

**Stadtentwicklung Würselen
GmbH & Co.KG**

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2015

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	7.453.476,76	7.749.693,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.716,00	80.813,00
	<hr/>	<hr/>
	7.510.192,76	7.830.506,76
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	133.965,53	121.156,52
	<hr/>	<hr/>
	7.644.159,29	7.951.664,28
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte	6.863.562,25	7.635.485,84
Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz		<hr/>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.922,81	48.462,98
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	761.720,33	787.580,03
3. Forderungen gegen Gesellschafter	407.797,24	269.195,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	57.318,26	130.531,31
	<hr/>	<hr/>
	1.277.758,64	1.235.769,57
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.598.321,36	9.663.161,19
	<hr/>	<hr/>
	13.739.642,25	18.534.416,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	11.906,90	28.919,32
	<hr/>	<hr/>
	<u>21.395.708,44</u>	<u>26.515.000,20</u>

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co.KG

BILANZ zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Kapitalanteil beschränkt haftender Gesellschafter		
1. Festkapital	52.000,00	52.000,00
2. Rücklagen	6.022.852,46	6.022.852,46
3. Verlustvortrag	-136.329,76	0,00
4. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	228.553,37	-136.329,76
	6.167.076,07	5.938.522,70
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	41.179,00	63.237,00
2. Sonstige Rückstellungen	349.355,00	514.358,00
	390.534,00	577.595,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.647.874,39	19.738.902,12
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.233,43	10.939,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.629,61	32.139,62
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	137.261,16	201.505,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.414,82	10.124,36
- davon aus Steuern EUR 6.725,53 € (i.V. EUR 3.160,06 €)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 624,99 (i.V. EUR 0,00)		
	14.833.413,41	19.993.611,45
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.684,96	5.271,05
	21.395.708,44	26.515.000,20
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 2015

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	2.878.184,67	2.435.074,58
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	-771.823,59	-473.911,86
4. Sonstige betriebliche Erträge	71.302,37	53.078,97
5. Materialaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-37.252,67	-122.406,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-294.405,26	-226.118,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 33.693,12 (i.V. EUR 24.896,86)	-81.567,17	-58.892,21
	-375.972,43	-285.010,49
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-331.957,35	-331.246,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.142.575,19	-995.712,92
9. Erträge aus Beteiligungen	27.610,21	139.684,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: EUR 16.481,58 € (i.V. EUR 17.054,07 €)	219.830,31	80.585,67
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-354.610,80
12a. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-27.603,22	-41,59
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Gesellschafter: EUR 1.582,11 (i.V. EUR 1.522,56)	-263.052,79	-281.220,21
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	246.690,32	-135.737,96
18. Steuern vom Ertrag	-18.136,95	-591,80
20. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	<u>228.553,37</u>	<u>-136.329,76</u>

ERGEBNISSTRUKTUR	2013		2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.120	129,0	5.715	116,5	-1.595	-27,9
Bestandsveränderung	-926	-29,0	-811	-16,5	-115	14,2
Gesamtleistung	3.194	100,0	4.904	100,0	-1.710	-34,9
Sonstige betriebliche Erträge	638	20,0	31	0,6	607	*
Materialaufwand	-1.019	-31,9	-2.136	-43,6	1.117	-52,3
Rohergebnis	2.813	88,1	2.799	57,0	14	0,5
Personalaufwand	-342	-10,7	-334	-6,8	-8	2,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-304	-9,5	-366	-7,5	62	-16,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.018	-31,9	-1.077	-22,0	59	-5,5
Betriebsergebnis	1.149	36,0	1.022	20,7	127	12,4
Erträge aus Beteiligungen	684	21,4	1.158	23,6	-474	-40,9
Zinserträge	84	2,6	104	2,1	-20	-19,2
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4	-0,1	-5	-0,1	1	-20,0
Zinsaufwand	-472	-14,8	-458	-9,3	-14	3,1
Finanzergebnis	292	9,1	799	16,3	-507	-63,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.441	45,1	1.821	37,0	-380	-20,9
Ertragsteuern	-165	-5,2	-117	-2,4	-48	41,0
Jahresüberschuss	1.276	39,9	1.704	34,6	-428	-25,1

III. Analyse der Finanzlage

Der weiterhin unveränderte Bürgschaftsrahmen, den die Stadt Würselen der SEW gewährt hat, beläuft sich auf rd. 24,5 Mio.€. Mit diesem Bürgschaftsrahmen werden weitgehend die Fremdfinanzierungen des Umlaufvermögens abgesichert. Bereits seit längerer Zeit bedient sich die SEW zur Finanzierung des Anlagevermögens vermehrt der Inanspruchnahme von Grundschulden.

Da beim städtischen Bürgschaftsrahmen derzeit ein Freiraum von rd. 8 Mio.€ besteht und ein hoher Kassenbestand gegeben ist, sieht die Geschäftsführung derzeit keine Liquiditätsengpässe bei der Stadtentwicklungsgesellschaft.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2013 <u>TEUR</u>	2012 <u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.276	1.704
+/- Ab- / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	304	366
+/- Zu- / Abnahme der Rückstellungen	-339	-647
+/- Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens - vor Dotierung der Rückstellung für Drohverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 321, i.V. TEUR 0)	-861	0
-/+ Zu- / Abnahme der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie anderer Aktiva inkl. Vorräte (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) - ohne Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR 3.520, i.V. TEUR 0)	1.286	-244
+/- Zu- / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) - einschließlich erhaltene Anzahlungen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (TEUR -5.000, i.V. TEUR 5.000)	-5.551	4.989
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.885	6.168
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens - einschließlich Vereinnahmung erhaltener Anzahlungen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (TEUR 5.000, i.V. TEUR 0)	5.324	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen - ohne Umbuchung aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen (TEUR -3.520, i.V. TEUR 0)	-8	-4
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	-11
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	5.304	-15
- Auszahlungen an Gesellschafter	-341	-109
+ Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	959	2.959
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-3.318	-2.256
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.700	594
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.281	6.747
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.948	4.201
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.667	10.948

C Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Neben den wiederkehrenden jährlichen Ertragsgrundlagen wird die SEW im Geschäftsjahr 2014 Erträge aus der Vermarktung verschiedenen Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Aachener Kreuz erzielen, die dazu beitragen werden, dass auch das Jahresergebnis 2014 wohl mit einem Gewinn abschließen wird.

Auch wird das Geschäftsjahr 2014 noch positiv von der rasanten Vermarktung des Baugebietes "Kapellenfeldchen" partizipieren, da auch in diesem Jahr mit entsprechenden Beteiligungsgewinnen zu rechnen sein wird. Allerdings hat diese rasante Entwicklung auch zur Folge, dass derzeit davon ausgegangen werden muss, dass zum Ende des Jahres 2014 alle Grundstücke dieses Neubaugebietes verkauft sein werden.

Um die Abhängigkeit der Stadtentwicklungsgesellschaft vom Zinsmarktniveau zu reduzieren, bietet es sich nach wie vor an, das Eigenkapital der Gesellschaft weiter zu stärken, auch wenn die derzeitige Eigenkapitalquote der SEW bei einem Eigenkapital von rd. 6,33 Mio.€ auf rd. 23 % steigen wird.

D Sonstige Angaben

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Für die Stadt Würselen gelten weiterhin als "Pflichtkommune" die Vorgaben des Stärkungspaktgesetzes NRW. Dabei ist die Stadt Würselen gehalten, ihre Finanzplanung und den jeweiligen Haushaltsplan bis einschließlich 2021 ausgeglichen zu gestalten. Die derzeitigen Planzahlen für den Zeitraum 2016 bis 2019 berücksichtigen Gewinnentnahmen der Stadt Würselen bei der Stadtentwicklungsgesellschaft. Es muss abgewartet werden, ob die Bemühungen der Stadt, das Eigenkapital der Stadtentwicklungsgesellschaft nicht in Anspruch nehmen zu müssen, eingehalten werden können.

Gegebenenfalls erforderliche Entscheidungen der Stadt Würselen zur Gewinnentnahme bei der Stadtentwicklungsgesellschaft werden nicht nur die Eigenkapitalquote bei der Gesellschaft vermindern, sondern auch die Liquidität der SEW belasten und ggfls. geplante investive Maßnahmen der SEW gefährden. Insofern sind künftige Entwicklungsentscheidungen in Abhängigkeit zur Vorgehensweise bei der "Muttergesellschaft" zu treffen.

Derzeit zeigt sich nicht nur das Finanzausgleichsproblem bei der Stadt Würselen, sondern auch bei einem Beteiligungsunternehmen der SEW treten aktuell Liquiditätsprobleme auf, die ggfls. auch Auswirkungen auf die Finanzlage der Stadtentwicklungsgesellschaft haben können. Hier müssen die Entscheidungen der entsprechenden Gremien zu gegebener Zeit abgewartet werden.

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

Unabhängig von dem grundsätzlichen Risiko stark ansteigender Zinsen sind auch die geplanten städtischen Rücklagenentnahmen von besonderer Bedeutung für das Geschäftsergebnis der SEW. Weitere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Würselen, den 29. Juli 2014

**Stadtentwicklung Würselen
Verwaltungs-GmbH**

gez.: Manfred Zitzen
(Geschäftsführer)

**STADTENTWICKLUNG WÜRSELEN
GMBH & CO KG**

LAGEBERICHT 2015

A Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die Stadtentwicklungsgesellschaft ihre im Wirtschaftsplan vorgegebenen Aufgaben umsetzen und das geplante Ergebnis verbessern.

Auch die im Kulturbereich eingetretenen Verschlechterungen gegenüber dem Vorjahr konnten dabei aufgefangen werden. Während einer Übergangsphase zur Einarbeitung des neuen Kulturmanagers fielen erhöhte Personal- bzw. Honorarkosten an.

Die Umsatzzahlen des Vorjahres konnten leicht gesteigert werden, obwohl die Beteiligungsgewinne erwartungsgemäß erheblich reduzierter ausfielen als noch in 2013 und 2014.

Letzte Baugrundstücke im Gebiet Kapellenfeldchen sind in 2015 vermarktet worden, so dass nunmehr in der Folge der Abschluss des Gebietes mit der Fertigstellung des Straßenendausbaus abzusehen ist. Derzeit stehen nur noch Restarbeiten im Rahmen der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt Würselen an.

Die Mieterträge sowie Pachteinnahmen konnten im Berichtsjahr auf dem Niveau des Jahres 2014 gehalten werden.

Dies trifft gleichermaßen auf die Erträge aus dem bestehenden Vertrag der Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG mit der Stadt Würselen zur Umsetzung der städtischen Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsaufgaben mit einem Jahresnettoertrag von rd. 383.000 € wie im Vorjahr zu.

Zwei Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Aachener Kreuz konnten im Wirtschaftsjahr 2015 mit einer Gesamtfläche von 1 55 65 m² vermarktet werden.

Da gleichzeitig im Berichtsjahr kein Flächenzugang stattfand, hat sich in 2015 der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens auf 30 25 71 m² vermindert.

Die aus dem Gesellschaftsvertrag der SEW resultierenden Verpflichtungen zur Einhaltung des öffentlichen Zweckes der Gesellschaft und die Erreichung dieses Zweckes wurden im Berichtsjahr 2015 erfüllt, da in diesem Jahr die Aufgaben der SEW wiederum insbesondere Aktivitäten im Bereich der Kultur und Wirtschaftsförderung sowie der Wohnraumversorgung umfassten.

B Darstellung der Lage der Gesellschaft

I. Analyse der Vermögenslage

Das Anlagevermögen der Gesellschaft verringerte sich im Jahr 2015 um rd. 308.000 € auf rd. 7,644 Mio. €, bedingt durch die planmäßige Abschreibung unter Steigerung der Beteiligungen um rd. 13.000 €.

Das Vorratsvermögen verringerte sich im Wirtschaftsjahr 2015 um rd. 771 T€ auf ca. 6,864 Mio. € und ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Gewerbegrundstücke zurückzuführen.

Die Forderungen der Gesellschaft erhöhten sich um rd. 42T€.

Erheblich reduzierte sich der Kassenbestand der SEW um rd. 4,065 Mio. € auf rd. 5,598 Mio. €, was mit der Rückzahlung eines Darlehens (über 5,4 Mio. €) zusammenhängt.

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft reduzierte sich somit durch die vorgenannten Maßnahmen auf rd. 21,394 Mio. €.

Das Eigenkapital der SEW erhöhte sich im Wirtschaftsjahr 2015 unter Verrechnung des Vorjahresverlustes auf über 6,167 Mio. €. Demgegenüber reduzierten sich die Verbindlichkeiten um rd. 5,161 Mio. € auf rd. 14,833 Mio. € zum 31.12.2015.

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		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	7.453	34,8	7.750	29,2	-297	-3,8
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57	0,3	81	0,3	-24	-29,6
	<u>7.510</u>	<u>35,1</u>	<u>7.831</u>	<u>29,5</u>	<u>-321</u>	<u>-4,1</u>
Finanzanlagen						
- Beteiligungen	134	0,6	121	0,5	13	10,7
	<u>7.644</u>	<u>35,7</u>	<u>7.952</u>	<u>30,0</u>	<u>-308</u>	<u>-3,9</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Vorräte						
- Zur Weiterveräußerung bestimmter Grundbesitz	6.864	32,1	7.635	28,8	-771	-10,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51	0,2	48	0,2	3	6,3
- Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	762	3,6	788	3,0	-26	-3,3
- Forderungen gegen Gesellschafter	408	1,9	269	1,0	139	51,7
- Sonstige Vermögensgegenstände	57	0,2	131	0,5	-74	-56,5
	<u>1.278</u>	<u>5,9</u>	<u>1.236</u>	<u>4,7</u>	<u>42</u>	<u>3,4</u>
Liquide Mittel	5.598	26,2	9.663	36,4	-4.065	-42,1
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,1	29	0,1	-17	-58,6
	<u>13.752</u>	<u>64,3</u>	<u>18.563</u>	<u>70,0</u>	<u>-4.811</u>	<u>-25,9</u>
Gesamtvermögen	<u>21.396</u>	<u>100,0</u>	<u>26.515</u>	<u>100,0</u>	<u>-5.119</u>	<u>-19,3</u>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Kapitalanteile						
Kommanditkapital	52	0,2	52	0,2	0	0,0
Rücklagen	6.023	28,2	6.023	22,7	0	0,0
Verlust-/ Gewinnvortrag	-136	-0,6	0	0,0	-136	*
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	229	1,1	-136	-0,5	365	*
	<u>6.168</u>	<u>28,9</u>	<u>5.939</u>	<u>22,4</u>	<u>229</u>	<u>3,9</u>
Fremdkapital						
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.496	21,0	4.685	17,7	-189	-4,0
	<u>10.664</u>	<u>49,9</u>	<u>10.624</u>	<u>40,1</u>	<u>40</u>	<u>0,4</u>
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Steuerrückstellungen	41	0,2	63	0,2	-22	-34,9
- Sonstige Rückstellungen	349	1,6	514	1,9	-165	-32,1
	<u>390</u>	<u>1,8</u>	<u>577</u>	<u>2,1</u>	<u>-187</u>	<u>-32,4</u>
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.152	47,4	15.054	56,8	-4.902	-32,6
- Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17	0,1	11	0,0	6	54,5
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	0,1	32	0,1	-15	-46,9
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	137	0,6	202	0,8	-65	-32,2
- Sonstige Verbindlichkeiten	14	0,1	10	0,1	4	40,0
	<u>10.337</u>	<u>48,3</u>	<u>15.309</u>	<u>57,8</u>	<u>-4.972</u>	<u>-32,5</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	5	0,0	0	0,0
	<u>10.732</u>	<u>50,1</u>	<u>15.891</u>	<u>59,9</u>	<u>-5.159</u>	<u>-32,5</u>
Gesamtkapital	<u>21.396</u>	<u>100,0</u>	<u>26.515</u>	<u>100,0</u>	<u>-5.119</u>	<u>-19,3</u>

II. Analyse der Ertragslage

Auch für das Wirtschaftsjahr 2015 gilt wie in den Vorjahren, dass die Grunderträge aus der Wahrnehmung städtischer Aufgaben und aus Vermietungen nicht ausreichen, um den laufenden Aufwand zu tragen.

Der Erwerb, die Entwicklung und der Verkauf von Grundstücken bleibt eine stetige Aufgabe der Stadtentwicklungsgesellschaft, um positive Jahresergebnisse zu erzielen.

Dabei kommt bei der derzeitigen Kapitalstruktur der SEW das niedrige Zinsniveau der Fremdfinanzierung des Umlaufvermögens entgegen. Andererseits können kaum Erträge aus der Anlage von liquiden Mitteln erzielt werden.

ERGEBNISSTRUKTUR	2015		2014		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.878	136,6	2.435	124,2	443	18,2
Bestandsveränderung	-771	-36,6	-474	-24,2	-297	62,7
Gesamtleistung	2.107	100,0	1.961	100,0	146	7,5
Sonstige betriebliche Erträge	71	3,4	53	2,7	18	34,0
Materialaufwand	-37	-1,8	-122	-6,2	85	-69,7
Rohergebnis	2.141	101,6	1.892	96,5	249	13,2
Personalaufwand	-376	-17,8	-285	-14,5	-91	31,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-332	-15,8	-331	-16,9	-1	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.143	-54,2	-996	-50,8	-147	14,8
Betriebsergebnis	290	13,8	280	14,3	10	3,6
Erträge aus Beteiligungen	28	1,3	140	7,1	-112	-80,0
Zinserträge	220	10,4	81	4,1	139	*
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0,0	-355	-18,1	355	-100,0
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-28	-1,3	0	0,0	-28	*
Zinsaufwand	-263	-12,5	-281	-14,3	18	-6,4
Finanzergebnis	-43	-2,1	-415	-21,2	372	89,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	247	11,7	-135	-6,9	382	*
Ertragsteuern	-18	-0,9	-1	-0,1	-17	*
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	229	10,8	-136	-7,0	365	*

III. Analyse der Finanzlage

KAPITALFLUSSRECHNUNG DRS 21	2015 TEUR	2014 TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	229	-136
+/- Ab- / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	332	686
+/- Zu- / Abnahme der Rückstellungen (ohne Steuerrückstellungen)	-165	-175
-/+ Zu- / Abnahme der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie anderer Aktiva inkl. Vorräte (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	746	518
+/- Zu- / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-70	-8
-/+ Zinserträge /-aufwendungen	43	200
-/+ Sonstige Beteiligungserträge /-aufwendungen	0	-140
-/+ Ertragsteuererträge /-aufwendungen	18	1
- Ertragsteuerzahlungen	-40	-24
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1093	922
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11	-172
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13	-31
+ Erhaltene Zinsen	220	81
+ Erhaltene Dividenden	28	140
- Verlustübernahmen	-28	0
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	196	18
+ Einzahlungen aus der Begebung von (Finanz-)Krediten	1.476	305
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-6.567	-713
- Gezahlte Zinsen	-263	-281
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	-255
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.354	-944
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.065	-4
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.663	9.667
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.598	9.663

Der Bürgschaftsrahmen, den die Stadt Würselen der SEW gewährt hat, beläuft sich auf rd. 18,755 Mio. € zum Jahresende 2015 und liegt damit um rd. 5,745 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Mit diesem Bürgschaftsrahmen werden weitgehend die Fremdfinanzierungen des Umlaufvermögens abgesichert. Bereits seit längerer Zeit bedient sich die SEW zur Finanzierung des Anlagevermögens vermehrt der Inanspruchnahme von Grundschulden.

Die Reduzierung des Bürgschaftsrahmens ergibt sich wesentlich aus der Tilgung eines verbürgten Darlehens über 5,4 Mio. € zum Jahresende 2015.

Da beim städtischen Bürgschaftsrahmen derzeit ein Freiraum von über 13 Mio. € besteht, sieht die Geschäftsführung derzeit keine Liquiditätsengpässe bei der Stadtentwicklungsgesellschaft.

C Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Neben den wiederkehrenden jährlichen Ertragsgrundlagen wird die SEW auch im Geschäftsjahr 2016 Erträge aus der Vermarktung verschiedener Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Aachener Kreuz erzielen, die dazu beitragen werden, dass auch das Jahresergebnis 2016 wohl mit einem Gewinn abschließen wird.

Außer den Werten bei der Flugplatz Aachen Merzbrück GmbH sind derzeit keine Erträge aus den Beteiligungen der SEW zu erwarten.

Die momentan laufenden Erkundungen zur Entwicklung neuer Wohngebiete führen zu (geringfügigen) Verlusten bei den entsprechenden Gesellschaften. Mittelfristig geht die SEW von neuen Beteiligungsgewinnen aus.

Der Finanzaufbau der Stadtentwicklungsgesellschaft mit der nach wie vor hohen Fremdkapitalquote macht es erforderlich, stetig den Zinsmarkt zu beobachten. Eine langfristige Unabhängigkeit vom Zinsniveau kann durch die Erhöhung der Eigenkapitalquote erreicht werden.

Darüber hinaus enden in den nächsten Jahren langfristige Zinsbindungen im Rahmen von Fremdfinanzierungen des Anlagevermögens. Hier gilt es, bei den Vertragsverlängerungen die derzeit günstigen Zinskonditionen für diese Darlehen zu sichern.

D Sonstige Angaben

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Für die Stadt Würselen gelten weiterhin als „Pflichtkommune“ die Vorgaben des Stärkungspaktgesetzes NRW. Dabei ist die Stadt Würselen gehalten, ihre Finanzplanung und den jeweiligen Haushaltsplan bis einschließlich 2021 ausgeglichen zu gestalten. Die derzeitigen Planzahlen für den Zeitraum 2016 bis 2021 berücksichtigen Gewinnentnahmen der Stadt Würselen bei der Stadtentwicklungsgesellschaft. Es muss abgewartet werden, ob die Bemühungen der Stadt, das Eigenkapital der Stadtentwicklungsgesellschaft nicht in Anspruch nehmen zu müssen, eingehalten werden können.

Gegebenenfalls erforderlich werdende Entscheidungen der Stadt Würselen zur Gewinnentnahme bei der Stadtentwicklungsgesellschaft werden nicht nur die Eigenkapitalquote bei der Gesellschaft vermindern, sondern auch die Liquidität der SEW belasten und ggfls. geplante investive Maßnahmen der SEW gefährden. Insofern sind künftige Entwicklungsentscheidungen in Abhängigkeit zur Vorgehensweise bei der „Muttergesellschaft“ zu treffen.

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

Unabhängig von dem grundsätzlichen Risiko stark ansteigender Zinsen sind auch die geplanten städtischen Rücklagenentnahmen von besonderer Bedeutung für das Geschäftsergebnis der SEW. Weitere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Würselen, den 05. August 2016

**Stadtentwicklung Würselen
Verwaltungs-GmbH**

gez.

Manfred Zitzen
(Geschäftsführer)

