
Lagebericht

des Geschäftsjahres 2016

der

Stadtentwässerung Lippstadt, Anstalt des öffentlichen Rechts

LAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2016
der
Stadtentwässerung Lippstadt AöR

Die Stadtentwässerung Lippstadt AöR wurde mit Satzung der Stadt Lippstadt vom 13.10.2004 am 01.01.2005 gegründet. Sie ist abwasserbeseitigungspflichtig im Sinne des Landeswassergesetzes. Ferner wurden der Stadtentwässerung Lippstadt AöR die operativen Aufgaben der Gewässerunterhaltung, des Gewässerausbaus, des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes übertragen.

A. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Die positive Entwicklung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR konnte fortgeführt und die wirtschaftlich gute Position des Unternehmens weiter gestärkt werden. Trotz der vielschichtigen technischen, rechtlichen und kaufmännischen Herausforderungen ist es gelungen, die AöR weiterhin zu festigen und die Gebühren auf vergleichsweise niedrigem Niveau für Schmutz- und Regenwasser sogar leicht zu senken.

Die wesentlichen baulichen Tätigkeitsbereiche im Geschäftsjahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

Die umfangreichste Kanalbaumaßnahme, die in 2016 durchgeführt wurde, war die Erneuerung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Marblicksweg in der nördlichen Kernstadt. In der Linhoffstraße wurden ebenfalls beide Kanäle erneuert.

In der Bastionstraße wurde ein Schmutzwasserkanal im Inlinerverfahren saniert.

Ein neues Schmutzwasserpumpwerk wurde in der Mutecke in Eickelborn gebaut. Das alte Pumpwerk hatte erheblichen Sanierungsbedarf und lag so, dass es nicht mit Fahrzeugen angefahren werden konnte. Am neuen Standort ist die Zuwegung für Fahrzeuge gegeben. Im Pumpwerk Biedermeierstraße in Esbeck wurden Pumpen ausgetauscht.

Die Nachrüstung aller Regenüberläufe mit Lamellentauchwänden wurde weitergeführt. Mittlerweile sind alle Regenüberläufe entsprechend nachgerüstet.

Auf der Zentralkläranlage wurden die Luftleitungen zur Versorgung der Nitrifikationsbecken in Edelstahl erneuert. Bis dahin wurden die Becken über Kunststoffleitungen versorgt, die aufgrund der hohen Temperatur der eingeblasenen Luft spröde und damit reparaturanfällig geworden waren.

Anlage II
Seite 2

Erstmals in 2016 wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Rückhaltung für verschiedene Einleitungsstellen in die Alte Weihe im Gewässer integriert und direkt im Auf-fahrtsohr zur B 55 am Roßfeld gebaut. Hier bestand die Möglichkeit, eine ausreichend große Fläche erwerben zu können. Durch die Zusammenfassung der Rückhaltungen an einem Standort war eine baulich und betrieblich sehr wirtschaftliche Ausführung möglich.

II. Lage des Unternehmens

Die Vermögenslage der AöR hat sich aufgrund der fortgeführten Entschuldungspolitik in Ver-bindung mit optimaler Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus weiter verbessert. Die Eigenka-pitalquote stieg um 3 Prozentpunkte und beträgt nun 56 %. Die Investitionen in Höhe von 1.921 T€ wurden in voller Höhe aus Abschreibungen finanziert.

Bei einem wiederum leicht gesunkenen Gebührensatz von 2,87 €/m³ (2,95 €/m³ VJ) und ei-nem marginal gestiegenen Gebührenmaßstab von rd. 3.398 Tm³ (3.359 Tm³ VJ) sanken die Einnahmen im Schmutzwasserbereich auf 10.012 T€ (10.078 T€ VJ). Im Regenwasserbereich sanken die Einnahmen trotz eines gestiegenen Gebührenmaßstabs von 8.136 Tm² (8.113 Tm² VJ) unter Berücksichtigung des geminderten Gebührensatzes von 0,59 €/m² (0,60 €/m²) leicht auf 4.732 T€ (4.804 T€ VJ). Die Nachveranlagungen fielen in beiden Bereichen vergleichswei-se niedrig aus.

Der Materialaufwand sank verhältnismäßig gering um 119 T€ und erreichte mit 4.030 T€ das Mittel mehrerer Vorjahre. Gute Ablaufwerte an der Zentralkläranlage begründen das Erreichen der erwarteten Höhe der Abwasserabgabe. Die Entschuldung des Unternehmens betrug im diesem Jahr erwartungsgemäß 2.351 T€ (3.271 T€ VJ). Der Abbau der Verbindlichkeiten ge-genüber Kreditinstituten und der Kommune schwächt sich dadurch ab, wird jedoch konse-quent fortgeführt. Es ist erneut eine Verbindlichkeit gegenüber dem Gebührenzahler für die Überdeckung aus der vorläufigen Betriebsabrechnung 2016 i. H. v. 857 T€ aufwandserhöhend berücksichtigt. Damit sanken die Verbindlichkeiten in Summe von 26.815 T€ im Vorjahr auf nun 23.949 T€. Der Zinsaufwand sank wiederum merklich auf 559 T€ (791 T€ VJ). Aus den genannten Einzelpunkten ergibt sich im Geschäftsjahr 2016 ein Bilanzgewinn in Höhe von 3.457 T€ (2.782 T€ im VJ). Die Eigenkapitalverzinsung konnte erwirtschaftet werden.

Es ergibt sich aus der Bilanz eine Eigenkapitalquote von 56 % und ein Verhältnis des Eigenkapitals zum langfristigen Fremdkapital von 1 : 0,27. Auf die wesentlichen finanzwirtschaftli-chen Vorgänge des Geschäftsjahres 2016 wurde in der Beschreibung der wirtschaftlichen Verhältnisse bereits eingegangen.

Die AöR war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die wirtschaftliche Lage ist als gut zu bezeichnen.

B. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Das Unternehmen befindet sich strukturell nicht im freien Wettbewerb. Es fühlt sich jedoch durch eine kostenbasierte Gebührenkalkulation dem Bürger verpflichtet und strebt an, die Kosten zur Beseitigung von Abwasser unter Berücksichtigung kommunaler Vorgaben so günstig und zukunftsfähig wie möglich zu halten. Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung können sich auch aus der Wasserrahmenrichtlinie ergeben, die den guten ökologischen Zustand für alle Gewässer vorgibt. Aufgrund der zum 01.01.2015 in Kraft getretenen Änderung der Düngemittelverordnung wird die landwirtschaftliche Verwertung von Klärschlamm durch eine thermische Verwertung ersetzt.

II. Risikobericht

Die Risiken der Stadtentwässerung Lippstadt AöR sind aufgrund der unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen überschaubar. So entspricht die Kalkulation der Gebühren den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG), was die kostendeckende Berechnung der Gebühren gewährleistet. Sich im Rahmen der Nachkalkulation nach § 6 KAG ergebende Unter- und Überdeckungen werden unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben in vier Folgejahren ausgeglichen. Die Überdeckung aus der vorläufigen Betriebsabrechnung 2016 ist als Verbindlichkeit berücksichtigt. Rechtliche Vorgaben aus der Erarbeitung von Bewirtschaftungsplänen nach der Wasserrahmenrichtlinie und daraus resultierende Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden durch die AöR auch in Zukunft umgesetzt und finanziert.

III. Prognosebericht

Die Eigenkapitalquote liegt mit 56 % des Gesamtkapitals wiederum deutlich höher als im Vorjahr und damit im oberen Bereich der üblichen Ausstattung einer Anstalt des öffentlichen Rechts. Langfristig strebt die Anstalt eine moderate Stärkung der Eigenkapitalquote an. Unter Berücksichtigung der Mittelherkunft und -verwendung ist eine teilweise Fremdfinanzierung der Investitionen geplant. Ein Umsatzrückgang ist mengenbedingt nicht zu erwarten, wobei sich Gebührensenkungen proportional auswirken werden.

Ein Vergleich mit umliegenden Abwasserentsorgungsbetrieben zeigt, dass die Gebührenhöhe für Schmutz- und Regenwasser in Lippstadt als sehr moderat zu bewerten ist.

Obwohl Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und aufgrund neuer rechtlicher Regelungen zur Klärschlambeseitigung auch weiterhin nicht abschließend benannt werden können, ist in naher Zukunft damit zu rechnen, dass in diesem Bereich weiterhin Investitionen getätigt werden müssen, die sich aber nach derzeitigem Stand nicht gebührenbelastend auswirken werden.

Anlage II
Seite 4

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 eine Fortführung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Lippstadt, im Mai 2017

Siegfried Müller
(Vorstand)

pdf-Kopie

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2016

der

Stadtwerke Lippstadt GmbH

Lagebericht der Stadtwerke Lippstadt GmbH

für das Geschäftsjahr 2016 (01.01. bis 31.12.)

A. Grundlage des Unternehmens

a) Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Stadtwerke Lippstadt GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 03.06.1971 gegründet. Sie ist beim Amtsgericht Paderborn unter der Nummer HRB 5208 eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Lippstadt. Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Lippstadt.

Der Gesellschaftszweck besteht vor allem in der Versorgung der Bevölkerung sowie der Industrie mit Gas, Wasser, Strom und Wärme, der Betriebsführung der „Stadtentwässerung Lippstadt AÖR“ und dem Bäderbetrieb. Gleichzeitig beteiligen sich die SWL GmbH an verschiedenen Vertriebs- und Netzgesellschaften, um weitere Absatzmärkte zu erschließen.

b) Ziele und Strategien

Als kommunales Unternehmen mit Wurzeln in der Region, versucht die Gesellschaft mit ihren Stärken: „Service- und Preisqualität“ zu punkten. Der Service „Vor Ort“, verbunden mit kurzen Reaktionszeiten (insbesondere im Störfall) sowie die persönlichen Ansprechpartner werden von vielen Kunden geschätzt.

Unter dem Titel „Strom und Gas von hier“ bieten die Stadtwerke seit Sommer 2016 neue Tarife an. Eine höhere und längere Kundenbindung ist die Zielsetzung. Auch diese Maßnahme soll dazu beitragen die eigene Position zu behaupten und auszubauen.

Schon seit einigen Jahren sind die Stadtwerke auch außerhalb des eigenen Netzgebietes aktiv. Mit Hilfe ihrer Beteiligungen an verschiedenen Vertriebsgesellschaften sollen neue Kunden gewonnen und der Stammkundenbereich stabilisiert werden.

Mittelfristig sehen wir in diesem Segment noch weiteres Entwicklungspotential.

Seit Ende 2014 beteiligt sich die Gesellschaft mittelbar über die Hochsauerland Energie GmbH an der Hochsauerland Netze GmbH & Co. KG. Ebenso halten wir seit Anfang 2015 eine mittelbare Beteiligung über die Gemeindewerke Bad Sassendorf GmbH & Co. KG an der Gemeindewerke Bad Sassendorf Netze GmbH & Co. KG. Darüber hinaus sind wir seit Anfang 2017 mittelbar über die Wadersloh Energie GmbH an der Wadersloh Netz GmbH & Co. KG beteiligt.

Größere Projekte sind in der näheren Zukunft nicht geplant. Konsolidierung und Stabilisierung der Marktposition stehen im Vordergrund.

Zeitgleich wird auch der Umbau des Unternehmens (um den Anforderungen der IT-Sicherheit und der Digitalisierung; Stichwort: intelligente Messeinrichtung, zu genügen) vorangetrieben.

B. Wirtschaftsbericht

a) Geschäftsverlauf im Jahr 2016

Das Geschäftsjahr 2016 der Stadtwerke Lippstadt GmbH zeigte im technischen, kaufmännischen sowie organisatorischen Bereich einen positiven Verlauf.

Die Beteiligungen an den Vertriebsgesellschaften erweisen sich weiterhin als erfolgreich. Mittlerweile sind auch hier die Zeichen auf Stabilisierung gestellt, größere Kundengewinne sind für die Zukunft nicht mehr zu erwarten. Allein an die Hochsauerland Energie GmbH wurden 2016 rd. 80 Mio. kWh Strom und rd. 234 Mio. kWh Gas geliefert.

Der Energiebezug Strom und Gas hat nach wie vor höchste Priorität. Über einen strukturierten Einkauf im Strom- sowie im Gasbereich soll eine permanente Anpassung an die Marktgegebenheiten stattfinden. Diese Einkaufsmaßnahmen verbunden mit dem entsprechenden Portfoliomanagement werden den Stadtwerken Lippstadt noch mehr preisliche Gestaltungsspielräume ermöglichen.

Neben den schon bestehenden Windparkbeteiligungen in Bayern sollen diverse Maßnahmen zu einem tiefergehenden Einstieg in die Stromerzeugung führen.

Weitere Beteiligungen an möglichen Projekten im Bereich der regenerativen Energien (hier: vor allem im Hochsauerlandkreis) werden vorangetrieben.

Personell sieht sich die Stadtwerke Lippstadt GmbH mit einem jungen Team gut aufgestellt.

b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2016

Investitionen

Die Verteilnetze der Gesellschaft befinden sich nach umfangreichen Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in sehr gutem technischem Zustand.

Die in den vergangenen Jahren schon eingeleiteten Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungssicherheit im Bereich Strom wurden 2016 abgeschlossen. Ein zweites 110KV-Kabel zwischen unseren Umspannwerken sowie entsprechende Umbauten an der Nahtstelle „Rossfeld“ sollen Störungen noch weiter reduzieren helfen.

Der 2015 begonnene Bau des neuen Pumpenhauses am Wasserwerk Lipperbruch wurde 2017 abgeschlossen. Somit ist dieses mit neuester Technik ausgestattet, so dass auch weiterhin sowohl eine hohe Wasserqualität als auch eine hohe Versorgungszuverlässigkeit gewährleistet werden kann.

Um die Attraktivität des Kombibades zu erhalten, wird im Frühjahr 2017 ein Wasserspielplatz errichtet.

Strom

Im Bereich der Stromversorgung erhöhte sich die Menge um rd. 20 Mio. kWh, die Verkaufserlöse gingen dagegen auf 68.914 T€ zurück (VJ 69.675 T€).

Die höheren Mengen bei gleichzeitig gesunkenem Erlös lassen sich u.a. mit dem neuen Tarif „Strom von hier“ erklären.

Die betrieblichen Aufwendungen (Material- und Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen) sanken von 67.458 T€ im Vorjahr auf 66.583 T€, so dass die Sparte Strom mit einem Ergebnis von 1.815 T€ abschloss. Hiervon entfielen auf die Elektrizitätsverteilung 1.036 T€. Auch das Vertriebsergebnis entwickelte sich mit 779 T€ positiv.

Um dem Kundenwillen entgegenzukommen und der Wechselbereitschaft keinen Vorschub zu leisten, wurde in 2016 ein neues Preissystem mit längeren Vertragslaufzeiten eingeführt.

Gas

Der Gasabsatz 2016 stieg aufgrund der veränderten Witterung im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16,0 Mio. kWh. Die Erlöse in der Gasversorgung betrugen 26.936 T€ (VJ. 27.885 T€). Die betrieblichen Aufwendungen (incl. Gaseinkauf) beliefen sich auf 21.708 T€ (VJ. 23.746 T€). Das Spatenergebnis lag bei 4.280 T€ und war insbesondere durch den günstigen Gaseinkauf beeinflusst. Auf die Gasverteilung entfiel 2016 ein Ergebnis von 643 T€.

Ebenso wie im Strombereich wurde auch hier in 2016 ein neues Preissystem eingeführt.

Wasser

Die Menge der Wasserverkäufe stieg im vergangenen Jahr leicht auf 3.709 Tm³ (VJ. 3.638 Tm³). Die Umsatzerlöse machten rd. 6.568 T€ (VJ. 5.752 T€) aus. Die Betriebsaufwendungen belaufen sich auf rd. 6.912 T€ (VJ. 6.212 T€). Die Wassersparte weist unter Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge damit einen Gewinn von 120 T€ aus.

Bäder

Das Kombibad der Stadtwerke, welches im Mai 2013 eröffnet wurde entwickelt sich bisher positiv. Die Anzahl der Besucher mit 225.300 Gästen (VJ. 220.447) lag voll im Plan. Der Bäderverlust belief sich im Betriebsjahr 2016 auf rd. 1.140 T€.

Der Jahresüberschuss über alle Sparten beläuft sich im Jahr 2016 auf 5.695 T€ (VJ. 25.737 T€).

Die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge des Geschäftsjahres 2016 zeigt nachstehende Kapitalflussrechnung:

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 3.188 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.467 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+ 3.655 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	+ 1.376 T€
Finanzmittelfonds am 01.01.2016	+ 482 T€
Finanzmittelfonds am 31.12.2016	+ 1.858 T€

Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf 46 % (VJ 43 %). Der Verschuldungsgrad, definiert als Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme, stieg von 14 % auf 21 %. Liquiditätsengpässe haben sich nicht ergeben.

C. Prognosebericht und voraussichtliche Entwicklung der Stadtwerke Lippstadt GmbH

Durch vorausschauenden Portfolio-Einkauf von Energieprodukten im Strom- und Gas-Bereich und durch die Belieferung aus der „Braunkohlescheibe“ sehen wir uns für den zukünftigen Handelsmarkt gut aufgestellt. Darüber hinaus sehen wir in der Beteiligung an der Hochsauerland Energie GmbH und den übrigen Gesellschaften Chancen im Vertrieb und ab 2015 auch in der Netzverpachtung.

Wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr gemäß Wirtschaftsplan 2017 ein Ergebnis von rd. 2,8 Mio. € nach Steuern.

D. Risiken und Chancen

Das regelmäßig aktualisierte Risikokataster der Gesellschaft dient der Umsetzung von Risikosteuerungsmaßnahmen nach den Vorgaben des KonTraG.

Als wesentliche Risiken konnten die Energiebeschaffung einerseits und die Marktrisiken in den liberalisierten Sparten andererseits ermittelt werden. Dem Marktpreisrisiko wurde im Jahresabschluss Rechnung getragen.

Auf der Vertriebsseite sind in der Strom- und Gasversorgung die Rahmenbedingungen für den Lieferantenwechsel erheblich verbessert, so dass auch unser Unternehmen stärker gefordert ist, mit attraktiven Preisen den bestehenden Kundenstamm zu halten und neue Kunden zu gewinnen. Dies versuchen wir mit einem neuen Preissystem mit Kundenbindungsfaktor ab 2016 noch zu verstärken.

Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden, sind nicht zu erkennen.

Lippstadt, 24. April 2017

STADTWERKE LIPPSTADT GMBH

Müller
Geschäftsführer

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2016

der

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Lippstadt GmbH**

II. Lagebericht der Geschäftsführung

A. Allgemein

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach verhaltenem Beginn hat sich die Weltwirtschaft 2016 vor allem im zweiten Halbjahr deutlich belebt. Dabei wird das Wachstum vor allem vom privaten Konsum getragen.

Im Euroraum setzte sich die leichte konjunkturelle Erholung der Vorjahre fort. Die Arbeitslosenquote liegt mit 10,1 % auf dem niedrigsten Stand seit 2011. Die Entwicklung verläuft jedoch in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Vor allem in einigen südeuropäischen Ländern wie Italien, Griechenland, Zypern und Portugal sind deutliche Konjunkturrisiken erkennbar.

Die deutsche Wirtschaft setzte auch 2016 den stetigen Wachstumskurs der vergangenen Jahre fort. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt um 1,9 % gegenüber 1,7 % im Vorjahr. Die Beschäftigung erreichte neue Höchstwerte. Auch für das Jahr 2017 wird eine Fortsetzung des Wirtschaftswachstums erwartet.

Geschäftsentwicklung

In Lippstadt setzte sich im Jahr 2016 die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. Mit der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse nimmt auch die Einwohnerzahl zu. Damit steigt auch der Bedarf an Wohnungen in allen Preis- und Ausstattungskategorien.

Die GWL sieht sich in der Pflicht, durch den Bau sowohl von Sozialwohnungen, freifinanzierten Wohnungen und ggf. auch Flüchtlingsunterkünften, zu einer Besserung der Situation beizutragen.

Ebenso war im Geschäftsjahr 2016 eine weiter steigende Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern festzustellen. Innenstadtnahe Grundstücke und Grundstücke in Ortsteilen mit einer guten Infrastruktur sind gerade von jungen Familien gesucht. Die GWL bemüht sich, durch entsprechende Grundstücksentwicklungen unter anderem in Bad Waldliesborn und Lippstadt Nord den Wirtschaftsstandort Lippstadt auch weiterhin als attraktiven Wohnstandort zu positionieren. Auch auf diesem Weg soll einem möglichen Fachkräftemangel entgegen gewirkt werden.

Die GWL investiert weiterhin jedes Jahr erhebliche Beträge in die Verbesserung der Ausstattung ihres Wohnungsbestandes. Ziel ist es, den gestiegenen Ansprüchen der Mieter zu entsprechen und so auch langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Besonderer Wert wird dabei auf eine energetische Nachrüstung der vorhandenen Gebäude gelegt.

Die Zusammenarbeit mit der Hauptgesellschafterin, der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH (WFL), wurde im Geschäftsjahr 2016 fortgeführt. Durch die gegenseitige Einbindung in verschiedene Bau- und Grundstücksprojekte konnten bereits wichtige Vorhaben in Lippstadt umgesetzt werden.

Die Investitionstätigkeit der GWL wird sich zukünftig auf den Wohnungsbestand und den Bau von preiswerten barrierefreien Wohnungen in attraktiven Lagen konzentrieren. Auch der Bau öffentlicher Einrichtungen sowie die Errichtung von Gewerbebauten bei entsprechender Nachfrage sind denkbar.

Die öffentliche Zwecksetzung der Gesellschaft besteht vorrangig in der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dieser Zwecksetzung ist die GWL auch im Berichtsjahr nachgekommen. Die GWL konnte auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen leisten. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der guten nachbarschaftlichen Beziehungen in den einzelnen Wohnsiedlungen gelegt.

B. Bautätigkeit und Modernisierung

a) Anlagevermögen

Auch im Geschäftsjahr 2016 wurden erhebliche Investitionen in das Anlagevermögen der Gesellschaft getätigt. Als wesentliche Maßnahmen im Häuserbestand der GWL sind zu nennen:

- Modernisierung der Häuser Akazienstraße 32, 32 a, 34 und 36 durch Einbau einer Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Einbau neuer Fenster, Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, Dachbodendämmung und Anbau neuer Balkone
- Modernisierung der Häuser Humboldtstraße 31/33 und 35/37 durch Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, Verbesserung der Elektroinstallation, Einbau neuer Fenster und Anbau neuer Balkone
- In 24 Wohnungen wurden umfangreiche Badmodernisierungen vorgenommen. Schwerpunkte unserer Investitionen in den Wohnungsbestand werden auch in den nächsten Jahren die Verbesserung der Wohnungsausstattung und die energetische Nachrüstung sein.

Bestand eigener Wohnungen und sonstiger Gebäude des Anlagevermögens am 31.12.2016

	Häuser	Wohng.	gewerbl. Einh.	Garagen	qm Wohn-/ Nutzfläche rd.
1. Miethäuser	263	1.564	4	52	101.398
2. Verwaltungsgebäude	1	--	--	2	402
3. Sonstige Gebäude	8	--	13	204	29.161
	<u>272</u>	<u>1.564</u>	<u>17</u>	<u>258</u>	<u>130.961</u>

Von den genannten 1.564 Wohnungen wurden fertiggestellt:

<u>1952-1959</u>	<u>1960-1969</u>	<u>1970-1974</u>	<u>1989-1997</u>	<u>2000-2010</u>	<u>2012-2015</u>	<u>2016</u>
856	308	109	164	34	52	41

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der GWL-Objekte beläuft sich auf 4,37 €/qm gegenüber 4,30 €/qm im Vorjahr.

Im Februar 2016 wurde der Neubau eines freifinanzierten Neunfamilienhauses an der Meyenbergstraße in Lippstadt fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen wurden barrierefrei und als Niedrigenergiehäuser im sogenannten 3-Liter-Standard errichtet.

Im Oktober 2016 wurde mit dem Bau von zwei freifinanzierten Vierfamilienhäusern in Lippstadt an der Meyenbergstraße begonnen. Die Häuser werden ebenfalls im 3-Liter-Standard erstellt.

Der Bau einer Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge an der Stirper Straße wurde im Mai 2015 begonnen und im Februar 2016 fertiggestellt. In 20 separaten Wohneinheiten können ca. 120 Flüchtlinge untergebracht werden. Das Objekt ist langfristig an die Stadt Lippstadt vermietet.

Im November 2016 wurden zwei Sechsfamilienhäuser an der Stirper Straße neu bezogen. Da hier kein Bedarf für eine Belegung mit Flüchtlingen vorlag, konnten die Wohnungen an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Für dieses Objekt wurden Wohnungsbauförderungsmittel des Landes NRW in Anspruch genommen.

Im Juni 2016 wurde mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Lippstadt am Südertor begonnen.

b) Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2016 wurde mit der Errichtung von 5 Eigentumswohnungen in einem Wohn- und Geschäftshaus am Südertor begonnen. Die Eigentumswohnungen sind bereits veräußert.

C. Grundstücksbewirtschaftung

a) Anlagevermögen

Zum 31.12.2016 stehen Baugrundstücke in Lippstadt an der Juchaczstraße zur Größe von 4.292 qm im Eigentum der GWL. Mit der Bebauung dieser Flächen ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Die GWL verfügt über 44.270 qm Vorratsgelände in unmittelbarer Nähe des Baugebietes Triftweg. Es wird angestrebt, im Geschäftsjahr 2017 das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwirken.

Eine 1.386 qm große Grundstücksfläche an der Beckumer Straße kann mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.

Ende 2015 wurde von der Gesellschaft ein rd. 1.700 qm großes Grundstück in Lippstadt, Am Weinberg erworben. Hier ist die Bebauung mit einem Achtfamilienhaus vorgesehen.

b) Umlaufvermögen

Mit einem Erbbaurecht belastet ist noch ein im Eigentum der Gesellschaft stehendes Grundstück an der Curiestraße. Das Erbbaurecht ist mit einem Ankaufsrecht ausgestattet.

Die Gesellschaft verfügt über eine ca. 20.800 qm große Ausgleichsfläche in Esbeck. Die Fläche dient der Unterstützung weiterer Baulandentwicklungen.

Im Eigentum der GWL steht das ca. 16.500 qm große Gelände der ehemaligen Kreuzkampklinik in Bad Waldliesborn. Nach Abbruch der nicht mehr benötigten Gebäude, sollen dort Wohnbaugrundstücke entstehen. Die mit der Stadt Lippstadt zu entwickelnde Planung soll bis Ende 2017 umgesetzt werden.

Anfang 2016 verfügte die Gesellschaft über eine rd. 10.700 qm große Mischgebietsfläche in Lippstadt an der Wiedenbrücker Straße. Rd. 2.700 qm davon wurden im Geschäftsjahr 2016 weiter veräußert. Ein 1.755 qm großes Grundstück wird von der GWL mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut.

Bestand unbebauter Grundstücke am 31.12.2016

	Grundstücke des Anlagevermögens	Grundstücke und Erbbaurechte des Umlaufvermögens	Gesamt
	qm	qm	qm
a) Wege, Straßen u. Gräben	1.322	4.380	5.702
b) Grundstücke	52.710	41.881	94.591
c) mit Erbbaurechten zug. Dritter	4.994	381	5.375
d) Ausgleichsflächen u. ä.		93.152	93.152
	59.026	139.794	198.820

D. Verwaltungstätigkeit

a) Allgemeines

Die Gesellschaft verwaltete am 31.12.2016

	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen	Gesamt
eigener Bestand	1.564	17	258 = 43 WE	1.624
Eigentumswohnungen (und Teileigentumsanteile)	50	-	44 = 7 WE	57
= Vermietungs- Verwaltungs- einheiten	1.614	17	302 =WE 50	1.681

b) Ergebnis der Hausbewirtschaftung

	2016 T€	2015 T€
<u>Erträge</u>		
Erträge aus der Hausbewirtschaftung -nach Abzug von Erlösschmälerungen-	8.835,0	8.510,4
Bestandsveränderungen aus Betriebs- u. Heizkosten	39,5	24,3
	8.874,5	8.534,7
<u>Aufwendungen</u>	7.612,0	7.468,0
Wirtschaftlicher Überschuss aus der Hausbewirtschaftung	1.262,5	1.066,7

Die Instandhaltungskosten im Sinne der II. Berechnungsverordnung für das Anlagevermögen beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf insgesamt 1.154,7 T€ (incl. Verwaltungskosten). Die Modernisierungskosten (incl. anteiliger Verwaltungskosten) beliefen sich 2016 auf 1.481,8 T€, so dass sich für Modernisierung und Instandhaltung Gesamtkosten in Höhe von 2.636,5 T€ ergeben. Dies entspricht einem Wert von 20,13 €/qm Wohn- bzw. Nutzfläche.

Für die kommenden Jahre sind die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wie folgt geplant:

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
3.450 T€	3.190 T€	3.280 T€	3.090 T€	3.020 T€

Der Wohnungsbestand der GWL zum 31.12.2016 betrug 1.564 Wohnungseinheiten. Aufgrund mittlerweile vorgenommener Rückzahlung öffentlicher Mittel sowie durch freifinanzierte Errichtung unterliegen 1.337 dieser Wohnungen keiner Mietpreisbindung gemäß WoBindG.

E. Wirtschaftliche Lage

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Eigenkapitalquote	30,3 %	31,3 %	32,2 %	32,8 %	33,8 %
Cash-flow	2.484 T€	2.459 T€	4.019 T€	1.480 T€	3.191 T€
Verfügbarer Cash-flow	251 T€	324 T€	2.035 T€	-292 T€	1.492 T€
durchschn. Miete je m² Wohnfläche	4,37 €	4,30 €	4,25 €	4,20 €	4,15 €
Instandhaltung/Modernisierung je m² Wohn-/Nutzfläche	20,13 €	20,20 €	21,73 €	24,93 €	24,64 €
Fluktuation	7,6 %	8,5 %	8,8 %	9,6 %	10,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,0 %	4,1 %	4,2 %	4,3 %	4,3 %
Eigenkapitalrentabilität	8,5 %	7,8 %	7,9 %	8,1 %	7,8 %

b) Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2016	
Vermögensaufbau	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	36.058,2	78,5	38.610,2	80,3
Umlaufvermögen	9.833,9	21,4	9.434,1	19,6
Rechnungsabgrenzungsposten	31,9	0,1	19,6	0,1
	<u>45.924,0</u>	<u>100,0</u>	<u>48.063,9</u>	<u>100,0</u>
<u>Kapitalaufbau</u>				
Eigenkapital	14.392,6	31,3	14.557,5	30,3
Rückstellungen	2.607,8	5,7	2.636,8	5,5
Verbindlichkeiten	28.923,6	63,0	30.836,6	64,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	33,0	0,1
	<u>45.924,0</u>	<u>100,0</u>	<u>48.063,9</u>	<u>100,0</u>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 um 2.139,9 T€ auf 48.063,9 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2.552,0 T€, das Umlaufvermögen verringerte sich um 399,8 T€ und die Rechnungsabgrenzungsposten reduzierten sich um 12,3 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um 164,9 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich durch Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1.913,0 T€.

c) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2016 betrug	1.014,9 T€
Eine Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage wurde vorgenommen	
in Höhe von	50,4 T€
Der Gewinnvortrag betrug	1.530,8 T€
Als Vorabdividende auf den Jahresüberschuss 2016 wurde ausgezahlt	850,0 T€
Der Bilanzgewinn 2016 beträgt	<u>1.645,3 T€</u>

Von dem genannten Jahresüberschuss entfallen auf die Hausbewirtschaftung 1.262,5 T€. Der geldrechnungsmäßige Überschuss des Jahres 2016 aus der Hausbewirtschaftung beläuft sich auf rd. 1.395,5 T€.

Für 2017 wird mit einem geldrechnungsmäßigen Überschuss von rd. 1.300,0 T€ gerechnet.

d) Finanzlage

Zum 31.12.2016 verfügte die Gesellschaft über eine Liquidität in Höhe von	rd. 2.030 T€
Aus zu aktivierenden Modernisierungskosten sowie begonnenen und geplanten Neubauvorhaben des Anlagevermögens wird bei noch ausstehenden Kosten in Höhe von	rd. 6.365 T€
und noch ausstehenden Finanzierungsmitteln in Höhe von	rd. 5.614 T€
mit einem Kapitalabfluss in Höhe von gerechnet	rd. 751 T€

Zur Deckung des Kapitalbedarfs für evtl. Grundstücksankäufe des Anlage- und Umlaufvermögens sowie für weitere Baumaßnahmen stehen neben den liquiden Mitteln Darlehenszusagen und die laufenden geldrechnungsmäßigen Überschüsse zur Verfügung.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

e) Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Darlehen handelt es sich hauptsächlich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von überwiegend 10 Jahren. Zur Sicherung des derzeit äußerst günstigen Zinsniveaus, werden auch längere Zinsfestschreibungszeiträume gewählt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird laufend im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

f) Risikomanagement

Unser Risikomanagement basiert auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

g) Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Durch die langjährige kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sowie durch gezielte Neubautätigkeit verfügt die GWL über einen vergleichsweise attraktiven Wohnungsbestand. Insbesondere im Hinblick auf das Preis-/Leistungsverhältnis sind die Wohnungen konkurrenzfähig und erfreuen sich einer guten Nachfrage. Die Ansprüche der Mieter werden hinsichtlich der Lage, der Ausstattung und des Preises ihrer Wohnung weiter steigen. Das Konzept der nachhaltigen Modernisierung und Instandhaltung soll auch mittel- und langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen zu attraktiven Konditionen sichern. Die GWL möchte zukünftig auch durch gezielten Neubau ihren Wohnungsbestand so ergänzen, dass sowohl Senioren als auch jüngere Menschen und junge Familien nach ihren Bedürfnissen versorgt werden können.

Risiken der zukünftigen Entwicklung werden in möglicherweise steigenden Leerständen und steigenden Mietausfällen gesehen. Die aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Überprüfung der Dichtheit der Abwasserleitungen entstehenden Aufwendungen werden in zukünftigen Planungsrechnungen berücksichtigt.

Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

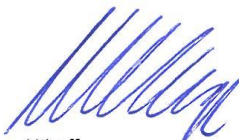
h) Prognosebericht

Für den Bereich der Stadt Lippstadt rechnen wir weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken. Die GWL wird auch in Zukunft versuchen, Grundstücke zu erschließen, die hinsichtlich Preis und Lage dieser Nachfrage entsprechen. Wegen des demographischen Wandels in der Bevölkerung werden wir unsere Angebote insbesondere für Senioren ausbauen.

Für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben stehen der GWL eine solide Ertragskraft und eine gute Eigenkapitalausstattung zur Verfügung.

Lippstadt, 14. Juni 2017

GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Lippstadt GmbH



Althoff



Köller

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2016

der

Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Darstellung von Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

a) Entwicklung des Unternehmensumfelds

Die Entwicklung bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Lippstadt ist weiterhin erfreulich. Mit Ausnahme der Stichtage 31.12.2014 und 30.06.2016 sind seit dem Jahr 2010 die Beschäftigtenzahlen im Vergleich zum Vorjahresquartal immer gestiegen. Der neueste Wert liegt zum Stichtag 30.09.2016 vor. Mit 34 437 Personen, die am Arbeitsort Lippstadt sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, wurde ein neues Allzeithoch erzielt.

31.03.2008: 29 391	30.06.2008: 29 778	30.09.2008: 30 216	31.12.2008: 29 678
31.03.2009: 29 280	30.06.2009: 28 989	30.09.2009: 29 269	31.12.2009: 29 373
31.03.2010: 29 985	30.06.2010: 30 639	30.09.2010: 31 568	31.12.2010: 31 359
31.03.2011: 31 610	30.06.2011: 31 866	30.09.2011: 32 570	31.12.2011: 32 510
31.03.2012: 32 629	30.06.2012: 32 888	30.09.2012: 33 304	31.12.2012: 32 996
31.03.2013: 32 965	30.06.2013: 33 421	30.09.2013: 33 979	31.12.2013: 33 837
31.03.2014: 33 644	30.06.2014: 33 670	30.09.2014: 34 169	31.12.2014: 33 748
31.03.2015: 33 900	30.06.2015: 34 134	30.09.2015: 34 235	31.12.2015: 33 958
31.03.2016: 33 975	30.06.2016: 34 034	30.09.2016: 34 437	

Auch die Zahl der Betriebsstätten in Lippstadt mit mindestens einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat zum Stichtag 30.09.2016 mit 1 624 einen neuen Höchstwert erreicht. Im Januar 2017 hat der Landesbetrieb Information und Technik NRW umfassende Zahlen zum Pendleratlas NRW für das Jahr 2015 veröffentlicht. Zum Stichtag 30.06.2015 lag der Saldo für Lippstadt bei 8 493. Den 21 099 Einpendlern standen 12 606 Auspendler gegenüber. 22 409 Personen sind innergemeindliche Pendler im Sinne der Pendlerrechnung, bei denen Lippstadt also sowohl Wohn- als auch Arbeitsort ist. Als Summe von innergemeindlichen Pendlern und Einpendlern war somit eine Zahl von 43 508 Erwerbstätigen am Arbeitsort Lippstadt zu verzeichnen.

b) Entwicklungen in den Handlungsfeldern

Im ersten vollständigen Geschäftsjahr der im Laufe des Jahres 2015 angepassten Wirtschaftsförderungskonzeption „Strategie 2015+“ der WFL hat sich diese als sehr praktikabel herausgestellt. Insbesondere die Neuordnung bestehender Handlungs-



felder in Form von Querschnittsthemen erleichtert das strukturierte Vorgehen der WFL ebenso wie die Kommunikation des Tätigkeitsspektrums gegenüber Dritten. Durch diese positiven Erfahrungen empfiehlt sich die erarbeitete Struktur der „Strategie 2015+“ auch als Grundlage für die Arbeit der WFL in den folgenden Geschäftsjahren:

Zentrale Handlungsfelder:

- Bestandspflege und Bestandsentwicklung
- Aus-/Weiterbildung, Fachkräftesicherung
- Existenzgründungsförderung
- Förderung des Einzelhandelsstandorts

Querschnittsthemen:

- Standortmarketing
- Örtliche und regionale Netzwerke
- Projektentwicklung

Neben regelmäßigen Unternehmensbesuchen und der Bearbeitung konkreter Anfragen von Unternehmen, meist zu verfügbaren Gewerbe-, Handels- und Büroflächen, zur Infrastruktur sowie zu Fördermöglichkeiten, wurden die heimischen Unternehmen im Handlungsfeld „BESTANDSPFLEGE UND BESTANDSENTWICKLUNG“ durch Newsletter und in Vortragsveranstaltungen über aktuelle Themen informiert. Weiterhin große Resonanz war bei der Fortführung der Veranstaltungsreihe „**Industrie 4.0 konkret**“ sowie bei den Treffen im Netzwerk **LUNA** (Lippstädter Unternehmerinnen aktiv) zu verzeichnen, aber auch Angebote zu Themen wie Unternehmensnachfolge und Unternehmenssicherung wurden gut angenommen. Von zentraler Bedeutung sind im Geschäftsjahr 2016 auch die durchgeführten Informationsveranstaltungen für den stationären Einzelhandel im Rahmen des Zukunftslabors Einzelhandel Südwestfalen 2020 gewesen.

Im Laufe des Jahres 2016 wurden in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Liegenschaften der Stadtverwaltung wieder zahlreiche Gespräche zum **Erwerb von Gewerbegrundstücken** mit interessierten Unternehmen geführt. Dabei hat sich die Diskrepanz zwischen dem Bedarf vieler Betriebe nach Grundstücken bis zu einer Größe von ca. 2 000 m² und den verfügbaren städtischen Grundstücken mit einer Tiefe von in der Regel 95 Metern weiter verschärft. Zur Vermittlung kleinerer Einheiten rücken daher in allen Gewerbegebieten Baulücken und Nachnutzungen von Bestandsimmobilien noch stärker in den Fokus.

Im Hinblick auf die Sperrung von drei **Brücken der B55** im Sommer 2015 für den LKW-Verkehr war es von besonderer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Lippstadt, dass die vom Verkehrsministerium und von Straßen.NRW zugesagten Ver-

stärkungen und Stützungsmaßnahmen innerhalb der angekündigten Zeit umgesetzt werden konnten und die Brücken damit seit Oktober 2016 wieder befahrbar sind.

Im Handlungsfeld „AUS-/WEITERBILDUNG, FACHKRÄFTESICHERUNG“ hat sich die WFL weiterhin aktiv in die verschiedenen Kooperationsprojekte wie z. B. Kinder-Uni, Willkommenskultur oder den Runden Tisch mit Personalverantwortlichen Lippstädter Unternehmen eingebracht. Aktivitäten wie die MINT-Förderung oder die Stärkung der Zusammenarbeit von Schulen und Wirtschaft erfolgen gemeinsam mit dem Verein „STARK! MINT-Förderung in Lippstadt e.V.“.

Mit Beginn des Wintersemesters 2016/2017 ist die Zahl der Studierenden an der **Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL)** erstmals auf mehr als 5 000 angestiegen, etwa 2 400 davon sind in Studiengängen am Campus Lippstadt eingeschrieben.

Die Nachfrage nach den von der WFL angebotenen betrieblichen **Weiterbildungsberatungen im Bildungsscheckverfahren** war bereits 2015 aufgrund geänderter Förderbedingungen eingebrochen. Ein weiterer Rückgang hat sich im Geschäftsjahr 2016 ergeben. In 12 Beratungsgesprächen (Vorjahr: 17) wurden 12 (19) Bildungsschecks ausgegeben.

Im Handlungsfeld „EXISTENZGRÜNDUNGSFÖRDERUNG“ wurde die 2015 begonnene Sensibilisierung besonderer Alters- und Personengruppen für das Thema „Selbstständige Tätigkeit“ im Jahr 2016 intensiviert. In der bundesweiten Initiative „**Startup Teens**“ konnten zwei Lippstädter Schüler-Teams in ihren Kategorien gewinnen. Ein weiterer Teilnehmer, der ebenfalls von der WFL begleitet und durch einen von der WFL vermittelten Mentor betreut wurde, schaffte es auf den zweiten Rang. Parallel dazu wurde durch die WFL auch noch eine gesonderte Prämierung auf lokaler Ebene vorgenommen.

Weiter forciert wurden auch die verschiedenen Aktivitäten zur Sensibilisierung von Studierenden für die besonderen Chancen einer Existenzgründung während oder direkt nach dem Studium, die im Rahmen des **EXIST-Gründungsnetzwerks** in Kooperation mit den weiteren Partnern im STARTERCENTER NRW Hellweg sowie mit der HSHL und der Fachhochschule Südwestfalen konzipiert wurden. Die zweite Veranstaltung der Reihe „**e-lounge**“ fand mit über 50 Teilnehmern im April 2016 in Lippstadt statt. Direkt daran schloss sich ein **Gründungsideen-Wettbewerb** für Studierende am Campus Lippstadt der HSHL an, der gemeinsam mit der Akademischen Gesellschaft Lippstadt (AGL), dem Standortforum Lippstadt und der Hochschule angeboten wurde. Auch das geplante **Stipendium „Campus Start-up“** zur Unterstützung von Studierenden mit innovativen Geschäftsideen konnte im Dezember 2016 zusammen mit den weiteren Initiatoren AGL, HSHL sowie dem Sponsor Volksbank Beckum-Lippstadt öffentlich vorgestellt werden.



In der Individualberatung hat die WFL im Laufe des Jahres 2016 insgesamt 35 Erst- und Intensivberatungsgespräche mit Gründungswilligen geführt (Vorjahr: 49), an Informationsveranstaltungen für diese Zielgruppe nahmen 55 (60) Personen teil. Beim **Beratungsprogramm Wirtschaft NRW**, dem Beratungsförderprogramm für die Vorgründungsphase, wurden 7 (10) Antragsteller betreut. Im Programm „**Förderung unternehmerisches Know-how**“, dem Nachfolger verschiedener ausgelaufener Förderprogramme des Bundes und der KfW, wurden drei Anträge begleitet. Bei der **Potentialberatung** des Landes NRW waren es in 2016 drei Anträge im Gegensatz zu vier im Vorjahr.

Auch im Geschäftsjahr 2016 haben die Aktivitäten im Handlungsfeld „FÖRDERUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTS“ wieder breiten Raum eingenommen. Das **Lippstädter Einzelhandelskonzept**, mit dessen Fortschreibung in 2015 die BBE Handelsberatung aus Köln beauftragt worden war, wurde vom Rat der Stadt Lippstadt am 27.06.2016 beschlossen. Das mit Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) geförderte und federführend durch die IHK Arnsberg durchgeführte Projekt „**Zukunftslabor Einzelhandel Südwestfalen 2020**“ zur Stärkung der Online-Kompetenz des stationären Einzelhandels ist im April 2016 gestartet. Die WFL als kommunaler Partner konnte durch das große Interesse der heimischen Einzelhandelsbetriebe sowie mit Unterstützung von Werbegemeinschaft, Wir sind Lippstadt, KWL und Verkehrsverein erreichen, dass Lippstadt als eine von neun Städten als Modellkommune ausgewählt wurde. Während der Analysephase des Projekts wurden in drei Lippstädter Geschäften Untersuchungen in deren Geschäftsräumen durchgeführt. Die Roadshow zur Präsentation der Ergebnisse der Analysephase kam im November ins Lippstädter Technologiezentrum CARTEC und auch der erste Workshop der Workshop-Phase fand im März 2017 dort statt.

Erfolgreich teilgenommen hat die WFL an einem vom Land NRW ausgerufenen Förderwettbewerb „Digitalen und stationären Einzelhandel zusammendenken“, bei dem der Beitrag „**Digitaler Einkaufserlebnisführer Lippstadt**“ als eines von zehn Projekten zur Förderung vorgeschlagen wurde. Nach Bewilligung des Förderantrags soll dieses zweijährige Projekt im Sommer 2017 starten.

An der zweiten Innenstadtstudie „**Vitale Innenstädte**“ des Instituts für Handelsforschung hat sich Lippstadt auch 2016 wieder beteiligt. In der Gesamtbewertung der Besucher hat sich die Lippstädter Innenstadt im Vergleich zu 2014 noch einmal leicht verbessert. Zu den etwas schlechteren Bewertungen in den Punkten Sicherheit und Parken werden die lokalen Partner WFL, KWL, Werbegemeinschaft, Wir sind Lippstadt und Stadtverwaltung noch einmal eine gesonderte Befragung durchführen. In 2016 wurden zusammen mit der IHK auch wieder Passantenfrequenzen in der



Fußgängerzone ermittelt, die an den verschiedenen Zählorten teilweise höher, teilweise niedriger als bei der letzten Erhebung ausgefallen sind.

Obwohl der Einzelhandelsstandort Lippstadt mit dem Rückgang inhabergeführter Geschäfte und zunehmender Filialisierung, sowie den Auswirkungen des wachsenden Online-Handels und vermehrten Ladenleerständen mit den gleichen Problemen wie in anderen Mittelstädten zu kämpfen hat, sind in den vergangenen Monaten an bedeutenden Standorten auch positive Entwicklungen zu verzeichnen. Durch Neuansiedlungen von TK Maxx, TEDi, Van Heus-Outlet, My Shoes und einem Sport-Outlet sind die beiden **Fachmarktzentren am Südertor** mit Ausnahme von zwei Gastronomieflächen auf der Westseite wieder voll vermietet. Nach Eröffnung eines Frischemarkts in der **Lippe-Galerie** im Mai 2016 sind dort nun auch Neueröffnungen der Anbieter Askania und KiK angekündigt. Mc Paper wird ins **Papenbreer-Haus** wechseln und im ehemaligen **Schuhhaus Zahn** am Bernhardbrunnen wird ein Esprit-Store eröffnen. Darüber hinaus wird die vom Lippstädter Start-Up-Unternehmen MySpot angestrebte flächendeckende Versorgung mit **freiem WLAN-Zugang** eine zusätzliche Aufwertung der Lippstädter Innenstadt mit sich bringen.

Beim Querschnittsthema „STANDORTMARKETING“ erfolgte erneut die Teilnahme an der internationalen Gewerbeimmobilienmesse **Expo Real** in München durch Beteiligung am Gemeinschaftsstand der Region OWL. Entwicklungspotenziale wie das Union- und Güterbahnhofsgelände sowie der innerstädtische Einzelhandel standen weiterhin im Mittelpunkt der Gespräche mit zahlreichen Projektentwicklern, Investoren, Expansionsmanagern und Immobilienmaklern. Auch die Vorbereitungen zur zweiten Lippstädter **Wirtschaftsgala** im Mai 2017 mit Verleihung von zwei **Innovationspreisen** in den Kategorien „Wirtschaft“ und „Wissenschaft“ nahmen beim Standortmarketing wieder breiten Raum ein.

c) Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Umsatzerlöse ergeben sich im Wesentlichen aus der langfristigen Vermietung des CARTEC-Gebäudes an die CARTEC Technologie- und EntwicklungsCentrum Lippstadt GmbH, aus Mieteinnahmen für eine weitere Gewerbeimmobilie und aus Stellplatzmieten. Die Reduzierung der Umsatzerlöse im Vergleich zu 2015 resultiert aus den nicht mehr zu verzeichnenden Einnahmen der im Vorjahr durchgeführten Wirtschaftsgala.

Für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wurde mit der CARTEC GmbH in der besonderen Situation nach den Auszügen der Hochschule Hamm-Lippstadt und der Firma avitea ein fünfprozentiger Mietnachlass für das CARTEC-Hauptgebäude vereinbart.



Dieser Nachlass sollte aber nur dann gewährt werden, wenn die jährliche Durchschnittsauslastung im Technologiezentrum nicht mehr als 80 % beträgt. Die Auslastung der von der CARTEC GmbH weitervermieteten Büroflächen hat im Jahresdurchschnitt 2016 jedoch einen hervorragenden Wert von 91 % erreicht, sodass wieder die vertraglich vereinbarte Miete für das CARTEC-Hauptgebäude gezahlt wurde.

Eine weitere Position sind Erlöse aus Personalgestellungen gegenüber der CARTEC GmbH. Durch die deutlich gestiegene Auslastung hat sich auch dieser Betrag wieder erhöht.

d) Geschäftsergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 399,0 T€ aus. Wesentliche Ursache für die Realisierung eines Jahresüberschusses bleibt weiterhin die Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH in einem zum Vorjahr identischen Betrag von 813,7 T€.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016, nach dem ein Jahresüberschuss von 334,6 T€ erwartet wurde, liegt das Geschäftsergebnis um 64,4 T€ höher. Die Verbesserung zum Plan resultiert im Wesentlichen aus Minderausgaben bei den Aufwandspositionen Personal, Beratungskosten und Zinsen.

2. Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

a) Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keinerlei Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen Abschreibungen bei Gebäuden und Außenanlagen reduziert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist mit 79,7 % im Vergleich zum Vorjahr (78,8 %) weiter gewachsen.

b) Ertragslage

Veränderungen bei den Einnahmen aus Mieten und Mietnebenkosten haben sich bei der Vermietung des CARTEC-Hauptgebäudes an die CARTEC GmbH ergeben, wo der Wegfall des fünfprozentigen Mietnachlasses zu einer Erhöhung der Mieteinnah-



men führte. Entfallen sind die im Jahr 2015 zu verzeichnenden Einnahmen der Wirtschaftsgala. Da durch die Wirtschaftsgala aber auch in annähernd identischer Höhe Aufwendungen angefallen sind, hatte die Veranstaltung auf die Ertragslage praktisch keine Auswirkungen. Niedrigere Aufwendungen waren zu verzeichnen bei den Beratungskosten, da die Erarbeitung eines neuen Einzelhandelskonzepts für Lippstadt bereits vollständig in 2015 bezahlt wurde, sowie im Personalaufwand aufgrund des längeren Ausfalls einer Mitarbeiterin. Alle weiteren Aufwandspositionen sind im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich geblieben oder haben sich wie der Zinsaufwand planmäßig reduziert.

Die Gründe für die Steigerung beim Jahresüberschuss liegen vor allem im nicht mehr zu gewährenden Mietschuldenervertrag für die CARTEC GmbH sowie in den komplett in 2015 angefallenen Beratungskosten für das Einzelhandelskonzept. Lag der Überschuss im Geschäftsjahr 2015 noch bei 338.522,66 €, so weist die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 einen um 60.526,88 € höheren Jahresüberschuss von 399.049,54 € aus.

c) Finanzlage

Die Deckung des Liquiditätsbedarfs aus den satzungsgemäßen, überwiegend unrentierlichen Aufgaben der Gesellschaft erfolgt vollständig durch die Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens GWL. Seit dem Geschäftsjahr 2011 erfolgen Ausschüttungen der WFL an ihre Alleingesellschafterin, die Stadt Lippstadt. Durch den Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2015 und der Ergebnisverwendung wurde auch in 2016 wieder eine Ausschüttung an die Stadt Lippstadt in Höhe des im Wirtschaftsplan 2016 erwarteten Liquiditätsüberschusses von 133,5 T€ vorgenommen.

Im Zuge der Dividendenausschüttung der GWL besteht auch zum 31.12.2016 wieder ein Anspruch auf Körperschaftsteuererstattung von 214,6 T€. Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2016 verfügt die WFL über einen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von zusammen 408,2 T€ (Vorjahr: 340,1 T€).



3. Prognose: Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft

Die wesentlichen Ertragspositionen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beziehen sich auf die Vermietung von Immobilien, insbesondere das Technologiezentrum CARTEC und das KFE-Technikgebäude auf dem CARTEC-Grundstück. Für beide Objekte wurden mit der Betriebsgesellschaft des CARTEC langfristige, bis zum 31. Dezember 2022 laufende Mietverträge geschlossen.

Grundsätzlich dürften sich für die WFL also über einen längeren Zeitraum keine wirtschaftlichen Risiken aus der Vermietung des Technologiezentrums CARTEC und des KFE-Technikgebäudes, das aufwanddeckend an die CARTEC GmbH vermietet ist und von dieser an die KFE GmbH weitervermietet wird, ergeben. Auf Initiative der Gesellschafter der CARTEC GmbH wurde jedoch eine Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit angestoßen. Angestrebt werden eine Änderung der Gesellschafterstruktur sowie die Einstellung bisheriger und der Aufbau neuer Geschäftsbereiche. In diesem Zuge könnte das Vermietungsgeschäft aller Flächen in der Erwitter Straße 105 wieder direkt durch die WFL betrieben werden, wie es schon bis zum 31.12.2001 der Fall war. Damit würde auch das wirtschaftliche Risiko des Vermietungsgeschäfts, das bislang vorrangig bei der CARTEC GmbH lag, auf die WFL übergehen. Weder in den Gremien der CARTEC GmbH noch in denen der WFL GmbH wurden hierzu bisher Beschlüsse gefasst. Auch liegt noch keine geänderte Finanzplanung vor, die sich aus einer derartigen Veränderung ergeben würde.

Seit geraumer Zeit setzt sich die Finanzverwaltung außerhalb einer Prüfung mit der Spartenrechnung der Gesellschaft auseinander. Inzwischen wurde vereinbart, dass die von der Gesellschaft gemeinsam mit dem Steuerberater erstellte Spartenrechnung ab dem Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der Gewerbe- und Körperschaftsteuererklärungen verwendet wird. Dadurch ist ein Teil der Vorsteuern nicht abzugsfähig und stellt zusätzliche Betriebsausgaben dar. Bei der Deklaration von verdeckter Gewinnausschüttung an die Stadt Lippstadt im Rahmen der Kapitalertragsteuer-Anmeldung wird eine Verwendung des steuerlichen Einlagekontos bescheinigt, sodass im Ergebnis keine Kapitalertragsteuer und kein Solidaritätszuschlag anfallen. Die Auswirkungen beschränken sich also auf zusätzliche Betriebsausgaben aufgrund nicht abzugsfähiger Vorsteuern und auf die Reduzierung des steuerlichen Einlagekontos.

Gemäß Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss von 312,4 T€ erwartet. Im Finanz- und Investitionsplan wird dabei mit einem Betrag von 100,2 T€ erneut eine Ausschüttung an die Alleingesellschafterin, die Stadt Lippstadt,



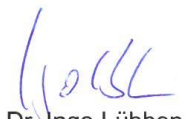
ausgewiesen. Der mittelfristige Finanzplan sieht für 2018 einen Jahresüberschuss von 324,7 T€ sowie eine Ausschüttung an die Stadt Lippstadt in Höhe von 100,3 T€ vor. Bei der Prognose für 2018 ist jedoch die beabsichtigte, aber noch nicht beschlossene Neuausrichtung der CARTEC GmbH und eine damit eventuell verbundene Übernahme des Vermietungsgeschäfts durch die WFL zu beachten. Da hierfür noch keine Detailplanung vorliegt, können die Auswirkungen einer solchen Veränderung auf das für 2018 zu erwartende Ergebnis noch nicht abgeschätzt werden.

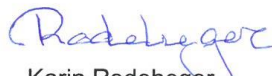
4. Schlussbemerkungen

Außergewöhnliche Vorgänge von wesentlicher Bedeutung haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht ergeben.

Abschließend ist festzustellen, dass die Gesellschaft auch im Jahr 2016 ihren öffentlichen Zweck in hohem Maße erfüllt hat. Durch die regelmäßigen Dividendenzahlungen der GWL werden trotz der überwiegend unrentierlichen Aufgaben der Gesellschaft auch in Zukunft Ausschüttungen an die Alleingeschafterin, die Stadt Lippstadt, möglich sein. Die Höhe dieser Ausschüttungen könnte durch eine Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der CARTEC GmbH aber zukünftig zusätzlich beeinflusst werden.

Lippstadt, im April 2017


Dr. Ingo Lübben
- Geschäftsführer -


Karin Rodeheger
- Geschäftsführerin -

Lagebericht

des Geschäftsjahres 2015/2016
(01.10.2015 – 30.09.2016)

der

Kultur- und Werbung Lippstadt GmbH



LAGEBERICHT

zum 30.09.2016

der

KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH

Lippstadt

I. Grundlagen des Unternehmens

Die KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH ist 100% ige Tochtergesellschaft der Stadt Lippstadt. Satzungsgemäßer Gegenstand der Gesellschaft ist neben der Stadtwerbung die Durchführung, Förderung und Betreuung kultureller Veranstaltungen in Lippstadt.

Das Unternehmen gliedert sich seit 2009 in die beiden Geschäftsbereiche Kultur und Lippstadt Marketing.

Im Geschäftsbereich Kultur wird der Satzungszweck insbesondere verwirklicht durch

- die Durchführung eines vielseitigen Theaterprogramms für die Bereiche Schauspiel-, Musiktheater-, Tanz- und Kindertheateraufführungen sowie anderer szenisch darstellender Programme im Stadttheater Lippstadt und anderen Spielstätten
- die organisatorische Verwaltung des Stadttheaters einschließlich der Personalverantwortung und der Führung des Belegungskalenders
- die organisatorische und kommunikative Unterstützung auch anderer, vornehmlich ehrenamtlich tätiger Veranstalter und Vereine im kulturellen Bereich im Sinne einer koordinierten und effektiven Kommunikationsstrategie
- den Betrieb der "Kulturinformation im Rathaus" als zentralem Lippstädter Ticket- und Informationsbüro

Im Geschäftsbereich Lippstadt Marketing wird der Satzungszweck insbesondere verwirklicht durch

- den Betrieb der "Stadtinformation im Rathaus" als zentraler Adresse für touristische Informationen und Dienstleistungen
- die Förderung des Stadtbewusstseins und der Lebensqualität durch die Organisation von Traditions-, Groß- und Sonderveranstaltungen
- die Entwicklung touristischer Konzepte und Angebote
- die Stadtwerbung im Sinne der Heimatpflege und nicht unter Verfolgung wirtschaftlicher Zwecke

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem Stadttheater Lippstadt verfügt die KWL über eine Spielstätte mit Alleinstellungsmerkmal im Kreisgebiet und darüber hinaus. Der Veranstaltungsmix, der hier in anderer Qualität und Breite präsentiert werden kann als z.B. in Stadt- oder Mehrzweckhallen, wirkt entsprechend profilbildend im Einzugsgebiet.

Im touristischen Bereich können die landesweit positiven Entwicklungen auch in Lippstadt verzeichnet werden. Hier sind besonders gute Erfolge im Bereich Radtouristik (Römer-Lippe-Route), beim Tagestourismus (Historische Altstadt und Mix der Stadtfeste) sowie bei der niederländischen Zielgruppe erreicht worden.

2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat in dem Geschäftsjahr 2015/2016 Umsätze in Höhe von TEUR 1.065,2 und sonstige betriebliche Erträge von TEUR 80,3 erwirtschaftet. Diesen stehen Gesamtaufwendungen von TEUR 1.823,8 gegenüber. Der Fehlbetrag des Geschäftsjahres beträgt TEUR 677,3 und bewegt sich unterhalb der durch die Gremien verabschiedeten Planung. Er wird voraussichtlich durch Verrechnung mit vorhandenen Kapitalrücklagen vollständig ausgeglichen.

a) Geschäftsbereich Kultur

Die Spielzeit 2015/2016 war die 22. Theatersaison unter KWL-Regie für die Bereiche Schauspiel, Musik- und Tanztheater, Kinder- und Jugendtheater sowie anderer szenisch darstellender Programme im Stadttheater Lippstadt.

Insgesamt wurden 68 Veranstaltungen (Vorjahr: 80) angeboten, die sich aus **27** Vorstellungen im Abonnement (Vorjahr: 27), **27** Kindertheatervorstellungen (Vorjahr: 28) und **15** freien Veranstaltungen (Vorjahr: 25) zusammensetzten. Wir konnten 26 mal ausverkauftes Haus melden (Vorjahr: 32).

Absolut konnte in der Spielzeit mit insgesamt 34.804 Besuchern das Vorjahresergebnis (Vorjahr: 41.742) nicht erreicht werden. Dies ist im Wesentlichen durch die gegenüber dem Vorjahr um zwölf Veranstaltungen geringere Gesamtzahl der Veranstaltungen im Bereich der freien Veranstaltungen erklärt.

Die durchschnittliche Besucherzahl liegt bei 512 Besuchern pro Veranstaltung (Vorjahr: 521).

Die Besucher verteilen sich wie folgt:

Abo-Veranstaltungen	14.365	(Vorjahr: 14.318)
freie Veranstaltungen	7.633	(Vorjahr: 12.913)
Kindertheater	12.806	(Vorjahr: 14.511)

Veranstaltungen im Abonnement 2015/2016 (Vorjahr)

Abo-Reihe (Anz. Verant.)	Anz.Stamm Abonnenten	Besucher insgesamt	Durchschnitt pro Verant.	Auslastung
A (5)	129 (136)	2.690	538	73 %
B (5)	100 (105)	2.478	496	67 %
C (5)	77 (68)	1.649	330	45 %
E (4)	118 (140)	1.911	478	65 %
G (4)	170 (170)	2.925	731	99 %
N (4)	266 (252)	2.712	678	92 %
Gesamt (27)	860 (871)	14.365 (14.318)	532 (530)	73,5% (74%)

Darüber hinaus hatte die KWL im Geschäftsjahr **368** Wahlabonnenten (Vorjahr: 399).

b) Geschäftsbereich Stadtwerbung

Der Kernbereich dieser Sparte bestand in dem Geschäftsjahr in der Organisation folgender Traditions-Veranstaltungen:

- Lippstädter Lenz
- Altstadtfest
- Lippstadt Culinaire
- Lippstädter Herbstwoche
- Lippstädter Weihnachtsmarkt

Für die Geschäftsführung standen hierbei sowohl qualitative, als auch quantitative Verbesserungen der Veranstaltungen im Vordergrund. Mit dem Ausbau und den Aufwertungen der Innenstadtveranstaltungen wurde die Zielsetzung verfolgt, Lippstadts Bekanntheitsgrad zu vertiefen und durch qualitätsvolle Stadtfeste und Aktionen attraktive Anlässe für eine erhöhte Besucherfrequenz zu bieten.

Die Innenstadtveranstaltungen „Lippstädter Lenz“ und „Lippstadt Culinaire“ wurden in enger Zusammenarbeit mit der Lippstädter Werbegemeinschaft organisiert. Im Mittelpunkt der Zusammenarbeit mit dem Städtischen Verkehrsverein stand die weitere Aufwertung der Lippstädter Traditionsveranstaltungen Altstadtfest, Herbstwoche und des Lippstädter Weihnachtsmarktes.

Für alle Veranstaltungen wird der KWL seitens der Beteiligten, der Kooperations- und Sponsorpartner sowie der Presse eine hohe Durchführungsqualität bescheinigt.

Im touristischen Bereich ist die erfolgreiche DTV-Zertifizierung der Touristinformation im Rathaus besondere Motivation und Ansporn im Bereich der Leistungsoptimierung und Qualitätssicherung.

Die breite Angebotspalette im Bereich der Themenstadtführungen konnte 2016 mit 7.167 Gästen in 462 Führungen (Vorjahr: 6.577 in 404 Führungen) die hervorragenden Vorjahreszahlen deutlich übertreffen.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Umsatzerlöse verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang in Höhe von 63,8 T€. Im Geschäftsbereich Kultur resultiert der Rückgang in Höhe von 95,6 T€ im Wesentlichen aus der geringeren Veranstaltungszahl mit entsprechend geringeren Besucherzahlen und entsprechend geringeren Einnahmen aus Kartenverkäufen. Im Geschäftsbereich Lippstadt Marketing erhöhten sich die Umsatzerlöse um 31,9 T€. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Umsatzerlösen in den Bereichen Herbstwoche, Lippstadt Culinaire und Stadtinformation.

Dem gegenüber steht insgesamt ein um 49,8 T€ verminderter Materialaufwand. Der Anstieg des Personalaufwandes liegt mit 6,7% über dem Vorjahreswert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterliegen den üblichen Schwankungen. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem Vorjahr somit ein um 68,6 T€ höherer Betriebsverlust.

b) Finanzlage

Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Geschäftsjahr auf 15,1% (Vorjahr: 28,2%). Die Finanzierungsverhältnisse der Gesellschaft sind nach wie vor insgesamt als ungünstig zu beurteilen. Die Eigenkapitalausstattung kann aufgrund der nachhaltigen Verlustsituation weiterhin nur aufrecht erhalten werden, wenn die Stadt Lippstadt auch weiterhin Mittel zur Verlustabdeckung zur Verfügung stellt.

c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 38,1 T€ bzw. 7,2 % auf 569,0 T€.

4. Finanzielle und nicht -finanzielle Leistungsindikatoren

Wir stützen unsere interne Unternehmenssteuerung insbesondere auf die Kennzahlen Auslastung der vorhandenen Angebote, Personaleinsatz- und -aufwandsquote, sowie Liquidität auf kurze Sicht.

Aufgrund unserer Satzungszwecke ist unsere Geschäftstätigkeit nicht in erster Linie auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Folglich ist unsere Tätigkeit auf eine langfristige Substanz- und Vermögenserhaltung ausgerichtet. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr im Wesentlichen erreicht.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren sind vor allem die - geringe - Fluktuationsquote beim Personal sowie die durch verschiedene Teambildungsmaßnahmen zu konstatierende Zufriedenheit der Mitarbeiter.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlusstag lagen nicht vor.
Die Gesellschaft wurde keiner zusätzlichen kommunalen Prüfung unterzogen.

IV. Prognosebericht

Nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan bzw. der Finanzrechnung für das Jahr 2016/2017 für die Sparte Kultur geht die Geschäftsleitung davon aus, dass Gesamtausgaben in Höhe von T€ 1.083 Einnahmen in Höhe von T€ 483 gegenüberstehen. Entsprechend errechnet sich hierfür eine Unterdeckung in Höhe von T€ 600,0.

Der Wirtschaftsplan für die Sparte Stadtwerbung ist ausgeglichen: Gesamtausgaben in Höhe von 602 T€ stehen Einnahmen in Höhe von 602,2 T€ gegenüber.

V. Chancen- und Risikobericht

Unsere Marktposition betrachten wir nach über 20-jähriger Geschäftstätigkeit grundsätzlich als gefestigt.

Ein Veranstaltungsspektrum und ein Dienstleistungsangebot, wie es sich aus der KWL-Satzung ergibt, sind ohne Zuschüsse nicht realisierbar. Neben diesen Zuschüssen ist die Gesellschaft als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft auf Spenden angewiesen. Durch die Ausweitung der Marketingaktivitäten ergibt sich in diesem Zusammenhang keine gravierende Änderung.

Durch entsprechende Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist der Verlustausgleich für das kommende Geschäftsjahr – wie in den Vorjahren – durch Einlagen der Stadt Lippstadt abgedeckt. Für spätere Geschäftsjahre besteht keine rechtliche Sicherheit. Gleichwohl kann durch die Beschlussfassung davon ausgegangen werden, dass zumindest für die folgenden fünf Jahre ein den Vorjahren entsprechender Verlustausgleich beabsichtigt ist.

Besondere Herausforderungen werden sich für den Geschäftsbereich Kultur durch den gravierenden Sanierungsbedarf im Stadttheater Lippstadt ergeben. Frühestens ab Mitte 2018 wird sich die Hauptspielstätte der Gesellschaft voraussichtlich für rund 2 Jahre umfangreichen baulichen Maßnahmen unterziehen müssen, die keinen parallelen Spielbetrieb ermöglichen.

Die für die Geschäftsentwicklung bestehenden Chancen im Sinne der Sicherung der Erlöse durch attraktive Veranstaltungsplanung und Risiken im Sinne der Kostensteigerungen im Bereich der Sach-, Personal- und Honorarkosten wurden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzlage der Gesellschaft ist als gesichert zu bezeichnen. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Gesellschaft ist zum größten Teil eigenfinanziert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Lippstadt, 13.03.2017



.....
(KWL Kultur und Werbung Lippstadt GmbH, Lippstadt)
- vertreten durch die Geschäftsführerin -