

BETEILIGUNG AN
DER
EUSKIRCHENER GEMEINNÜTZIGEN
BAUGESELLSCHAFT mbH

Euskirchener gemeinnützige Baugesellschaft mbH**BILANZ ZUM 31. 12. 2011**

AKTIVA		PASSIVA			
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		
1. Sachanlagen			1. Nominell	2.610.500,00	2.610.500,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	38.940.173,81	39.509.221,14	2. abzüglich eigene Anteile	-2.070,00	-2.070,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.135.524,00	1.061.435,29			
3. Grundstücke ohne Bauten	1.594.190,96	1.034.613,05	II. Gewinnrücklagen		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	205.563,10	205.563,10	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.305.250,00	1.305.250,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.704,00	110.902,49	2. Bauernenergungsrücklage	5.507.250,48	5.007.250,48
6. Anlagen im Bau	2.596.234,96	308.788,11	3. Andere Gewinnrücklagen	3.969.220,88	10.781.721,36
7. Bauvorbereitungskosten	54.988,26	44.619.359,09			
II. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	170,00	170,00			
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	44.646.641,09	42.289.893,63	III. Bilanzgewinn		
			Jahresüberschuss	485.642,49	1.028.392,48
			EIGENKAPITAL INSGESAMT	13.875.793,85	13.703.162,96
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Grundstücke ohne Bauten	587.636,66	667.908,78	1. Steuerrückstellungen	0,00	59.077,95
2. Bauvorbereitungskosten	39.668,18	39.443,04	2. Sonstige Rückstellungen	113.355,43	107.141,51
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	238.949,76	C. VERBINDLICHKEITEN		
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	59.671,78	79.093,69	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.914.637,48	23.571.506,70
5. Urfertige Leistungen	1.992.389,24	2.033.900,37	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.572.713,43	7.872.922,71
6. Andere Vorräte	13.720,55	2.693.086,41	3. Erhaltene Anzahlungen	2.420.294,97	2.514.448,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	324.163,31	305.242,21
1. Forderungen aus Vermietung	12.085,26	30.697,07	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.540,90	219.461,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	86.220,51	113.538,01	6. Sonstige Verbindlichkeiten	719.119,96	280.128,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	461.217,50	55.328,97	davon aus Steuern	120.535,33	291.600,40
III. Flüssige Mittel					(291.407,43)
Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.335.196,12	3.358.317,68			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Gelbeschaffungskosten	2.378,00	2.547,00	BILANZSUMME	195,09	0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.524,86	3.902,86			
BILANZSUMME	50.237.349,75	48.924.692,92		50.237.349,75	48.924.692,92

Euskirchener Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.089.201,96		7.064.445,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	917.066,00		1.332.756,00
c) aus Betreuungstätigkeit	179.046,05	8.185.314,01	172.792,98
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-320.740,32	-278.493,40
3. Andere aktivierte Eigenleistung		0,00	31,4
4. Sonstige betriebliche Erträge		110.465,39	262.942,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.634.266,93		2.776.469,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	458.668,30		809.511,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	361,92	4.093.297,15	13,14
6. ROHERGEBNIS		3.881.741,93	4.968.480,73
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	875.982,44		831.070,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	241.000,37	1.116.982,81	232.842,02
davon für Altersversorgung			
€ 55.406,90 (Vorjahr € 52.413,60)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		987.564,88	1.412.937,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		330.276,72	283.540,69
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,15		11,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.964,66	27.975,81	33.371,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		810.771,08	807.974,09
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		664.122,25	1.433.498,46
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.732,94	242.266,93
15. Sonstige Steuern		164.746,82	162.839,05
16. JAHRESÜBERSCHUSS		485.642,49	1.028.392,48

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

Rahmenbedingungen Allgemeine Angaben

Die Euskirchener gemeinnützige Baugesellschaft mbH wurde am 28. April 1907 gegründet. Sie wurde beim Amtsgericht Euskirchen am 5. Juli 1907 unter HRB 18 eingetragen. Seit dem 1. Dezember 2002 wird sie beim Amtsgericht Bonn unter HRB 10808 geführt. Der Sitz der Gesellschaft ist Euskirchen. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftsvertrag. Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 05. Dezember 2008 durch die Gesellschafterversammlung geändert.

Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, bebaute Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese mittelbar oder unmittelbar dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Es wird festgestellt, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren vorrangigen Aufgaben - der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung - nachgekommen ist.

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des Gesellschaftsvertrages, des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bzw. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt.

Gesamtwirtschaftliche Grundlagen

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch - unter anderen Rahmenbedingungen - in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmefälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden. Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte. Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Branchenspezifische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen wurden in 2011 rund 417 Wohnungen erstellt, insgesamt 9,2 % mehr als in 2010. Die Anzahl der Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen stieg gleichfalls in 2011 um 17,6 %. Insgesamt wurden Baugenehmigungen für 468 Wohnungen erteilt. Teil dieser Statistik sind allerdings auch Plätze in Wohnheimen.

Die demografische Entwicklung im Kreis, aber vor allen Dingen in der Stadt Euskirchen, wird nach allen Prognosen in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der Gesellschaft haben. Die stabile Bevölkerungsentwicklung wird den Bedarf an guten und preiswerten Wohnungen sichern.

Wohnungsmarkt	Der Wohnungsmarkt der Stadt Euskirchen ist nunmehr ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.
Mietwohnungsbau	Das in 2010 mit dem Bau begonnene Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen in Euskirchen, Carl-Schurz-Str. 12a und die in 2011 mit dem Bau begonnenen 2 Mieteinfamilienhäusern in der Dechant-Boßhammer-Str. 22-24 in Euskirchen-Kreuzweingarten sind zum Berichtszeitpunkt fertig gestellt und vermietet.
Instandhaltung / Instandsetzung	Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2011 betragen einschließlich der Aufwendungen für die Modernisierungen TEUR 2.157. Eigene Verwaltungsleistungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.
Modernisierung	Das Quartier Hubert-Salentin-Straße/ Appelsgarten in Euskirchen mit 11 Häusern wird zur Zeit modernisiert. Die in 2010 begonnene Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaft Hubert-Salentin-Str. 32 in Euskirchen wurde in 2011 abgeschlossen. Weiterhin wurde im Berichtszeitraum das Gebäude Hubert-Salentin-Str. 30 saniert und modernisiert. Mit der Modernisierung der Häuser Appelsgarten 12-14 wurde in 2011 begonnen. Die ebenfalls in 2010 begonnene Sanierung der Seniorenwohnanlage Dominikanerinnen Platz 2 in Euskirchen wurde Anfang 2012 fertig gestellt. Einhergehend mit der Fassadensanierung erhielt das Gebäude eine zusätzliche Wärmedämmung. Weiterhin wurden die Fenster und die Heizung modernisiert.
Trägerbau	Der Trägerbau für Ein- und Zweifamilienhäuser verlor im Kreis Euskirchen weiterhin an Bedeutung. So wurden in 2011 insgesamt 201 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Im Jahr 2010 waren es noch 267. Die seit 2010 im Bau befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser in der Gothaer Str.8-12 und in der Weimarer Str.3 wurden in 2011 an die Erwerber übergeben. Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses in der Trierer Straße, Euskirchen mit 11 Eigentumswohnungen soll in 2012 begonnen werden.
Entwicklung des Wohnungsbestandes	Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2011 insgesamt 1.319 Wohnungen, 7 gewerbliche Einheiten und 379 Garagen. Von den Wohnungen waren 686 freifinanziert, die anderen unterlagen öffentlich-rechtlicher Zweckbindung. Zum Wohnungsbestand der Gesellschaft kamen in 2011 durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der Modernisierungen 2 Wohnungen und durch Ankauf eines Objektes eine gewerbliche Einheit hinzu. Im Gegenzug veräußerte die Gesellschaft ein älteres sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus.

Fremdverwaltung	Ende 2011 wurden von der Gesellschaft 372 Wohnungen, 3 gewerbliche Einheiten, 89 Garagen für Dritte verwaltet.
Verwaltung nach WEG	Weiterhin war in 2011 die Gesellschaft für 14 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 229 Wohnungen und 134 Garagen als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon stand eine Garage im Eigentum der Gesellschaft.
Unbebaute Grundstücke	Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über 6 baureife Grundstücke mit 11.675 qm, 3 Grundstücke im Zustand der Erschließung mit 17.424 qm, 2 Ackerlandflächen mit 28.272 qm, 2 Waldgrundstücke mit 27.532 qm, eine Parzelle von 4.507 qm, die zur Zeit von der Stadt Euskirchen erschlossen wird und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, sowie 2 Gartenparzellen von 663 qm.
Ertragslage	Es wird für das Geschäftsjahr 2011 ein Jahresüberschuss von TEUR 486 (Vorjahr: TEUR 1.028) ausgewiesen.

In der folgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Jahresergebnisse des Berichtsjahres und des Vorjahres dargestellt:

	2011 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeiträge aus			
- Hausbewirtschaftung	1.474	2.334	-860
- Bauträgertätigkeit	178	256	-78
- Betreuungstätigkeit	179	173	6
- Sonstigem	11	12	-1
	1.842	2.775	-933
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	1.423	1.332	91
Betriebsergebnis	419	1.443	-1.024
Ergebnis der Finanzrechnung	28	33	-5
Ergebnis der neutralen Rechnung	52	-206	258
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13	242	-229
Jahresergebnis	486	1.028	-542

Die Mietausfälle von TEUR 162 betragen 2,2 % (Vorjahr: 1,8 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,4 % (Vorjahr: 2,0 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2011.

Die künftige Geschäftstätigkeit wird auch weiterhin neben der Bewirtschaftung und Modernisierung des eigenen Hausbesitzes durch den Erwerb oder den Neubau von Mietwohnungen und der Bauträgertätigkeit geprägt sein. Entsprechend des Wirtschaftsplans ist die Ertragslage der Gesellschaft für das Jahr 2012 gesichert.

**Vermögens- und
Finanzlage**

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2011 um TEUR 1.312 auf TEUR 50.237 erhöht.

Es wurde für die durchgeführten Modernisierungen und Neubautätigkeiten in erheblichem Maße Eigenkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 88,9 % (Vorjahr: 86,4 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) 27,0 % (Vorjahr: 27,4 %).

Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Finanzielle Leistungsindikatoren sind z.B. die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) mit 27,0 %, die Gesamtkapitalrentabilität mit 2,6 %, der Cash Flow mit TEUR 1.461, die Fluktuationsquote mit 7,5 % und die Leerstandsquote mit 1,4 %.

**Gesamtaussage zur
Wirtschaftlichen Lage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Die Prämisse der Unternehmensfortführung ist weiterhin gegeben.

**Besondere Ereignisse
im Geschäftsjahr**

Besondere Ereignisse sind im Geschäftsjahr 2011 nicht eingetreten.

**Nicht finanzielle
Leistungsindikatoren
nach § 289 Abs. 3
HGB**

Betriebswirtschaftlich werden die Geschäftsprozesse mittels des ERP-Systems „Immotion“ der GAP- Group weiterhin automatisiert. Insbesondere soll auch in 2012 die Optimierung des Kreditorenmanagements mittels der Schnittstelle BK01 weiterverfolgt werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen auch in 2012 verstärkt an Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teil.

**Ergänzende Angaben
nach § 289 Abs. 2
Nr. 1 HGB**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2011 nicht eingetreten.

**Risikobericht und
Risikomanagement /
Chancen und Risiken
der künftigen
Entwicklung**

Risiken, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nicht erkennbar.

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein angemessenes Überwachungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, früh erkannt werden.

Die Angemessenheit beurteilt sich nach der Größe eines Unternehmens, nach Art, Umfang und Komplexität seiner Aufgaben und dem Maß der Diversifikation seiner Struktur. Dabei muss das

Risikomanagement dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sind in erster Linie die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, danach die Bauträgertätigkeit. Daraus ergeben sich die maßgeblichen Risiken: Hauptrisiken sind die Unvermietbarkeit der Wohnungen, die Unverkäuflichkeit fertig gestellter Häuser, die Unverwertbarkeit erworbener Grundstücke sowie die Gewährleistungspflichten aus dem Bauträgergeschäft.

Diesen Risiken wird durch kontinuierliche intensive und vorausschauende Beobachtung des Marktes sowie der finanziellen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Das Instrumentarium Risikopotentiale rechtzeitig zu erkennen und Steuerungsmaßnahmen auszulösen, ist vorhanden und wird kontinuierlich ausgebaut.

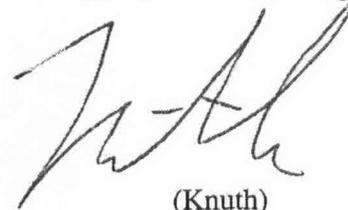
Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden in ihren Zusammenkünften über alle wichtigen Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken mündlich und schriftlich informiert.

Für die Entwicklung der Gesellschaft ist vorgesehen, den bestehenden Hausbestand energetisch und qualitativ stetig zu verbessern und außerdem die geplanten Neubauprojekte unter der Berücksichtigung des demografischen Wandels barrierearm und seniorengerecht zu erstellen.

Die Anforderungen der Basel II - Ratingprozesse müssen weiterhin beachtet werden.

Euskirchen, 31.März 2012

Die Geschäftsführung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Knuth', written in a cursive style.

(Knuth)

