

## **Anlage 11**

### **TechnoPark und Wirtschaftsförderung Schwerte GmbH (TWS)**

**Bilanz für das Wirtschaftsjahr 2014**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014**

**Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014**

Anlage gem. § 108 Abs. 2 Satz 2 GO NRW i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 8 GemHVO



## TechnoPark und Wirtschaftsförderung Schwerte GmbH, Lohbachstraße 12, 58239 Schwerte

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite		€	31.12.2014 €	31.12.2013 T€	Passivseite		€	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		626,00		5	I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00		1.600
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage		2.523.701,81		2.524
1. Grundstücke und Bauten		11.158.814,90		11.591	III. Gewinnrücklage		1.300,00		1
2. technische Anlagen und Maschinen		10.735,00		21	IV. Verlustvortrag		-93.976,35		-212
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>80.019,06</u>		<u>93</u>	V. Jahresüberschuss		<u>76.257,46</u>		<u>118</u>
			11.250.194,96	<u>11.710</u>			4.107.282,92		<u>4.031</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>				
I. Vorräte							<u>588.292,00</u>		<u>731</u>
1. unfertige Leistungen	180.114,02			199	<b>C. Rückstellungen</b>				
abzüglich erhaltene Anzahlungen	0,00	180.114,02		<u>-148</u>	1. Rückstellungen für Pensionen		133.222,00		135
				51	2. Steuerrückstellungen		0,00		3
2. Grundstücke		<u>842.722,54</u>		<u>1.152</u>	3. sonstige Rückstellungen		<u>28.100,00</u>		<u>40</u>
		<u>1.022.836,56</u>		<u>1.254</u>			161.322,00		<u>178</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		32.723,80		68	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.931.947,26		8.455
2. sonstige Vermögensgegenstände		<u>313.454,40</u>		<u>221</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		55.836,16		66
		346.178,20		<u>289</u>	3. Sonstige Verbindlichkeiten		73.016,29		<u>97</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>298.486,91</u>		<u>356</u>			8.060.799,71		<u>8.618</u>
			1.667.501,67	<u>1.899</u>			<u>12.917.696,63</u>		<u>13.558</u>
			<u>12.917.696,63</u>	<u>13.609</u>					

**TechnoPark und Wirtschaftsförderung Schwerte GmbH, Schwerte**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014**

	€	2014 €	2013 T€
1. Umsatzerlöse		2.435.375,76	2.158
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		128.300,94	125
3. sonstige betriebliche Erträge		157.370,16	139
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		-1.266.938,27	-910
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-216.016,49		-204
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 20.934,18 € (VJ.: 20.366,80 €)	-72.849,52	-288.866,01	-68 -272
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-559.780,09	-562
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-155.622,90	-167
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		569,87	1
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-360.977,00	-374
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		89.432,46	138
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13.085,00	-20
12. Sonstige Steuern		-90,00	0
13. Jahresüberschuss		76.257,46	118

# Lagebericht der TechnoPark und Wirtschaftsförderung Schwerte GmbH (TWS) 2014

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1. Wirtschaftliche Gesamtentwicklung

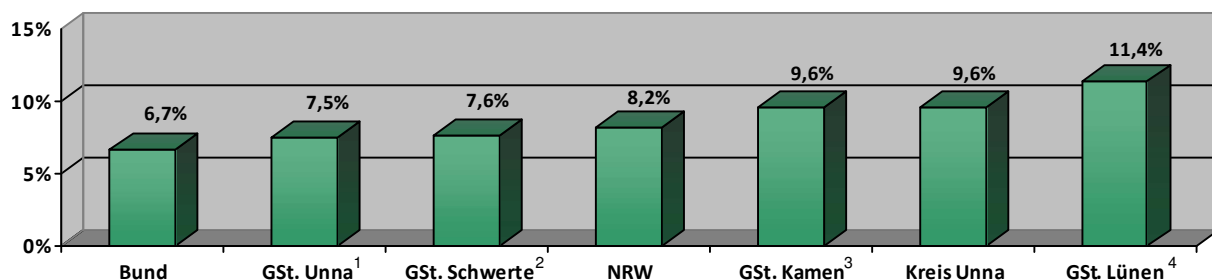
Die deutsche Wirtschaft hat 2014 nach zwei schwachen Jahren in Folge – 2013 gelang gerade einmal ein Minus von 0,1 Prozent, im Jahr davor waren es 0,4 Prozent – mit einem Plus von 1,5 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) erstmals wieder stärker zugelegt als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Wichtigste Stütze für das Wachstum waren erneut die Verbraucher. Ihr Konsum erhöhte sich um 1,1 Prozent. Die Exporte legten um 3,7 Prozent zu. Auch bei den Investitionen der Unternehmen gab es nach dem Rückgang im Vorjahr wieder einen Anstieg um 3,7 Prozent. Den größten Beitrag zum BIP aber leistete der private Konsum. Angetrieben wurde der Konsum vor allem von der Entwicklung am Arbeitsmarkt. Dort setzte sich der Beschäftigungsboom ungebrochen fort: Mit insgesamt 42,7 Millionen Erwerbstätigen erreichte Deutschland das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2014 auf nur noch 6,7 Prozent im Bundesgebiet. Neben der Zuversicht über den eigenen Arbeitsplatz beflügelten auch die steigenden Löhne und Gehälter sowie die niedrige Teuerung der privaten Haushalte den Verbrauch. Diese Einkommenszuwächse sind 2014 überwiegend für den Konsum genutzt worden.

Die positive Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes hat sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt in Schwerte ausgewirkt. Nach dem 1. Quartal 2014 wurden mit 13.191 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten so viele wie seit sechs Jahren nicht mehr registriert. Die durchschnittliche Jahresarbeitslosenquote lag mit 7,6 Prozent auf dem tiefsten Wert seit 20 Jahren.

#### *Durchschnittliche Arbeitslosenquote - Schwerte im Vergleich*



1 Geschäftsstelle Unna, Bönen, Fröndenberg und Holzwickede

2 Geschäftsstelle Schwerte

3 Geschäftsstelle Kamen, Bergkamen und Werne

4 Geschäftsstelle Lünen und Selm



## Anlage 4/2

Wichtigster Wirtschaftszweig ist nach wie vor mit 4.812 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten das „produzierende Gewerbe“, gefolgt von der „Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen“ (3.583 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) und dem „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ mit 3.456 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ nimmt mit 62 Beschäftigten nur eine untergeordnete Stellung ein.

## **2. Auswirkungen der wirtschaftlichen Gesamtsituation auf die TWS GmbH**

Die TechnoPark und Wirtschaftsförderung Schwerte GmbH verfolgt als zentraler Ansprechpartner der Wirtschaft das Ziel, durch eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Standortvoraussetzungen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe wird mit Blick auf den demographischen Wandel der Verbesserung der Lebensqualität der Schwerter Bevölkerung besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Ein Instrument, um dieser Aufgabe nachzukommen, ist die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken sowie der Betrieb verschiedener Gewerbeimmobilien, insbesondere des TechnologieZentrums Schwerte. Damit ist der TWS die Möglichkeit gegeben, aktiv ins Ansiedlungs- und Gründungsgeschehen in Schwerte einzugreifen. Zugleich erzielt die Gesellschaft daraus den wesentlichen Teil ihrer Erträge.

Die Investitions- und Gründungsneigung hat damit direkten Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Die stabile Marktlage spiegelt sich auch in der Vermarktungssituation der TWS-eigenen Immobilien wider.

## **3. Umsatzentwicklung**

### **3.1 Vermietungssituation**

#### **3.1.1 TechnologieZentrum**

Die Auslastung des Objektes lag zum 31.12.2014 bei 78 %, wenige Prozentpunkte niedriger als in den Vorjahren.

Es gab drei Neuvermietungen und drei Flächenerweiterungen. Dem gegenüber standen sechs Auszüge sowie eine Flächenreduzierung, die einen höheren Anteil bildeten. Zum Jahresende gibt es im TechnologieZentrum Schwerte 37 Unternehmen mit rd. 200 Mitarbeitern.

Im Bereich der Seminarraumvermietung wurden im Jahr 2014 ca. 16 T€ Erlöse erzielt. Die Gesamterträge für das TechnologieZentrum belaufen sich im Jahr 2014 auf 647 T€.

#### **3.1.2 BüroZentrum Schwerte - Geisecke**

Die Rechtsvorgängerin der TWS, die TechnoPark Schwerte GmbH, betrieb bereits seit 1992 in Schwerte-Geisecke eine Büroimmobilie. Seit dem Jahre 2011 ist das Gebäude I mit einer Gesamtfläche von 320,35 qm an ein Unternehmen aus der Nachbarschaft vermietet. Im Gebäude II standen zum Jahresende fünf der insgesamt acht Büros frei. Das BüroZentrum Geisecke hat zum 31.12.2014 eine Auslastung von 77 %. Die Erträge betragen 58 T€.

### **3.1.3 Immobilie Konrad-Zuse-Straße**

Die Immobilie Konrad-Zuse-Straße besteht aus einer durch eine Brandwand in zwei Abschnitte geteilte rund 17.000 qm großen Halle sowie ein angrenzendes Bürogebäude mit rund 2.000 qm Bürofläche. Die Immobilie wurde 1999 zur Ansiedlung des Baubetriebshofs der Stadt Schwerte erworben und umgebaut. Der Mietvertrag mit der Stadt Schwerte für den Baubetriebshof ist bis zum Jahr 2031 festgeschrieben.

Die vom Baubetriebshof nicht benötigten Hallenflächen von rund 10.000 qm sowie einige Büroflächen sind seit dem 01. Juni 2007 an die Deutsche Post Immobilien GmbH vermietet. Der Mietvertrag mit der Deutschen Post Immobilien GmbH wurde zunächst auf 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption von 2 mal 5 Jahren abgeschlossen. Im Februar 2011 verlängerte die Deutsche Post den Vertrag erstmalig um 5 Jahre, die Laufzeit des Vertrags ist nun bis zum 31.05.2017 festgeschrieben.

Die restliche Bürofläche ist seit dem Jahre 2011 an die Stadt Schwerte für das Rathaus II vermietet. Die Mietzeit ist bis zum 31.07.2031 festgeschrieben.

Zum 31.12.2014 wurde somit eine Auslastung von 100 % erreicht. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von 1.105 T€.

### **3.1.4 Hallenobjekt „An der Silberkuhle 15“**

Das Mietverhältnis mit dem seit 2011 ansässigen Schweißunternehmen wurde zum 31.05.2014 beendet. Es konnte jedoch direkt ein neuer Mieter für das Objekt gefunden werden. Das metallverarbeitende Unternehmen signalisiert sogar Interesse zum Kauf des Objektes. Somit wurde ein Mietvertrag, mit aufschiebend bedingter Kaufoption, abgeschlossen. Vertragsbeginn ist der 01.01.2015 mit einer Laufzeit von 15 Jahren.

Der langjährige Mieter, die Werkstatt im Kreis Unna, gilt ab dem 01.01.2015 als Untermieter und somit Vertragspartner des neuen Hauptmieters. Dieser benötigt die zusätzliche Hallenfläche jedoch für eigene Zwecke, daher wurde der Werkstatt Unna zum 30.06.2015 gekündigt.

Durch den monatelangen Leerstand fällt der Ertrag im Gegensatz zu den Vorjahren geringer aus, insgesamt 81 T€.

## **3.2 Erträge aus Grundstücksverkäufen**

Die TWS GmbH ist als Wirtschaftsförderung der Stadt Schwerte im Rahmen des von ihr betriebenen Gewerbeimmobilienmanagements in die Vermarktung nahezu sämtlicher Gewerbeimmobilien in der Stadt eingebunden.

Im Technologie- und Gewerbepark Lohbachstraße wurden den bereits ansässigen Firmen Sabo und Weber weitere Grundstücke in der Größe von insgesamt 3.210 qm veräußert. Aufgrund der Anfrage-Situation und mehreren Reservierungen wird für 2015 mit weiteren Verkäufen gerechnet.

Der Treuhandvertrag mit der Stadt Schwerte zur Vermarktung des Gewerbegebietes Villigst – südlich der Bahn – ist zum 31.12.2014 ausgelaufen. Der Straßenendausbau wurde im Juli und die Begrünung im Dezember 2014 fertiggestellt.



## Anlage 4/4

### **3.3 Gesamtentwicklung**

Die Gesamtleistung im Jahr 2014 beläuft sich auf 2.563 T€. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug rund 89 T€. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 76 T€. In den kommenden Jahren wird die Sicherung und Konsolidierung des Immobilienbestands verstärkt in den Fokus treten müssen.

### **4. Investitionen**

Investitionen wurden im Jahr 2014 in Höhe von rund 100 T€ getätigt.

### **5. Finanzierungsmaßnahmen**

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (564 T€) diente im Berichtsjahr der Deckung der laufenden Aufwendungen sowie der Tilgungsleistungen für bestehende Investitionsdarlehen.

Das dem Treuhandprojekt „Villigst – südlich der Bahn“ zuzuordnende Darlehn in Höhe von 200 T€ wurde zur Fälligkeit am 30.12.2014 getilgt.

### **6. Personal**

Zum 31.12.2014 beschäftigte die TWS GmbH einen Geschäftsführer, einen nebenamtlichen Prokuristen und einen Mitarbeiter im Bereich Wirtschaftsförderung/Immobilien/Facilitymanagement. Eine weitere Vollzeitkraft vervollständigt das Geschäftsführungsbüro.

Für Buchhaltung, Controlling und Beschaffungswesen wurde eine Bilanzbuchhalterin beschäftigt sowie eine Mitarbeiterin im Bereich Rechnungswesen/Nebenkostenabrechnung.

Ein Mitarbeiter für Haustechnik und eine Mitarbeiterin mit 1/2-Stundenzahl waren in der Mieterbetreuung tätig.

Seit dem 01.08.2014 beschäftigt die TWS einen kaufmännischen Auszubildenden.



## **B. Darstellung der Lage**

### **1. Vermögenslage**

Für die Finanzierung des Anlage- und Umlaufvermögens bestanden zum Jahresbeginn Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8.455 T€ einschl. 200 T€ für das Treuhandprojekt „Villigst“. Nach Abzug der in 2014 erfolgten Tilgungen sind zum 31.12.2014 noch 7.931 T€ zu bilanzieren.

Die Eigenkapitalquote im laufenden Jahr erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 30 % auf knapp 32 %.

### **2. Finanzlage**

Zum Stichtag 31.12.2014 beläuft sich das Guthaben bei Kreditinstituten auf 298 T€. Hiervon sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu regulieren.

### **3. Ertragslage**

Durch die weiter gute Vermietungssituation sind die Erträge stabil geblieben. Durch diese Ertragslage ist das Ergebnis in 2014 wiederum positiv.

### **4. Treuhandprojekt Villigst – Südlich der Bahn**

Aus dem Treuhandprojekt konnte für die Gesellschaft kein Deckungsbeitrag mehr erzielt werden, da das Projekt beendet ist.

## **C. Voraussichtliche Entwicklung und Chancen**

### **1. Mietobjekte**

#### **1.1 TechnologieZentrum**

Die Auslastung im TechnologieZentrum sank von 87 % im Jahr 2013 auf 78 % zum Jahresende 2014. Dies resultierte aus sechs Auszügen mit einer Gesamtgröße von rd. 504 qm sowie einer Flächenreduzierung von rd. 104 qm, wogegen nur drei Neuvermietungen mit einer Gesamtgröße von 58 qm und drei Flächenerweiterungen von Bestandsmieter in einer Größe von 207 qm erfolgten. Demnach konnte die Vermietungsquote nicht verbessert werden.

Da die Nachfrage nach kleinen Büroeinheiten größer ist, das TechnologieZentrum jedoch derzeit nur große Freiflächen zur Verfügung hat, ist geplant, einige Büros in kleine Einheiten aufzuteilen. Zudem sollen auf Anfrage auch möblierte Büros angeboten werden. Da sich bereits einige Interessenten gemeldet haben, gehen wir davon aus, im nächsten Jahr wieder eine bessere Auslastungsquote zu erreichen.

## Anlage 4/6

### **1.2 BüroZentrum**

Einer weiteren Anmietung der Flächen im Gebäude I durch den aktuellen Mieter sehen wir positiv entgegen.

Im Gebäude II rechnen wir mit einer gleich bleibenden Auslastung.

### **1.3 Hallen Silberkuhle**

Das ansässige Schweißunternehmen hat den Mietvertrag zum 31.05.2014 gekündigt. Es konnte direkt ein Nachmieter gefunden werden. Das metallverarbeitende Unternehmen ist auch an einem möglichen Kauf des Objektes interessiert. Vertragsbeginn ist der 01.01.2015 mit einer Laufzeit von 15 Jahren und aufschiebend bedingter Kaufoption. Der Vertrag sieht vor, dass der Mieter für sämtliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Hallen aufkommt. Aufgrund der notwendigen Nutzungsänderung musste die TWS vor Mietbeginn noch einige Maßnahmen zum Brandschutz in der Halle durchführen. Ebenso mussten die vorhandenen Kranbahnen überholt bzw. instandgesetzt werden.

Dem langjährigen Mieter, der Werkstatt im Kreis Unna, wurde zum 30.06.2015 gekündigt, da das metallverarbeitende Unternehmen die zusätzliche Fläche für eigene Zwecke benötigt. Ab dem 01.01.2015 wird die Werkstatt im Kreis Unna für die verbleibende Mietzeit zum Untermieter des metallverarbeitenden Unternehmens.

Da die Werkstatt im Kreis Unna in Abhängigkeit von Förderzusagen verschiedener Träger den Mietvertrag jährlich verlängert hat und der Erlös hieraus als unsicher eingestuft wurde, ist diese Entwicklung für die TWS als durchaus positiv zu bewerten.

### **1.4 Konrad-Zuse-Straße**

Aus den fast 20.000 qm Hallen- und Büroflächen werden rund 53 % der TWS-Erträge erzielt.

Das Mietverhältnis für den Baubetriebshof läuft noch bis 2031, das Mietverhältnis mit der Post vorerst bis zum 31.05.2017 und das Mietverhältnis mit der Stadt Schwerte (Rathaus II) ist bis zum 31.07.2031 festgeschrieben. Somit ist dieses Gebäude über einen langen Zeitraum zu 100 % ausgelastet und eine sichere Einnahmequelle.

Die Post fordert einige Verbesserungsmaßnahmen im Objekt. Hierzu werden in 2015 konkrete Gespräche geführt. Nach Aufstellung eines Forderungskataloges durch die Post wird über Erfüllung der Forderung und eine damit verbundene Verlängerung des Mietvertrages verhandelt.

## **2. Gewerbegrundstücke TechnologiePark**

Im TechnologiePark sind gegenwärtig noch rund 15.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vermarktbar. Vor dem Hintergrund, dass in Schwerte keine anderen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Nachfrage sehr gut. Die TWS steht mit mehreren Interessenten in intensiven Kaufverhandlungen. In 2014 wurden Flächen in einer Gesamtgröße von 3.210 qm an die bereits ansässigen Firmen Sabo und Weber vermarktet.

### **3. Ausblick**

Das Jahresergebnis 2015 dürfte durch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit positiv enden. Aufgrund der guten Auslastungssituation der Mietimmobilien TechnologieZentrum, Konrad-Zuse-Straße und „An der Silberkuhle“ wird weiterhin mit einem positiven Geschäftsergebnis gerechnet.

Das Planergebnis liegt für 2015-2019 zwischen jeweils 83 T€ und 100 T€ Jahresüberschuss p. a.

## **D. Mögliche Risiken**

### **1. Vermietungsrisiken**

Für das Objekt TechnologieZentrum werden nach den Erfahrungen der letzten Jahre keine besonderen Risiken gesehen. Das Zentrum verfügt über 37 Mieter. Es gibt keinen Ankermieter. Die größten drei Mieter verfügen über ca. 26 % der vermietbaren Gesamtfläche und kommen aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern. Die Restfläche ist eher kleinteilig vermietet, sodass ein Ausfall einzelner Mieter sich im Ergebnis geringfügig niederschlägt.

Die Situation im Bereich Konrad-Zuse-Straße mit zwei Hauptmietern (Stadt / Post) ist ebenfalls mittelfristig als unkritisch anzusehen, da die Post in den Standort weiter investiert und der Mietvertrag bis 2017 läuft. Ob darüber hinaus eine Verlängerung des Mietverhältnisses erzielt werden kann, hängt von den in Kürze erfolgenden Verhandlungen ab. Die Verträge der Stadt (Bauhof / Verwaltung) sind beide bis 2031 festgeschrieben.

Die Flächen im BüroZentrum Geisecke sind bis auf einige kleinere Einheiten vermietet. Somit sind diese Erträge gesichert.

Im Bereich der Hallenflächen Silberkuhle konnte ein neuer Mieter gefunden werden. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Hallenfläche und hat eine Laufzeit von 15 Jahren mit aufschiebend bedingter Kaufoption. Aufgrund der Langfristigkeit des Mietvertrages besteht für die nächsten Jahre kein Vermietungsrisiko. Bei einem positiven Geschäftsverlauf des neuen Mieters soll der Verkauf der Hallen möglichst kurzfristig realisiert werden.

### **2. Vermarktungsrisiken TechnologiePark**

Die TWS GmbH besitzt neben den Grundstücks- und Gebäudeflächen des TechnologieZentrums die angrenzenden Grundstücksflächen des TechnoParks Schwerte. Aktuell stehen hier noch ca. 15.000 qm veräußerbare Gewerbeflächen zur Verfügung.

Um größere Teilflächen im nördlichen Bereich des TechnologieParks vermarkten zu können, stehen allerdings nach wie vor grundstücksverbessernde Maßnahmen an. So müssen z.B. ein Stromkabel verlegt und Schienenreste entfernt werden. Außerdem muss in der Nähe der Bahngleise (Grundstück Sabo) eine Bodensanierung erfolgen. Im südlichen Bereich des Geländes müssen eine Asphaltdecke und eine Mauer entfernt werden.

Nach ersten Schätzungen belaufen sich die Gesamtsanierungskosten auf rund 71 T€, die bei der Bewertung der Flächen bilanziell bereits berücksichtigt sind.

Anlage 4/8

### **3. Vermehrter Aufwand im Bereich Instandhaltung und Renovierung**

In den kommenden Jahren ist mit steigenden Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bei sämtlichen Immobilien zu rechnen. Gerade wenn es um sicherheitsrelevante oder gebäudesubstanzerhaltende Arbeiten geht, kann es auch kurzfristig zu unvorhersehbaren Kosten kommen. Die Sanierung der Dachflächen ist für 2015 geplant. Erste Kostenschätzungen wurden bereits eingeholt. Die Kosten für die Sanierung (inkl. wertverbessernde Maßnahmen) belaufen sich nach gegenwärtigen Stand auf 204 T€.

### **4. Vermehrter Aufwand durch Betriebsprüfung**

Ein finanzielles Risiko für die Gesellschaft ergibt sich aus der im Oktober 2014 stattgefundenen Betriebsprüfung des Finanzamtes für die Geschäftsjahre 2010-2012.

Da das Verfahren aktuell noch nicht abgeschlossen ist, kann zur Höhe der Steuernachforderung noch keine konkrete Aussage getätigt werden. Aus den bisherigen Feststellungen der Betriebsprüfung für die Jahre 2010-2012 scheint es geboten, das Geschäftsmodell der TWS aus steuerlicher Sicht zu überprüfen und ggfs. zu modifizieren.

Schwerte, 30. März 2015



---

Christoph Gutzeit