Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Monschau

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR	PASSIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Sachanlagen			I. Kapitalanteile		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.134.742,00	1.840.525,00	1. Kapitalkonto I	100.000,00	100.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.628,00	49.585,00	2. Kapitalkonto II	191.550,01	1.349.353,12
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	18.952,39		<u>291.550,01</u>	<u>1.449.353,12</u>
	<u>2.184.370,00</u>	<u>1.909.062,39</u>	B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN	49.122,00	50.166,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			C. RÜCKSTELLUNGEN		
I. Vorräte			1. Sonstige Rückstellungen	326.877,72	206.110,00
1. In Ausführung befindliche Bauaufträge	678.071,94	686.036,38	D. VERBINDLICHKEITEN		
2. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke	1.743.322,02	2.106.038,88	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.090.802,27	3.344.756,70
	<u>2.421.393,96</u>	<u>2.792.075,26</u>	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.000,00	7.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	527.551,63	540.679,62
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.027,75	9.280,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	277.774,06	17.895,22
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	757.977,39	5. Sonstige Verbindlichkeiten	43.087,02	11.934,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	159.683,77	- davon aus Steuern:		
	<u>9.027,75</u>	<u>926.941,16</u>	31.12.2010: EUR 19.687,02		
	<u>2.430.421,71</u>	<u>3.719.016,42</u>	31.12.2009: EUR 10.525,71		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	124,00	2.839,73	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			31.12.2010: EUR 0,00		
			31.12.2009: EUR 0,00		
				<u>3.947.214,98</u>	<u>3.922.265,85</u>
			E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	151,00	3.023,57
	<u>4.614.915,71</u>	<u>5.630.918,54</u>		<u>4.614.915,71</u>	<u>5.630.918,54</u>

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Monschau

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	303.559,05	644.251,38
2. Verminderung des Bestands an Grundstücken und in Ausführung befindlichen Bauaufträgen	-184.034,87	-473.301,36
4. Sonstige betriebliche Erträge	188.336,06	211.903,52
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke	-152.049,24	-157.386,55
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	-43.090,60
	<u>-152.049,24</u>	<u>-200.477,15</u>
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-44.695,14	-38.856,66
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-267.362,14	0,00
	<u>-312.057,28</u>	<u>-38.856,66</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.030.254,37	-177.577,58
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.844,99	25.292,29
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 29.574,43 (i.V.: EUR 25.292,29)		
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 69.270,56 (i.V.: EUR 0,00)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 516,93 (i.V. EUR 493,44)	<u>-63.596,03</u>	<u>-76.079,22</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.151.251,69	-84.844,78
19. Sonstige Steuern	-6.551,42	-13.214,78
20. Jahresfehlbetrag	<u>-1.157.803,11</u>	<u>-98.059,56</u>

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG

Monschau

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Allgemeines

Die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG wurde am 31.01.2003 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Monschau, insbesondere durch Erwerb, Erschließung, Bebauung und Vermarktung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke.

2. Erschließung, Bebauung und Vermarktung

Der erste Bauabschnitt der Erschließung des Neubaugebietes „Branderhaid“ wurde in den Vorjahren – mit Ausnahme des Endausbaus – weitestgehend abgeschlossen. Von den nach Vermessung und Entwicklung entstandenen 26 Verkaufsgrundstücken mit einer Fläche von 21.191 m² wurden in den Jahren 2006 – 2008 sieben Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 6.076 m² veräußert. Weitere Grundstücke wurden in den Jahren 2009 und 2010 nicht veräußert.

Die Erschließung des Neubaugebietes „Auf der Rahm / Frohnepfad“ ist abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4 Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.763 m² veräußert. Die Vermarktung der beiden letzten nicht vermarkteten Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.260 m² dauert an.

Von den Flächen des Gewerbegebietes Imgenbroich „Am HiMo“ wurden im Berichtsjahr 3 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6.096 m² veräußert.

In den Vorjahren wurden Grundstücke in Imgenbroich Nord-West erworben, wovon Teilflächen dieser Grundstücke in 2007 an die jetzige StädteRegion Aachen als Rechtsnachfolger des Kreises Aachen zur Erstellung eines Kreisverkehrs sowie der K16n und in 2008 an einen Investor veräußert wurden. Darüber hinaus wurde in 2008 ein notarieller Kaufvertrag mit einem Anlieger bezüglich einer weiteren Fläche von 527 m² abgeschlossen, welcher jedoch im Jahr 2010 nicht vollständig abgeschlossen werden konnte. Mit einem Abschluss des Kaufvertrages und einer Grundbuchumschreibung wird im Jahr 2012 gerechnet.

3. Geschäftsbesorgung

Die MonStEG hat im Jahr 2010 keine Geschäftsbesorgungsleistungen durchgeführt.

4. Investitionen

Der Umbau des Kindergartens in Kalterherberg konnte im Jahr 2009 abgeschlossen werden. Lediglich Restarbeiten wurden im Jahr 2010 in Höhe von T€ 3 durchgeführt. Die Gesamtinvestitionssumme für den Umbau des Kindergartens beträgt T€ 283.

Das im Jahr 2009 von der Stadt Monschau angemietete Grundstück in Monschau-Höfen, Schmiedegasse 1, wurde im Berichtsjahr zu einer Rettungswache mit einer Fahrzeughalle für zwei Einsatzfahrzeuge sowie offenen Stellplätzen und einem Weg umgebaut. Die gesamten Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt T€ 316. Mit Beendigung der Umbaumaßnahme und Schlussabnahme erlangte der Mietvertrag zwischen der MonStEG und der StädteRegion Aachen im August 2010 seine Gültigkeit. Die Rettungswache in Monschau-Höfen wurde durch die StädteRegion Aachen im Oktober 2010 bezogen.

Das mit Drainageleitungen zum Schutze des Kindergarten Konzen bebaute Grundstück wurde im Berichtsjahr zu einem vollwertigen Festzeltplatz hergerichtet, so dass nunmehr dieses zur Erzielung von Mieteinnahmen genutzt werden kann.

Die bereits im Jahr 2009 angeschafften Büroeinrichtungen, welche teilweise zu eigenen Zwecken genutzt und teilweise an die Stadt Monschau weiter vermietet werden, wurden Ende 2010 durch eine Investitionssumme von T€ 5 erweitert. Ein Abschluss der Investition ist im Jahr 2011 vorgesehen. Im Anschluss hieran wird der seit 2010 bestehende Mietvertrag erweitert.

Des Weiteren wurde zum Ende des Jahres 2010 das Grundstück des abgebrannten Hauses „Laufenstraße 32“ für T€ 10 erworben. Mit dem Kauf des Grundstückes erlangt die durch den damaligen Kreis Aachen erlassene Abrissverfügung vom 27.11.2006 Rechtskraft gegenüber der MonStEG, so dass der Abriss des noch vorhandenen Restgebäudes im Jahr 2011 mit einem Kostenvolumen in Höhe von nochmals T€ 10 vollzogen wird. Im Anschluss hieran soll dieses Grundstück als Erholungs- / Aussichtsplatz hergerichtet und genutzt werden.

5. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Das bei der Sparkasse Aachen bestehende Darlehen wurde im Berichtsjahr planmäßig mit T€ 150 getilgt; der Darlehenssaldo zum Bilanzstichtag beträgt T€ 1.024. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung über die von der Sparkasse eingeräumte Kreditlinie. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie in 2010 wurde von T€ 2.171 um T€ 104 auf T€ 2.067 gesenkt.

6. Personal- und Sozialbereich

Die erforderlichen Arbeiten werden von den entsprechenden Fachbereichen der Stadt Monschau ausgeführt. Die jeweils anfallenden Personalkosten werden der Stadtentwicklungsgesellschaft anteilig als Pauschale in Rechnung gestellt. Die Personalkosten des städtischen Bauhofes werden detailliert nach Arbeitsleistung jährlich in Rechnung gestellt.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Bedingt durch den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2010 von T€ 1.158 verminderte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von T€ 1.449 zum 31.12.2009 auf T€ 291 zum 31.12.2010. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft sank daher zum 31.12.2010 auf 6,3 %.

Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der unter dem Anlagevermögen ausgewiesenen, zur dauerhaften Vermietung bestimmten, bebauten Grundstücke T€ 2.135; dies entspricht 46,3 % der Bilanzsumme. Der Bestand der Vorratsgrundstücke und der Erschließungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2010 insgesamt rd. T€ 2.422 = 52,5 % der Bilanzsumme.

2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 verfügt die Gesellschaft über keine liquiden Mittel.

Zur Finanzierung der Erschließungs- und Baumaßnahmen, der Grundstückserwerbe, der Kosten zur Durchführung der Geschäftsbesorgungsverträge sowie der sonstigen Kosten nimmt die Gesellschaft einen seitens der Sparkasse Aachen eingeräumten Kreditrahmen von T€ 5.000 in Anspruch. Des Weiteren besteht ein Darlehen der Sparkasse Aachen. Zum 31.12.2010 belief sich die Verbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Aachen insgesamt auf rd. T€ 3.091.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresfehlbetrag von T€ 1.158 erwirtschaftet. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 ist stark durch besondere Geschäftsfälle belastet.

Hervorzuheben ist hier insbesondere, dass die MonStEG nachträglich einen ökologischen Ausgleich für die Bebauungsgebiete Steinrötsch II von T€ 313 und Branderhaid von insgesamt T€ 369 leisten muss. Da die Grundstücke im Gebiet Steinrötsch II bereits bis auf ein Wohngrundstück erschließungsbeitragsfrei veräußert wurden, kann eine Weiterberechnung auf die jetzigen Grundstückseigentümer nicht mehr erfolgen, so dass das Ergebnis des Berichtsjahres mit periodenfremden Aufwand von T€ 301 belastet wurde. Für das Bebauungsgebiet Branderhaid entfällt der ökologische Ausgleich in Höhe von T€ 246 auf Grundstücke, die nicht mehr im Bestand der MonStEG sind. Da diese Kosten nicht an die jetzigen Eigentümer weiterbelastet werden können, wurde hierdurch ebenfalls das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 mit periodenfremden Aufwand belastet.

Darüber hinaus hat sich im Geschäftsjahr 2010 heraus gestellt, dass aufgrund der allgemeinen Vermarktungssituation im Bereich der Gewerbegrundstücke die möglichen Veräußerungspreise die Anschaffungs- bzw. Herstellkosten der MonStEG nicht decken. Im Geschäftsjahr 2010 mussten daher zur verlustfreien Bewertung Abschreibungen auf die Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet „Am HiMo“ von insgesamt T€ 267 vorgenommen werden.

Auch im Bereich der Vermietung der Kindergärten sind im Berichtsjahr u.a. nicht jährlich wiederkehrende energetische Sanierungen, Trockenlegungen und Dachreparaturen vorgenommen worden. Hierdurch wurde das Ergebnis mit T€ 113 belastet.

Des Weiteren musste im Geschäftsjahr 2010 eine Drohverlustrückstellung mit einem abgezinsten Erfüllungsbetrag von T€ 97 gebildet werden. Ursächlich hierfür ist, dass die Gesellschaft auf einem angemieteten Grundstück eine Fahrzeughalle errichtet und eine Wohnung zu einer Rettungswache umgebaut hat. Da die geplanten Baukosten nicht eingehalten werden konnten, sind die Investitionskosten nicht vollständig durch zukünftige Mieteinnahmen gedeckt. Hier wird die Geschäftsführung versuchen, die vor Beginn der Maßnahmen abgeschlossenen Verträge nachzuverhandeln.

Im Bereich der Forderungen waren im Geschäftsjahr 2010 außergewöhnliche Forderungsverluste von T€ 53 zu verzeichnen.

Das Ergebnis lässt sich wirtschaftlich wie folgt darstellen:

	T€	T€
Ergebnis aus Verpachtungen von bebauten Grundstücken und Büromöbeln (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Mieteinnahmen	167	
laufende Betriebskosten inkl. Abschreibungen	<u>-116</u>	
	51	
Reparaturen und Instandhaltungen	-113	
Barwert der Drohverlustrückstellung	<u>-97</u>	
		-159
Ergebnis aus Grundstückshandel und Erschließungsmaßnahmen (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Ergebnis aus Veräußerungen „Branderhaid“	5	
periodenfremder Aufwand Ökoausgleich „Branderhaid“	-246	
Ergebnis aus Veräußerungen „Auf der Rahm“	2	
Ergebnis aus Veräußerungen „Holzmarkt“	0	
Ergebnis aus Veräußerungen „Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen“	-40	
Abschreibungen auf Gewerbegrundstücke zur verlustfreien Bewertung	-267	
periodenfremder Aufwand Ökoausgleich „Steinrötsch II“	<u>-301</u>	
		-847
Verwaltungskosten (inkl. Verwaltungsumlage)		-61
Forderungsverluste		-53
sonstige Aufwendungen und Erträge		-4
Finanzergebnis (ohne Ertrag aus der Abzinsung der Drohverlustrückstellung)		-34
		<u><u>-1.158</u></u>

C. Voraussichtliche Entwicklung mit Hinweisen auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft wird im Jahr 2011 die im Berichtsjahr begonnenen Tätigkeiten fortführen. Die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen wird durch die Gesellschaft weiter vorangetrieben.

Im Bereich der Gewerbegrundstücke konnte in 2011 bis zur Bilanzerstellung eine verstärkte Nachfrage festgestellt werden; eine Erhöhung des Preisniveaus war jedoch nicht realisierbar.

Bedingt durch die Abschreibungen auf Gewerbegrundstücke in 2010 geht die Geschäftsführung davon aus, dass zukünftige Veräußerungen auch bei unveränderten Marktbedingungen verlustfrei erfolgen können. Die MonStEG hat bei einer Verbesserung der Vermarktungssituation die Möglichkeit, aus den Veräußerungen zukünftig Gewinne zu realisieren.

Im Bereich des Bebauungsgebietes „Branderhaid“ ist bisher nur eine geringe Nachfrage feststellbar, so dass sich eine vollständige Vermarktung hier voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind bisher nicht erfolgt.

Monschau, im November 2011

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
vertreten durch die Handwerker Innovationszentrum Monschau Vermögensgesellschaft mbH

Margareta Ritter
Geschäftsführerin