

**Stadtentwicklung Würselen
GmbH & Co.KG**

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen und ähnliche Rechte	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	9.437.329,46	9.121.507,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.422,00	181.030,00
	9.591.751,46	9.302.537,96
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	421.617,38	405.623,92
	10.013.369,84	9.708.162,88
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz		
1. Grundbesitz	13.369.845,77	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	
	13.369.845,77	16.306.750,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.420,17	103.806,18
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	506.234,33	461.821,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	59.960,74	39.420,91
	584.615,24	605.048,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.201.254,08	4.704.249,41
	18.155.715,09	21.616.048,40
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	24.738,48	22.109,23
	28.191.823,41	31.346.320,51

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2011

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Kapitalanteil beschränkt haftender Gesellschafter		
1. Festkapital	52.000,00	52.000,00
2. Rücklagen	3.200.003,37	1.499.590,35
3. Verlustvortrag	0,00	0,00
4. Jahresüberschuss	548.162,99	1.799.700,09
	3.800.166,36	3.351.290,44
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	366.888,00	276.806,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.393.740,00	2.329.637,59
	1.760.628,00	2.606.443,59
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.802.888,76	24.351.746,96
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	303.443,56	1.807,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.173,26	15.055,52
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	410.047,02	967.953,10
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	29.735,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15.391,66	19.211,85
- davon aus Steuern EUR 12.187,03 € (i.V. EUR 3.163,67 €)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00 €)		
	22.628.944,26	25.385.510,22
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.084,79	3.076,26
	28.193.823,41	31.346.320,51
EVENTUALVERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	55.803,82	55.803,82

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	6.354.145,09	10.635.773,06
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	-2.453.640,79	2.984.926,06
4. Sonstige betriebliche Erträge	55.170,73	88.228,93
5. Materialaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.274.669,48	-9.510.824,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-243.561,81	-243.439,48
b) Soziale Abgaben	-72.770,32	-80.735,07
	-316.332,13	-324.174,55
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-360.226,70	-340.848,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.012.072,52	-982.261,75
9. Erträge aus Beteiligungen	116.747,66	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.716,72	43.619,90
- davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 405,91 € (i.V. EUR 289,82 €)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3.016,84	-9.398,39
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-544.014,35	-467.093,38
- davon an Gesellschafter: EUR 29.366,03 € (i.V. EUR 8.455,85 €)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	623.807,39	2.117.947,69
17. Steuern vom Ertrag	-75.644,40	-318.247,60
19. Sonstige Steuern	0,00	0,00
20. Jahresüberschuss	548.162,99	1.799.700,09

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

Lagebericht für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG (SEW) konnte nunmehr im 6. Jahr hintereinander einen Jahresüberschuss erwirtschaften. Auch wenn das bisher beste Geschäftsergebnis des Vorjahres nicht erreicht wurde, erzielte die SEW im Berichtsjahr 2011 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von rd. 624.000 €, was nach Abzug der Ertragsteuern zu einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 548.000 € führt.

Dabei wurde der im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan 2011 kalkulierte Überschuss erreicht, wobei das Teilergebnis Kultur sich geringfügig verschlechterte. Dies wurde aber durch die Ergebnisverbesserung im Teilbereich Stadtentwicklung kompensiert.

Die Umsatzerlöse der SEW im Berichtsjahr 2011 beliefen sich auf rd. 6,35 Mio. € und waren damit um rd. 4,2 Mio. € geringer als im Vorjahr. Diese Umsatzreduzierung resultiert ausschließlich aus dem Bereich der Grundstücksverkäufe, die um die v.g. Umsatzreduzierung in 2011 geringer war, als im Jahr 2010.

Die Veräußerung der SEW-Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 190 der Stadt Würselen - Kapellenfeldchen - in drei Bauabschnitte sicherte der Gesellschaft nicht nur für 2011 eine positive Vermarktungswirkung, sondern wird auch das Ergebnis des Jahres 2012 positiv beeinflussen.

Ursächlich hängt der Umsatzrückgang mit der geringen Flächenveräußerung im Gewerbegebiet Aachener Kreuz im Berichtsjahr zusammen, da hier nur einige Flächenarrondierungen im Rahmen der Bestandspflege vorgenommen wurden.

Die sonstigen Umsätze der SEW aus Miet- und Pachteinnahmen sowie die sonstigen Erlöse der Stadtentwicklung und der Kulturabteilung blieben gegenüber dem Vorjahr konstant bei rd. 1,655 Mio. €.

Die aus dem Gesellschaftsvertrag der SEW resultierenden Verpflichtungen zur Einhaltung des öffentlichen Zweckes der Gesellschaft und die Erreichung dieses Zweckes wurden im Berichtsjahr 2011 erfüllt, da auch in diesem Jahr die Aufgaben der SEW insbesondere Aktivitäten im Bereich der Kultur und Wirtschaftsförderung sowie der Wohnraumversorgung umfassten.

Dabei ist für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung, auch weiterhin die städtischen Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten im Rahmen der Aufgabenerledigung durchzuführen.

Durch die Übernahme des Objektes Lindenplatz 25 und des Zeltdaches auf der Burg Wilhelmstein in das Anlagevermögen der Gesellschaft erhöht sich das Abschreibevolumen im Berichtsjahr auf rd. 360.000 €.

Erträge aus Beteiligungen erzielte die SEW in Höhe von rd. 116.700 €. Diese kommen aus den beiden Gesellschaften Bauland Würselen Verwaltungs-GmbH und Bauland Würselen GmbH & Co KG, während die anderen Beteiligungsgesellschaften keinen positiven Beitrag zur Ertragslage der SEW leisten.

Aufgrund höherer Grundstücksverkäufe als -zukäufe nimmt der Grundstücksbestand der Gesellschaft im Bereich des Vorratsvermögens im Jahr 2011 ab.

Grundsätzlich ist die Geschäftsführung mit dem Geschäftsverlauf und dem Geschäftsergebnis des Jahres 2011 zufrieden, da die Ergebnisse den mittelfristigen Planungen der Gesellschaft entsprechen.

B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

I. Analyse der Vermögenslage

Das Anlagevermögen der SEW erhöht sich um rd. 300.000 € auf rd. 10 Mio. €. Neben einer geringen Steigerung bei der Kapitalrücklage der Flugplatz Aachen-Merzbrück GmbH resultiert die Vermögenserhöhung im Wesentlichen aus der Bestandserhöhung der Sachanlagen. Diese erfahren trotz einer Jahres-AfA von rd. 360.000 € eine Erhöhung auf rd. 9,6 Mio. €.

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft verringert sich in 2011 von rd. 16,3 Mio. € auf rd. 13,4 Mio. € und ist insbesondere in der Veräußerung des 2. Bauabschnittes Kapellenfeldchen und des Gewerbegrundstückes im Gewerbegebiet Weiweg bei gleichzeitigem verringertem Flächenankauf begründet.

Die Forderungen der Gesellschaft erfuhren eine geringfügige Minderung.

Der Kassenbestand verringerte sich im Berichtsjahr von rd. 4,7 Mio. € auf rd. 4,2 Mio. € um rd. 500.000 €. Diese Verringerung geht einher mit der Reduzierung der Verbindlichkeiten.

Das Bilanzvolumen verringerte sich im Berichtsjahr von rd. 31,3 Mio. € auf rd. 28,2 Mio. € und ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Vorräte und des Kassenbestandes zurück zu führen.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	9.437	33,5	9.121	29,1	316	3,5
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154	0,5	181	0,6	-27	-14,9
	9.591	34,0	9.302	29,7	289	3,1
Finanzanlagen						
- Beteiligungen	422	1,5	406	1,3	16	3,9
	10.013	35,5	9.708	31,0	305	3,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Vorräte						

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
- Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz	13.370	47,4	16.307	52,0	-2.937	-18,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19	0,1	104	0,3	-85	-81,7
- Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	506	1,8	462	1,5	44	9,5
- Sonstige Vermögensgegenstände	60	0,2	39	0,1	21	53,8
	585	2,1	605	1,9	-20	-3,3
Liquide Mittel	4.201	14,9	4.704	15,0	-503	-10,7
Rechnungsabgrenzungsposten	25	0,1	22	0,1	3	13,6
	18.181	65,5	21.638	69,0	-3.457	-16,0
Gesamtvermögen	28.194	100,0	31.346	100,0	-3.152	-10,1

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Kapitalanteile						
- Kommanditkapital	52	0,2	52	0,2	0	0,0
Rücklagen	3.200	11,3	1.499	4,8	1.701	*
Jahresüberschuss	548	2,0	1.800	5,7	-1.252	-69,6
	3.800	13,5	3.351	10,7	449	13,4
Fremdkapital						
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.161	32,5	8.145	26,0	1.016	12,5
	12.961	46,0	11.496	36,7	1.465	12,7
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Steuerrückstellungen	367	1,3	277	0,9	90	32,5
- Sonstige Rückstellungen	1.394	4,9	2.329	7,4	-935	-40,1
	1.761	6,2	2.606	8,3	-845	-32,4
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.642	44,8	16.207	51,7	-3.565	-22,0
- Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	304	1,1	2	0,0	302	*
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97	0,3	15	0,0	82	*
- Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	0,0	30	0,1	-30	-100,0
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	410	1,5	968	3,1	-558	-57,6
- Sonstige Verbindlichkeiten	15	0,1	19	0,1	-4	-21,1

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
	13.468	47,8	17.241	55,0	-3.773	-21,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	3	0,0	1	33,3
	15.233	54,0	19.850	63,3	-4.617	-23,3
Gesamtkapital	28.194	100,0	31.346	100,0	-3.152	-10,1

II. Analyse der Ertragslage

Durch die vorhandenen Mieterträge und den bestehenden Vertrag zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft und der Stadt Würselen zur Durchführung städtischer Aufgaben ist die Grundertragslage nachhaltig gegeben.

Die SEW mit ihrer Vermögens- und Finanzstruktur profitiert erheblich von dem derzeit vorhandenen niedrigen Zinsniveau, das sich insbesondere positiv auf die Finanzierung des Umlaufvermögens auswirkt.

Insofern bleibt es eine weitere wichtige Aufgabe für die Geschäftsführung, den Zinsmarkt zu beobachten, um zu gegebener Zeit entsprechende Zinssicherungsmaßnahmen ergreifen zu können.

KAPITALSTRUKTUR	2011		2010		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	6.354	162,9	10.636	78,1	-4.282	-40,3
Bestandsveränderung	-2.454	-62,9	2.985	21,9	-5.439	*
Gesamtleistung	3.900	100,0	13.621	100,0	-9.721	-71,4
Sonstige betriebliche Erträge	55	1,4	88	0,6	-33	-37,5
Materialaufwand	-1.275	-32,7	-9.511	-69,8	8.236	-86,6
Rohergebnis	2.680	68,7	4.198	30,8	-1.518	-36,2
Personalaufwand	-316	-8,1	-324	-2,4	8	-2,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-360	-9,2	-341	-2,5	-19	5,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.012	-25,9	-982	-7,2	-30	3,1
Betriebsergebnis	992	25,5	2.551	18,7	-1.559	-61,1
Erträge aus Beteiligungen	117	3,0	0	0,0	117	*
Zinserträge	62	1,6	43	0,3	19	44,2
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3	-0,1	-9	-0,1	6	-66,7
Zinsaufwand	-544	-13,9	-467	-3,4	-77	16,5
Finanzergebnis	-368	-9,4	-433	-3,2	65	15,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	624	16,1	2.118	15,5	-1.494	-70,5
Ertragssteuern	-76	-1,9	-318	-2,3	242	-76,1
Jahresüberschuss	548	14,2	1.800	13,2	-1.252	-69,6

III. Analyse der Finanzlage

Auch für das Berichtsjahr gilt, dass die Stadt Würselen für die Fremdfinanzbedarfe der Stadtentwicklungsgesellschaft Ausfallbürgschaften in Höhe von 24,5 Mio. € hinterlegt hat.

Eine Veränderung dieses Rahmens ist derzeit nicht beabsichtigt und wohl auch nicht umsetzbar. Insofern wird die Gesellschaft für Finanzierungsbedarfe des Anlagevermögens mit dem Instrumentarium der Grundschuldbestellung arbeiten müssen.

Beim städtischen Bürgschaftsrahmen besteht derzeit ein Freiraum von rd. 6 Mio. €

Kapitalflussrechnung gemäß DRS 2

	2011 TEUR	2010 TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	548	1.800
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	360	341
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-845	2.558
-/+ Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva incl. Vorräte (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) - einschließlich Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 481 €, im Vorjahr TEUR 599 €)	2.954	-2.199
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-207	-164
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (= Jahres-Cash-Flow)	2.810	2.336
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen - einschließlich Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 481 €, im Vorjahr TEUR 599 €)	-649	-604
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-16	-10
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-665	-614
Entnahmen aus Rücklagen	-99	-192
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-2.549	49
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.648	-143
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-503	1.579
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.704	3.125
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.201	4.704

Wie bereits ausgeführt, verringert sich das Guthaben der SEW bei Kreditinstituten im Berichtsjahr auf rd. 4,2 Mio.€. Dennoch sieht die Geschäftsführung derzeit keine Liquiditätseingänge bei der Gesellschaft.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Auch wenn im Berichtsjahr ein verringerter Absatz von Gewerbegrundstücken zu verzeichnen war, ist derzeit anhand von Verhandlungsständen zu erkennen, dass sich dieser Trend wieder umkehren wird.

Dabei gilt es darauf hinzuweisen, dass auch im Berichtsjahr eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken bestanden hat, jedoch die SEW im Rahmen der Wirtschaftsförderung nicht jegliche Grundstücksankaufsanfrage positiv behandelt, da auch bei ihr als städtischer Tochtergesellschaft die Ansiedlungsgrundsätze der Stadt Würselen Beachtung finden.

Die derzeitige Umsetzung des Wirtschaftsplanes 2012 lässt erkennen, dass die Gesellschaft in diesem Jahr voraussichtlich abermals ein sehr gutes Betriebsergebnis erzielen wird. Auch für das Geschäftsjahr 2013 ist schon heute anhand der Vertragsverhandlungen ein positives Ergebnis prognostizierbar.

Auch wird die SEW in den kommenden Jahren von den Beteiligungsergebnissen der Bau-land Würselen GmbH & Co. KG profitieren, da die Umsetzung des Neubaugebietes Kapellenfeldchen in vollem Gange ist.

Dennoch ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Vermögens- und Finanzstruktur der SEW und die damit verbundene Abhängigkeit vom Zinsmarktniveau verändert werden muss.

Auch wenn das Eigenkapital der Gesellschaft zum Ende des Berichtsjahres auf nunmehr rd. 3,8 Mio.€ angestiegen ist, sollte die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöht und damit verbessert werden, so dass die Abhängigkeiten vom Zinsmarktniveau geschmälert werden können.

D. Sonstige Angaben

i. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Hinsichtlich des Verfahrensstandes bei der Flugplatz Aachen-Merzbrück GmbH und der Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co.KG zur Entwicklung des Flugplatzes Merzbrück und des dort geplanten Gewerbegebietes haben sich gegenüber dem Berichtsjahr 2011 keine Veränderungen ergeben.

Nach wie vor sind die v.g. Gesellschaften gefordert, entsprechende Planungsüberlegungen zu erarbeiten. Erst hiernach wird zu erkennen sein, ob die Maßnahmen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der SEW haben werden.

Zur Umsetzung des Stärkungspaktgesetzes hat die Stadt Würselen verschiedenste Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung eingeleitet. Eine Maßnahme davon könnte die Übernahme des Objektes Friedrichstraße 72 seitens der Stadt von der SEW sein.

Ein entsprechender Aufsichtsratsbeschluss zur Umsetzung dieser Maßnahme wurde im Jahre 2012 bei der SEW getroffen.

Da der städtische Haushaltssanierungsplan derzeit noch im aufsichtsrechtlichen Genehmigungs-Verfahren ist, steht noch nicht fest, ob dieser Immobilienverkauf zum Tragen kommen wird.

II. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen

Mit Ausnahme der sich aus dem v.g. möglichen Immobilienverkauf ergebenden Veränderungen beim Mietertrag der Gesellschaft sowie dem grundsätzlichen Risiko stark steigender Zinsen sind derzeit keine Risiken erkennbar.

Würselen, den 15. August 2012
Stadtentwicklung Würselen
Verwaltungs-GmbH

gez.: Manfred Zitzen
Geschäftsführer

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen und ähnliche Rechte	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	9.106.368,46	9.437.329,46
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.069,00	154.422,00
	9.229.437,46	9.591.751,46
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	432.938,91	421.617,38
	9.662.377,37	10.013.369,84
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz		
1. Grundbesitz	12.558.864,15	13.369.845,77
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	12.558.864,15	13.369.845,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.349,53	18.420,17
2. Forderungen gegen Gesellschafter	331.091,63	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	987.555,59	506.234,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	324.163,66	59.960,74
	1.644.160,41	584.615,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.947.612,10	4.201.254,08
	25.150.716,66	18.155.715,09
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	21.270,00	24.738,48
	34.834.364,03	28.193.823,41

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2012

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Kapitalanteil beschränkt haftender Gesellschafter		
1. Festkapital	52.000,00	52.000,00
2. Rücklagen	3.638.533,76	3.200.003,37
3. Verlustvortrag	0,00	0,00
4. Jahresüberschuss	1.704.042,10	548.162,99
	5.394.575,86	3.800.166,36
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	158.017,00	366.888,00
2. Sonstige Rückstellungen	955.728,20	1.393.740,00
	1.113.745,20	1.760.628,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.505.771,66	21.802.888,76
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.300.266,37	303.443,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.864,05	97.173,26
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	446.734,28	410.047,02
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.727,13	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.885,33	15.391,66
- davon aus Steuern EUR 12.187,03 € (i.V. EUR 3.163,67 €)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00 €)		
	28.321.248,82	22.628.944,26
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.794,15	4.084,79
	34.834.364,03	28.193.823,41
EVENTUALVERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	55.803,82	55.803,82

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	5.715.363,47	6.354.145,09
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	-810.981,62	-2.453.640,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	31.076,12	55.170,73
5. Materialaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.136.569,94	-1.274.669,48
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-259.610,45	-243.561,81
b) Soziale Abgaben	-73.982,75	-72.770,32
	-333.593,20	-316.332,13
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-365.549,36	-360.226,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.077.143,62	-1.012.072,52
9. Erträge aus Beteiligungen	1.157.657,78	116.747,66
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104.074,65	61.716,72
- davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 18.060,65 € (i.V. EUR 18.514,02 €)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4.872,99	-3.016,84
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-457.979,64	-544.014,35
- davon an Gesellschafter: EUR 2.113,54 € (i.V. EUR 1.217,90 €)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.821.481,65	623.807,39
17. Steuern vom Ertrag	-117.439,55	-75.644,40
19. Sonstige Steuern	0,00	0,00
20. Jahresüberschuss	1.704.042,10	548.162,99

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

Lagebericht 2012

A Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Im Geschäftsjahr 2012 konnte die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG (SEW) die avisierten Ergebnisziele des Wirtschaftsplanes erfüllen und somit im 7. Geschäftsjahr in Folge einen Gewinn erwirtschaften.

Dabei gelang es der Gesellschaft, das zweitbeste Jahresergebnis in ihrem 18-jährigen Bestehen zu erzielen. Nach Steuern vom Ertrag erwirtschaftete die SEW in 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.704.000 €, die nach den Vorstellungen der Geschäftsführung zu 20 % in das Verrechnungskonto und zu 80 % in das Rücklagenkonto eingestellt werden sollen.

Im Teilbereich Kultur konnte im Berichtsjahr das Vorjahresergebnis mit einem Defizit von rd. 115.000 € weitgehend gehalten werden.

Im Stadtentwicklungsbereich konnten die positiven Zahlen des Jahres 2011 um mehr als das Dreifache gesteigert werden. Beachtenswert ist dabei, dass sich die Umsatzerlöse gegenüber 2011 um über 600.000 € auf rd. 5,715 Mio. € verringerten.

2012 fanden keine Grundstücksveräußerungen im Gewerbegebiet Aachener Kreuz statt. Zwar wurden im Wirtschaftsjahr 2012 Verkaufsverträge geschlossen, deren wirtschaftlicher Übergang aber erst 2013 stattgefunden hat.

Entscheidend zum positiven Jahresergebnis 2012 hat die Umsetzung des Baugebietes „Kapellenfeldchen“ beigetragen. Einerseits konnte im Berichtsjahr der dritte Verkaufsabschnitt auf die Bauland Würselen GmbH & Co.KG übertragen werden; was in Verbindung mit der Bereitstellung der adäquaten ökologischen Ausgleichsfläche durch die SEW zu entsprechenden Erträgen führte.

Da zeitgleich bereits erste Grundstücksverkäufe mit wirtschaftlichem Übergang in 2012 bei der Bauland Würselen GmbH & Co.KG stattfanden, konnten im Berichtsjahr erste größere Beteiligungserträge aus der Umsetzung des Bebauungsplanes 190 - Kapellenfeldchen - ertragswirksam vereinnahmt werden.

In 2012 waren die Miet- und Pächterträge fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Dies wird sich allerdings ab 2013 durch den Verkauf des Objektes Friedrichstraße 72 ändern. Im Geschäftsjahr 2012 wurden die beiden Mietobjekte Lindenplatz und Elchenrather Straße weitgehend fertiggestellt; wobei die Vermietung der beiden Objekte im Wesentlichen erst in 2013 gegeben war.

Auch sorgt nach wie vor der bestehende Vertrag mit der Stadt Würselen zur Umsetzung der städtischen Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsaufgaben für eine anteilige Grundertragslage der Gesellschaft.

Die aus dem Gesellschaftsvertrag der SEW resultierenden Verpflichtungen zur Einhaltung des öffentlichen Zweckes der Gesellschaft und die Erreichung dieses Zweckes wurden im Berichtsjahr 2012 erfüllt, da auch in diesem Jahr die Aufgaben der SEW insbesondere Aktivitäten im Bereich der Kultur und Wirtschaftsförderung sowie der Wohnraumversorgung umfassten.

B Darstellung der Lage der Gesellschaft

I. Analyse der Vermögenslage

Während sich die Sachanlagen der SEW in 2012 um den Wert der Abschreibungen verringern, erhöht sich das Beteiligungsvermögen der Gesellschaft durch die Flugplatz Aachen Merzbrück GmbH geringfügig. Insgesamt verkleinert sich das Anlagevermögen um rd. 351 T€ auf nunmehr rd. 9,662 Mio.€.

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft beträgt in 2012 rd. 12,559 Mio.€ und hat sich durch den weiteren Grundstücksverkauf im Bereich "Kapellenfeldchen" um ca. 810 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Forderungen der SEW sind im Wirtschaftsjahr 2012 um mehr als 1 Mio.€ gegenüber dem Vorjahr auf rd. 1,64 Mio.€ gestiegen.

Neben dem Verrechnungskonto mit der Stadt Würselen und den Umsatzsteuerregelungen für Vorjahre, die sich auch auf der Passivseite wiederfinden, steigt die Forderungssumme insbesondere wegen der Gewinnanteile der SEW bei der Bauland KG.

Der Kassenbestand steigt um rd. 6,7 Mio.€ gegenüber 2011 an und beträgt zum Jahresende 2012 rd. 10,95 Mio.€. Dies ist wesentlich darauf zurück zu führen, dass die Stadt Würselen Ende 2012 eine Zahlung über 5 Mio.€ leistete aus einem Vertrag mit wirtschaftlichem Übergang in 2013.

Insbesondere durch die geleistete städtische "Anzahlung" erhöht sich das Bilanzvolumen auf über 34,8 Mio.€.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte	0	0,0	0	0,0	0	*
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	9.106	26,1	9.437	33,5	-331	-3,5
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	123	0,4	154	0,5	-31	-20,1
	9.229	26,5	9.591	34,0	-362	-3,8
Finanzanlagen						
- Beteiligungen	433	1,2	422	1,5	11	2,6
	9.662	27,7	10.013	35,5	-351	-3,5
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Vorräte						
- Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz	12.559	36,1	13.370	47,4	-811	-6,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	0,0	19	0,1	-18	-94,7

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
- Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	988	2,8	506	1,8	482	95,3
- Forderungen gegen Gesellschafter	331	1,0	0	0,0	331	*
- Sonstige Vermögensgegenstände	324	0,9	60	0,2	264	*
	1.644	4,7	585	2,1	1.059	*
Liquide Mittel	10.948	31,4	4.201	14,9	6.747	*
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,1	25	0,1	-4	-16,0
	25.172	72,3	18.181	64,5	6.991	38,5
Gesamtvermögen	34.834	100,0	28.194	100,0	6.640	23,6

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Kapitalanteile						
- Kommanditkapital	52	0,1	52	0,2	0	0,00
Rücklagen	3.639	10,4	3.200	11,3	439	13,7
Jahresüberschuss	1.704	4,9	548	2,0	1.156	*
	5.395	15,4	3.800	13,5	1.595	42,0
Fremdkapital						
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.015	31,6	9.161	32,5	1.854	20,2
	16.410	47,0	12.961	46,0	3.449	26,6
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Steuerrückstellungen	158	0,5	367	1,3	-209	-56,9
- Sonstige Rückstellungen	956	2,7	1.394	4,9	-438	-31,4
	1.114	3,2	1.761	6,2	-647	-36,7
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.491	33,0	12.642	44,8	-1.151	-9,1
- Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.300	15,2	304	1,1	4.996	*
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51	0,1	97	0,3	-46	-47,4
- Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3	0,0	0	0,0	3	*
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	447	1,3	410	1,5	37	9,0
- Sonstige Verbindlichkeiten	14	0,2	15	0,1	-1	-6,7
	17.306	49,8	13.468	47,8	3.838	28,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	0,0	0	0,0
	18.424	53,0	15.233	54,0	3.191	20,9
Gesamtkapital	34.834	100,0	28.194	100,0	6.640	23,6

II. Analyse der Ertragslage

Auch wenn durch die vorhandenen Mieterträge und durch die Aufgabenwahrnehmung für die Stadt Würselen eine Grundertragsbasis gegeben ist, sind die positiven Jahresergebnisses der SEW von den Vermarktungen der gesellschaftseigenen Grundstücke abhängig.

Um nachhaltig entsprechendes Grundvermögen vorhalten zu können, ist ein stetiger Zukauf von Grundstücken erforderlich.

Wegen der vorhandenen Kapitalstruktur der SEW bleibt das Zinsmarktniveau eine Komponente von besonderer Bedeutung für die Ertragslage der Gesellschaft.

Das derzeitige Zinsniveau kommt der SEW bei den Fremdfinanzierungen des Umlaufvermögens entgegen. Es wirkt sich aber parallel dazu derzeit negativ auf die Zinserträge der Gesellschaft aus.

KAPITALSTRUKTUR	2012		2011		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.715	116,5	6.354	162,9	-639	-10,1
Bestandsveränderung	-811	-16,5	-2.454	-62,9	1.643	-67,0
Gesamtleistung	4.904	100,00	3.900	100,0	1.004	25,7
Sonstige betriebliche Erträge	31	0,6	55	1,4	-24	-43,6
Materialaufwand	-2.136	-43,6	-1.275	-32,7	-861	67,5
Rohergebnis	2.799	57,0	2.680	68,7	119	4,4
Personalaufwand	-334	-6,8	-316	-8,1	-18	5,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-366	-7,5	-360	-9,2	-6	1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.077	-22,0	-1.012	-25,9	-65	6,4
Betriebsergebnis	1.022	20,7	992	25,5	30	3,0
Erträge aus Beteiligungen	1.158	23,6	117	3,0	1.041	*
Zinserträge	104	2,1	62	1,6	42	67,7
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-5	-0,1	-3	-0,1	-2	66,7
Zinsaufwand	-458	-9,3	-544	-13,9	86	-15,8
Finanzergebnis	799	16,3	-368	-9,4	1.167	*
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.821	37,0	624	16,1	1.197	*
Ertragssteuern	-117	-2,4	-76	-1,9	-41	54,0
Jahresüberschuss	1.704	34,6	548	14,2	1.156	*

III. Analyse der Finanzlage

Der seitens der Stadt Würselen gewährte Bürgschaftsrahmen bleibt auch im Jahr 2012 mit rd. 24,5 Mio.€ unverändert.

Es dient weitgehend als Sicherheit der Fremdfinanzierung des Umlaufvermögens, so dass die SEW bei der Finanzierung des Anlagevermögens vermehrt mit der Inanspruchnahme von Grundschulden arbeitet.

Beim städtischen Bürgschaftsrahmen besteht derzeit ein Freiraum von rd. 8,3 Mio.€.

Durch den derzeit hohen Kassenbestand, aber auch wegen des Finanzierungsfreiraumes sieht die Geschäftsführung derzeit keine Liquiditätsgpässe bei der Stadtentwicklungsgesellschaft.

	2012 TEUR	2011 TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.704	548
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	366	360
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-647	-845
-/+ Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva incl. Vorräte (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) - einschließlich Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 0 €, im Vorjahr TEUR 481 €)	-244	2.954
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) - einschließlich erhaltenen Anzahlungen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (TEUR 5.000, im Vorjahr TEUR 0)	4.989	-207
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (= Jahres-Cash-Flow)	6.168	2.810
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen - einschließlich Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 0 €, im Vorjahr TEUR 481 €)	-4	-649
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-16
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-15	-665
- Auszahlungen an Gesellschafter	-109	-99
+ Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	2.959	0
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-2.256	-2.549
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	594	-2.648
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.747	-503
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.201	4.704
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.948	4.201

C Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Nach dem derzeitigen Stand von Vertragsabschlüssen wird die SEW wohl im Geschäftsjahr 2013 ein außerordentlich positives Ergebnis erzielen.

Hierfür sind drei Entwicklungen maßgebend:

1. Verkauf der Immobilie Friedrichstraße 72
2. Verkauf von rd. 25.000 m² Gewerbeland im Gewerbegebiet Aachener Kreuz und
3. Beteiligungserträge aus der Vermarktung des Baugebietes "Kapellenfeldchen".

Durch den Verkauf der Immobilie Friedrichstraße 72 werden ab 2013 große Anteile am SEW-Mietertrag wegfallen, deren Kompensation durch neu gebaute Mietobjekte nur langsam erfolgen kann.

Die außerordentlich rasante Vermarktung des Baugebietes "Kapellenfeldchen", die auf mehrere Jahre angedacht war, führt dazu, dass sich die Beteiligungsgewinne weitgehend auf die Jahre 2012-2014 erstrecken und mittelfristig nicht mehr anfallen werden.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Vermögens- und Finanzstruktur der SEW eine sehr hohe Abhängigkeit vom Zinsmarktniveau bedingt.

Auch wenn das Eigenkapital der Gesellschaft zum Ende des Berichtsjahres auf nunmehr rd. 5,4 Mio.€ angestiegen ist, sollte die derzeitige Eigenkapitalquote der Gesellschaft von 15,4 % weiter erhöht und damit verbessert werden, um auf diese Weise die Abhängigkeit vom Zinsmarktniveau zu reduzieren.

D Sonstige Angaben

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die Stadt Würselen als "Pflichtkommune" nach dem Stärkungspaktgesetz NRW ist gehalten, den städtischen Haushalt unter Beachtung entsprechender Vorgaben bis 2021 ausgeglichen zu gestalten.

Im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung und des zu beschließenden Haushaltssanierungsplanes 2012 - 2021 kam die Stadt in 2013 nicht umhin, für die Jahre 2016 - 2019 Gewinnentnahmen bei der Stadtentwicklungsgesellschaft zu etatisieren.

Auch wenn alle Verantwortlichen bei der Stadt Würselen bemüht sind, dieser Finanzplanung durch geeignete Maßnahmen zu begegnen, so bleibt darauf hinzuweisen, dass sich die ggf. stattfindenden Gewinnentnahmen sowohl auf den Eigenkapitalanteil der SEW und damit verbunden auf die Kapitalstruktur der Gesellschaft als auch auf die Liquidität der SEW auswirken werden.

II. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungstromschwankungen

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die geplanten städtischen Rücklagenentnahmen eintreffen und ob diese dann Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der SEW haben werden.

Abgesehen hiervon und dem grundsätzlichen Risiko stark ansteigender Zinsen sind derzeit keine Risiken erkennbar.

Würselen, den 28. Juni 2013
Stadtentwicklung Würselen
Verwaltungs-GmbH

gez. Manfred Zitzen
Geschäftsführer