend vorhandenen liquiden Mittel können vereinzelt neue Beteiligungen eingegangen werden. Im Rahmen der Erweiterung der Vergabekriterien auf Unternehmen bis zehn Jahre nach ihrer Gründung ist die Grundlage für Investitionen in risikoärmere Engagements gegeben. Damit kann der Fonds insgesamt langfristig etwas stabilisiert werden.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung: Die **Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH** wurde am 21. November 1994 gegründet.

1.2 Unternehmens-
gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die Stadtentwicklung durch Maßnahmen zur Überführung der bisherigen Bundeswehrliegenschaften in eine zivile Nachfolgenutzung. Insbesondere: Werbung von Interessenten für Flächen und Gebäude, Klärung aller für die Investitionsentscheidung maßgeblichen Fragen mit den hierfür zuständigen öffentlichen Dienststellen und Versorgungsunternehmen, Auswahl der Interessenten, Information und Vermittlung von Zuschüssen und Beihilfen, Geschäftsführung in Gremien, die der Ansiedlung von privaten und öffentlichen Institutionen dienen sowie der Grunderwerb. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten oder verpachten sowie Unternehmens- und Interessengemeinschaftsverträge schließen.

1.3 Öffentlicher Zweck Der Öffentliche Zweck besteht in der Wirtschaftsförderung, insbesondere im Rahmen des Abzugs der Bundeswehr aus der Stadt Wetzlar. Ein Teil der Konversionsflächen wurde bereits einer zivilen Nutzung zugeführt. Die Umstrukturierung der ehemaligen Bundeswehrflächen gilt es weiter voranzubringen.

1.4 Stammkapital: 51.129,19 €

Aufteilung: Stadt Wetzlar 100 %

**1.5 Organe:**Gesellschafterversammlung

Die Einberufung der Gesellschafterversammlung und Vorsitz sind in § 15 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der/ die Vorsitzende des Aufsichtsrates.

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Wolfram Dette | Oberbürgermeister |
| Harald Semler | Stadtrat, Vorsitzender |
| Helmut Lattermann | Bürgermeister, bis 31.08.2011 |
| Manfred Wagner | Bürgermeister, ab 01.09.2011 |

Aufsichtsrat

| | |
|----------------------|---|
| Harald Semler | Stadtrat, Vorsitzender |
| Wolfram Dette | Oberbürgermeister, stellv. Vorsitzender |
| Helmut Lattermann | Bürgermeister, bis 31.08.2011 |
| Manfred Wagner | Bürgermeister, ab 01.09.2011 |
| Christa Lefèvre | Fraktionsvorsitzende |
| Dr. Matthias Büger | Fraktionsvorsitzender |
| Andreas Altenheimer | Fraktionsvorsitzender |
| Jörg Kratkey | Fraktionsvorsitzender |
| Gerd-Rainer Michalek | Fraktionsvorsitzender |

Geschäftsführung

Herr Michael Seibert
Herr Holger Hartert

1.6. Bezüge Aufsichtsrat:

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr 990,00 €.

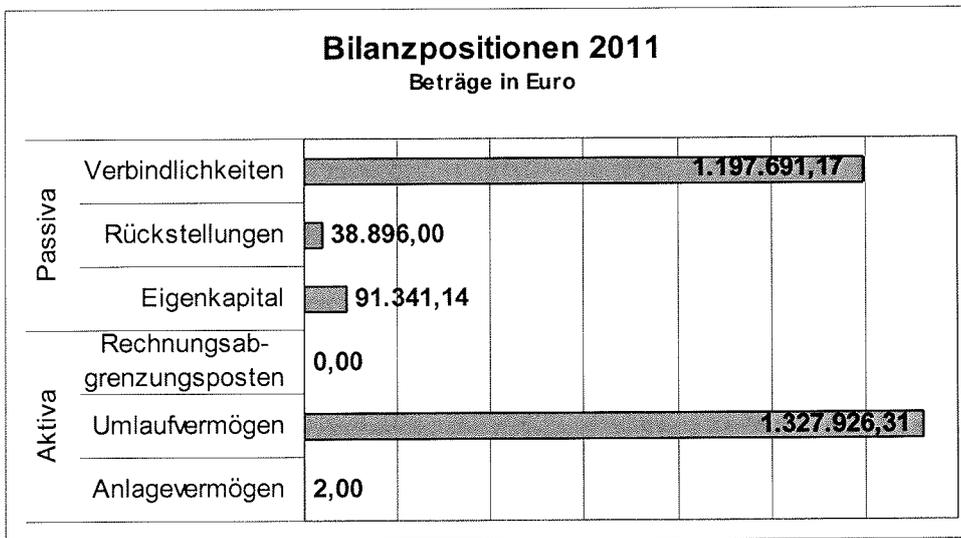
**2. Unternehmenskennzahlen**

| Unternehmenskennzahlen | 2011 Euro | 2010 Euro | Veränderung 2010 - 2011 Euro |
|--|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| <u>Bilanz</u> | | | |
| Aktiva | | | |
| Anlagevermögen | 2,00 | 2,00 | 0,00 |
| Umlaufvermögen | 1.327.926,31 | 1.438.094,68 | -110.168,37 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 4.937,69 | -4.937,69 |
| Bilanzsumme | 1.327.928,31 | 1.443.034,37 | -115.106,06 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 91.341,14 | 85.239,70 | 6.101,44 |
| <i>davon Stammkapital</i> | 51.129,19 | 51.129,19 | 0,00 |
| Rückstellungen | 38.896,00 | 33.365,00 | 5.531,00 |
| Verbindlichkeiten | 1.197.691,17 | 1.322.826,81 | -125.135,64 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 1.602,86 | -1.602,86 |
| Bilanzsumme | 1.327.928,31 | 1.443.034,37 | -115.106,06 |
| <u>Gewinn- und Verlustrechnung</u> | | | |
| Umsatzerlöse (<i>verm. Bestand in Ausführung befindlicher Bauaufträge</i>) | 176.630,12 | 143.588,75 | 33.041,37 |
| sonstige betriebliche Erträge | 3.508,34 | 88,83 | 3.419,51 |
| sonstige Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebsleistung | 180.138,46 | 143.677,58 | 36.460,88 |
| Materialaufwand | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Personalaufwand | 15.144,19 | 14.934,80 | 209,39 |
| Abschreibungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sonst. betr. Aufwendungen | 135.269,44 | 110.416,83 | 24.852,61 |
| Betriebsaufwand | 150.413,63 | 125.351,63 | 25.062,00 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 14.772,61 | 9.112,59 | 5.660,02 |
| außerordentliche Erträge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 14.952,22 | 9.213,36 | 5.738,86 |
| Steuern | 8.850,78 | 7.842,13 | 1.008,65 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 6.101,44 | 1.371,23 | 4.730,21 |

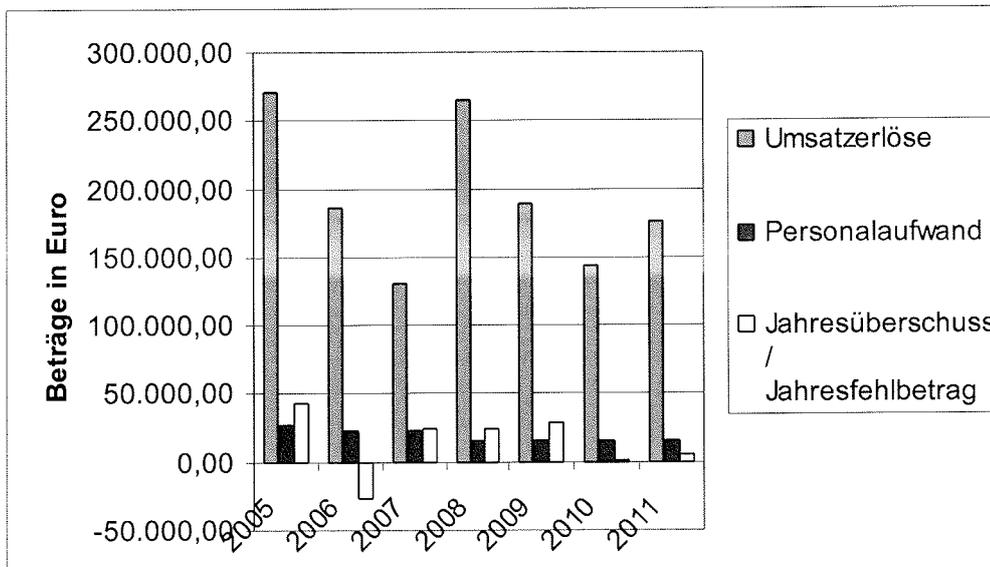


2.2 Graphische Darstellung der Entwicklung der Unternehmenskennzahlen

a) Bilanz



b) Gewinn- und Verlustrechnung





3. Verbindung zum städtischen Haushalt im Jahr 2011:

- a) Darlehen**
keine
- b) Sicherheiten**
keine
- c) Erträge / erhaltene Zuschüsse**
keine
- d) Aufwendungen / geleistete Zuschüsse**
keine

4. Unternehmensverlauf und –entwicklung 2011:

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wichtigste Produkte und Geschäftsprozesse der Gesellschaft sind

- die Entwicklung und Vermarktung der Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohnbauflächen in den ehemaligen Bundeswehrstandorten Spilburg und Sixt-von-Armin,
- die Werbung und Vermittlung von Interessenten für diese Flächen und Gebäude,
- Grunderwerb, soweit dies aus städtebaulichen und strukturpolitischen Gründen unerlässlich ist,
- das Betreiben eines „Haus der Optik“ / „Viseum“ in Wetzlar, Kornmarkt 2.

Wohn- und Gewerbepark Westend

Alle Bauplätze des 1. und 2. Bauabschnittes sind veräußert!!!

Die Stadtentwicklungsgesellschaft kann stolz sein auf die gelungene Vermarktung der über 60 Bauplätze. Das Wohngebiet hat sich hervorragend entwickelt. Fast durchweg handelt es sich um junge Familien mit Kindern, die sich hier angesiedelt haben. Eigenen Bekundungen der Bewohner zufolge wird hier eine gute Nachbarschaft gelebt!

Zur Freude an Anlieger beginnt die Stadt Wetzlar im Januar 2012 mit dem Endausbau der Straßen „Alte Wache“ und „Philipp-von-Bostel-Weg“, sodass dieser 1. Bauabschnitt rundum vollendet ist.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2010 der vom Planungsamt der Stadt Wetzlar entworfenen Bebauungsplanung für den 3. Bauabschnitt – am Magdalenhäuser Weg gelegen – zugestimmt. Die ursprünglich für 2012 geplante Erschließung weiterer 8 Bauplätze wurde seitens der Stadt Wetzlar zurückgestellt.

Für die drei verbliebenen Baufelder von 6400 qm, 4800 qm und 4600 qm Größe (darunter befindet sich auch das Baufeld des 3. Bauabschnittes) ist ein Kaufinteressent vorhanden,



der sein Investitionsvorhaben in der Aufsichtsratssitzung am 08.09.2011 vorstellte. Die Planungen sind im Gange. Ob es zu einer Gesamtveräußerung kommt, wird voraussichtlich im Frühjahr 2012 entschieden.

Die bei allen Ausschachtungen in den ersten beiden Bauabschnitten gezogenen Bodenproben erbrachten keine Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Bodenbelastungen. Damit wurde eine Kostenbeteiligung der SEG an der Beseitigung kontaminierten Bodens nicht erforderlich.

Die SEG wird auch in 2012 die Übertragung größerer Grün- und Straßenflächen vom Bund auf die Stadt Wetzlar voranbringen und begleiten. Diese sind gemäß dem geschlossenen Besitzeinweisungsvertrag unentgeltlich zu übertragen.

Gewerbepark Spilburg

Im Eigentum der SEG befindet sich das Flurstück 13/83 in der Franz-Schubert-Straße mit einer Größe von 10.016 qm.

Es ist – neben einer rund 17.000 qm großen Baufläche der Software AG Stiftung – eine der wenigen noch verbliebenen kompakten Großflächen im Gewerbepark Spilburg, die allerdings etwas abseits der Hauptverkehrsstraßen liegt.

Die Sichtbeziehung der Haupterschließungsstraße „Spilburgstraße“ muss im Zuge des Ausbaus der Franz-Schubert-Straße durch den Abbruch eines Garagentraktes des Bundes verbessert und somit die Vermarktungschance erhöht werden. Ein baldiger Ausbau durch die Stadt Wetzlar ist leider noch nicht absehbar.

Allgemeine Vermittlungstätigkeiten in den Konversionsgebieten Spilburg und Westend

Die SEG vermittelt weiterhin aktiv zwischen privaten Gewerbeimmobilien-Anfragern und der BRD, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in Koblenz und in Kassel.

Sie ist damit erster und kompetenter Ansprechpartner für Immobilien-Interessenten vor Ort.

Im Berichtsjahr wurden die sogenannte „Gershwin-Housing“ veräußert. Die 6 großen, ehemals von Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte genutzten Wohnblocks wurden vom Bund veräußert. Die Wohnungen werden zurzeit modernisiert und umgebaut und als Wohnungseigentum am Markt veräußert.

Folgende bundeseigenen Liegenschaften im Gewerbepark Spilburg sind noch einer Nachfolgenutzung zuzuführen:

- Gewerbe-Halle T 10 an der Sportparkstraße. Es besteht Erwerbsinteresse des Lahn-Dill-Kreises zur Nutzung als Parkraum, nach Abbruch des maroden Gebäudes, („Lehrerparkplatz“).



| | | |
|--------------|--------------------------|--|
| | - Bürogebäude B 6 | an der Schanzenfeldstraße. |
| | - 5.500 qm GE-Fläche | an der Franz-Schubert-Straße. |
| | - 2 Gebäudeteile der A 2 | südlich des ehem. Exerzierplatzes. |
| | - 1.000 qm Parkplatz | östlich des ehem. Exerzierplatzes. |
| | - 4.000 qm GE-Fläche | an der Henry-Duffaut-Str. für die zuvor erläuterten Schulneubauten. |
| Außerdem ca. | - 61.000 qm | Grün- und Ausgleichsflächen |
| sowie ca. | - 50.000 qm | Straßen- und Verkehrsflächen vom Bund auf die Stadt Wetzlar zu übertragen. |

Ein Erwerbsantrag für eine von der Stadt bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche wurde von der Stadt Wetzlar gestellt.

Der Lahn-Dill-Kreis beabsichtigt für die Käthe-Kollwitz-Schule und die Theodor-Heuß-Schule Neubauten im Gewerbepark Spilburg zu errichten. Potentielle Standorte in der Spilburg sind Grundstücksflächen im Bereich der Liegenschaften des TV Wetzlar; sie sind teilweise im Bundeseigentum und teilweise im Eigentum des Turnvereins.

Die SEG hat hier die Federführung in der Vermittlung der verschiedenen Interessen übernommen.

Es zeichnet sich eine einvernehmliche Lösung ab. Der Bund hat dem Lahn-Dill-kreis abgeboten, die Flächen zu angemessenen Kaufpreis zu veräußern.

Konversionsgebiet Westend

Die folgenden bundeseigenen Liegenschaften im Wohn- und Gewerbegebiet Westend sind noch einer Nachfolgenutzung zuzuführen:

| | |
|----------------------|--|
| - 2.400 qm GE-Fläche | an der Westendstraße Es besteht Erwerbsinteresse der Stadt Wetzlar zur Erweiterung der Sportanlage. |
| - 2.500 qm MI-Fläche | Am Schmitzenberg (neben Sportwelt) |

Schwerpunkt der Konversionstätigkeit im Westend bleibt die Entwicklung und Vermarktung der drei verbleibenden 4.500 qm, 4.800 qm und 6.400 qm großen Baufelder (3. und 4. Bauabschnitt).



Außerhalb der Konversionsgebiete war die Stadtentwicklungsgesellschaft in den nachfolgenden Projekten tätig:

Kornmarkt 2

Die SEG ist erster Ansprechpartner für alle Belange rund um das VISEUM und bewirtschaftet die von der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH angemieteten Räume.

B) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ergebnisse aus den Geschäftsfeldern im Einzelnen:

| | | |
|---|----------------|-------------------|
| Westend, 1. bis 3 Bauabschnitt | | |
| Ertrag | 180.809,47 € | |
| Aufwand | - 108.777,02 € | 72.032,45 € |
| Viseum | | |
| Mietertrag | 104.597,67 € | |
| Mietaufwand | - 85.595,48 € | 19.002,19 € |
| Andere Erträge | | 3.508,34 € |
| Personalkosten | - 15.144,19 € | |
| Versicherung | - 5.020,29 € | |
| Werbung | - 2.229,69 € | |
| Verwaltungskosten | - 12.423,98 € | |
| Grundsteuer | - 2.976,76 € | |
| Zuschuss für Verein VISEUM | - 30.000 € | - 67.794,91 € |
| Zinsaufwand | | - 14.772,61 € |
| Ertragssteuern (davon für Vorjahre 2.210,02 €) | | - 5.874,02 € |
| Jahresüberschuss | | <u>6.101,44 €</u> |

C) Nachtragsbericht (Bericht über Ereignisse nach dem Bilanzstichtag)

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.



D) Risikobericht

Spilburg, Gewerbegebietsgrundstück, Flurstück 13/83, 10.016 qm

Es besteht nach wie vor das Risiko, dass bei einem späteren Verkauf weitere Zinsaufwendungen entstehen, die durch den Verkaufspreis nicht gedeckt sind. Eine weitere Verkaufserhöhung entspricht nicht der Marktlage (der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beträgt 55,-- €) und führt möglicherweise dazu, dass das Grundstück keinen Käufer findet. Zur Vermarktung des Grundstückes ist ferner ein Preisnachlass nicht auszuschließen.

Westend, 2. Bauabschnitt

Es bestehen weiterhin Unwägbarkeiten bei der Vermarktung der Baugrundstücke. Um einen finanziellen Ausgleich der Aufwendungen (Erwerbs- und Abbruch- sowie Nebenkosten) zu erzielen, wurde der Veräußerungspreis für die Wohn- und Mischgebietsflächen im 2. Bauabschnitt auf 95,23 €/qm festgesetzt. Der Kaufpreis wird voraussichtlich auch im 3. Bauabschnitt zum Ansatz gelangen.

Der Preisansatz ist durchaus vertretbar und gegenwärtig auf dem Markt zu realisieren; allerdings besteht auch eine Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes. In Umlandgemeinden wurden und werden Baugebiete aufgelegt, die die Nachfrage in Wetzlar beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass Bauflächen nicht veräußert werden können und die laufenden Kapitalkosten mittelfristig durch den Verkaufspreis nicht mehr gedeckt sind. Ferner sind Preisnachlässe bei schwierig zu vermarktenden Grundstücken nicht auszuschließen.

Auch ist bei einer zusammenhängenden Vermarktung der drei verbliebenen Baufelder ein Kaufpreisnachlass nicht auszuschließen.

Kornmarkt 2

Die Vertragslaufzeiten zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft und den 14 Unternehmen aus der optisch-feinmechanischen Branche sind analog dem Vertragsverhältnis zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft und der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft ebenfalls auf zehn Jahre ausgelegt, allerdings besteht eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit seitens der Unternehmen. Sollten diese in eine Notlage geraten, kann das Vertragsverhältnis gekündigt werden. Sofern in diesem Fall kein Nachmieter gefunden wird, könnte es zu Mietmindereinnahmen für die Stadtentwicklungsgesellschaft kommen.

Altlasten

Die Baugebietsflächen in der Spilburg und im Westend befinden sich auf ehemals militärisch genutztem Gelände. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund Altlasten befinden, deren Entsorgung Aufgabenpflicht der Stadtentwicklungsgesellschaft ist.



E) Prognosebericht

Die Verkaufsbemühungen bezüglich des verbliebenen Gewerbegrundstückes in der Spilburg werden – auch unter Hinzuziehung eines Maklers – intensiv fortgesetzt. Aufgrund der kaum noch verfügbaren Bauflächen kann das SEG-Grundstück „Schlüsselfunktion“ für ein prädestiniertes Bauvorhaben erhalten.

Es zeichnet sich ab, dass die drei im Westend noch verbliebenen Baufelder mit insgesamt 15.700 qm „en bloc“ verkauft werden könnten. Allerdings sind die Verkaufverhandlungen nicht abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat voraussichtlich im Frühjahr 2012 über einen Verkauf zu befinden.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Gründung: Die **Werner Gimmler Wetzlarer Verkehrsbetriebe und Reisebüro GmbH** wurde durch den Gesellschaftsvertrag vom 08. Juli 1967 gegründet.

1.2 Unternehmensgegenstand: Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Verkehrsunternehmen jeder Art, insbesondere das Betreiben von Omnibuslinien, Omnibusgelegenheitsfahrten und Reisebüros, die Veranstaltung von Gesellschaftsreisen („Gimmler-Reisen“) sowie die Unterhaltung von Reparaturwerkstätten, Tankstellen und Gaststätten. Zur Erfüllung des Geschäftszweckes ist die Gesellschaft befugt, im In- und Ausland unter gleicher oder besonderer Firma Zweigniederlassungen zu errichten und sich an anderen Unternehmen jeder Rechtsform zu beteiligen.

1.3 Öffentlicher Zweck Gemäß § 4 ÖPNVG ist die Stadt Wetzlar zuständiger Aufgabenträger für die Planung, die Organisation und die Durchführung des öffentlichen Personennahverkehrs auf ihrem Gebiet. Der Aufgabenträger hat derzeit die Wetzlarer Verkehrsbetriebe mit der Durchführung der ÖPNV beauftragt.

1.4 Stammkapital: **1.354.923,50 €**

Stadt Wetzlar 100 %

1.5 Organe: **Gesellschafterversammlung**

Gemäß Nr. V der Satzung wird die Versammlung durch den Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar oder das von ihm beauftragte Magistratsmitglied geleitet. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesellschafter erschienen sind und mehr als die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

Helmut Lattermann
 Wolfram Dette
 Manfred Viand

Bürgermeister
 Oberbürgermeister
 Stadtrat