

BETEILIGUNG AN
DER EUSKIRCHENER
GEMEINNÜTZIGEN
BAUGESELLSCHAFT mbH

BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten	39.150.222,34
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.196.319,56
3. Grundstücke ohne Bauten	1.545.745,69
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	153.122,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.195,00
6. Anlagen im Bau	812.738,50
7. Bauvorbereitungskosten	53.633,23
III. Finanzanlagen	46.027.977,07

Andere Finanzanlagen

ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten	471.924,60
2. Bauvorbereitungskosten	35.464,83
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	144.426,35
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	57.791,78
5. Unfertige Leistungen	2.225.818,49
6. Andere Vorräte	6.397,48

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	9.673,49
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	104.025,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	358.069,84

III. Flüssige Mittel

Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten	2.209,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.244,23

BILANZSUMME

52.919.013,01 50.237.349,75

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

1. Nominell

2. abzüglich eigene Anteile	38.940.173,81
II. Gewinnrücklagen	1.135.524,00
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.584.190,96
2. Bauerneuerungsrücklage	205.563,10
3. Andere Gewinnrücklagen	102.704,00
	2.596.234,96
	54.968,26

III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

EIGENKAPITAL INSGESAMT

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Sonstige Rückstellungen

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.671,78
3. Erhaltene Anzahlungen	1.992.389,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.720,55

5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

7. Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern €

84.566,31

586.553,27

94.703,02

38.731.928,35

176.540,90

719.119,96

120.535,33

(119.082,37)

2.420.294,97

8.572.713,43

23.914.637,48

324.163,31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.201.916,11		7.089.201,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	271.258,00		917.066,00
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>214.560,77</u>	7.687.734,88	179.046,05
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		256.060,19	-320.740,32
3. Andere aktivierte Eigenleistung		590,24	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		135.498,98	110.465,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.693.187,33		3.634.266,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	168.937,03		458.668,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.893,92</u>	<u>3.864.018,28</u>	<u>361,92</u>
6. ROHERGEBNIS		4.215.866,01	3.881.741,93
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	919.871,94		875.982,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>258.157,38</u>	<u>1.178.029,32</u>	<u>241.000,37</u>
davon für Altersversorgung			
€ 57.444,76 (Vorjahr € 55.406,90)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.003.285,42	987.564,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		343.475,68	330.276,72
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,28		11,15
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>26.004,03</u>	<u>26.014,31</u>	<u>27.964,66</u>
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>908.365,14</u>	<u>810.771,08</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		808.724,76	664.122,25
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		149.403,11	13.732,94
15. Sonstige Steuern		<u>163.759,68</u>	<u>164.746,82</u>
16. JAHRESÜBERSCHUSS		<u><u>495.561,97</u></u>	<u><u>485.642,49</u></u>

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

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 GmbH-Gesetzes, des Gesellschaftsvertrages, sowie der Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung den Aufsichtsrat geführt.

Gesamtwirtschaftliche Grundlagen

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise beson-

ders betroffenen Ländern. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Branchenspezifische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen wurden in 2012 rund 398 Wohnungen erstellt, insgesamt 4,2 % mehr als in 2011. Nur 34 Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, das sind 59 % weniger als in 2011. Die Anzahl der Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen stieg gleichfalls in 2012 um 0,9 %. Somit wurden für 472 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt.

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 ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft ist nach wie vor zufriedenstellend.

Mietwohnungsbau

Das Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen in der Carl-Schurz-Str. 12a (Baubeginn 2010) und die zwei Mieteinfamilienhäuser in der Dechant-Boßhammer-Str. 22-24 (Baubeginn 2011) in Euskirchen wurden in 2012 fertiggestellt und vermietet. Außerdem wurden erste bauvorbereitende Maßnahmen für die Errichtung eines Miethauses mit elf Wohnungen in der Trierer Straße 11, Euskirchen getroffen.

Sonstiger Neubau	Das in 2011 begonnene Bauprojekt „Kulturhof“ in der Wilhelmstr. 32-34 in Euskirchen mit zwei gewerblichen Einheiten (Bücherei mit Museum und Büros sowie einem Café) wurde noch zum Jahresende 2012 der Stadt als Mieterin übergeben. Außerdem wurde in 2012 mit dem Bau der Kindertagesstätte Mitbachaue, Am Mitbach 8, Euskirchen begonnen. Die Fertigstellung ist bis zum 31. Juli 2013 geplant.
Instandhaltung / Instandsetzung	Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2012 betrugen einschließlich der Aufwendungen für die Modernisierungen TEUR 1.625. Eigene Verwaltungsleistungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.
Modernisierung	Das Quartier Hubert-Salentin-Straße/ Appelsgarten in Euskirchen mit elf Häusern wird zur Zeit modernisiert. Die in 2011 begonnene Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaft Appelsgarten 12-14 in Euskirchen, wurde in 2012 abgeschlossen. Mit der Modernisierung des Hauses Hubert-Salentin-Str. 27 wurde in 2012 begonnen. Außerdem wird das im Sanierungsgebiet „Viehplätzchen“ liegende Gebäudes „Bischofstr. 12“ instandgesetzt. Die ebenfalls in 2010 begonnene Instandsetzung der Seniorenwohnanlage Dominikanerinnen Platz 2 in Euskirchen wurde Anfang 2012 abgeschlossen. Einhergehend mit der Fassadensanierung erhielt das Gebäude eine zusätzliche Wärmedämmung. Weiterhin wurden die Fenster und die Heizung modernisiert.
Trägerbau	Für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit elf Eigentumswohnungen in der Trierer Str. 11a, Euskirchen wurden in 2012 erste bauvorbereitende Maßnahmen getroffen. Mit dem Bau wurde im März 2013 begonnen. Es soll Mitte 2014 den Eigentümern übergeben werden.
Entwicklung des Wohnungsbestandes	Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2012 insgesamt 1.325 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 379 Garagen. Von den Wohnungen waren 682 freifinanziert, die anderen unterlagen öffentlich-rechtlicher Zweckbindung. Zum Wohnungsbestand der Gesellschaft kamen in 2012 durch den oben genannten Neubau zehn Wohnungen und zwei gewerbliche Einheiten hinzu. Im Gegenzug veräußerte die Gesellschaft ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und ein ehemaliges, eigentlich zum Abriss, vorgesehenes Schulgebäude.
Fremdverwaltung	Ende 2012 wurden von der Gesellschaft Gebäude mit 385 Wohnungen, vier gewerblichen Einheiten, 102 Garagen für Dritte verwaltet.
Verwaltung nach WEG	Weiterhin war in 2012 die Gesellschaft für 14 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 229 Wohnungen und 134 Garagen als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
Unbebaute Grundstücke	Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über vier baureife Grundstücke mit 8.627 qm, zwei Grundstücke im Zustand der Erschließung mit 16.210 qm, zwei Ackerlandflächen mit 28.272 qm, zwei 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 zwei Gartenparzellen von 663 qm.

Ertragslage

Es wird für das Geschäftsjahr 2012 ein Jahresüberschuss von 496 TEUR (Vorjahr: 486 TEUR) ausgewiesen.

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

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeiträge aus			
- Hausbewirtschaftung	1.667	1.474	193
- Bauträgertätigkeit	125	178	-53
- Betreuungstätigkeit	213	179	34
- Sonstigem	10	11	-1
	2.015	1.842	173
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	1.482	1.423	43
Betriebsergebnis	533	419	114
Ergebnis der Finanzrechnung	26	28	-2
Ergebnis der neutralen Rechnung	86	52	34
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	149	13	136
Jahresergebnis	496	486	10

Die Mietausfälle von TEUR 163 betrugen 2,2 % (Vorjahr: 2,2 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,0 % (Vorjahr: 1,4 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2012.

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 2012 um TEUR 2.682 auf TEUR 52.919 erhöht.

Es wurde für die durchgeführten Modernisierungen und Neubautätigkeiten in erheblichem Maß Eigenkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 87,1 % (Vorjahr: 88,9 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) 26,0 % (Vorjahr: 27,0 %).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren sind z.B. die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) mit 26,0 %, die Gesamtkapitalrentabilität mit 2,9 %, der Cash Flow mit TEUR 1.488, die Fluktuationsquote mit 7,8 % und die Leerstandsquote mit 1,0 %.

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 2012 nicht eingetreten.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs. 3 HGB Betriebswirtschaftlich werden die Geschäftsprozesse mittels des ERP-Systems „Immotion“ der GAPmbH weiterhin automatisiert. Auch in 2013 sollen Optimierungen durchgeführt werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen auch in 2013 verstärkt an Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teil.

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2012 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 zu 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 eigenen innerstädtischen Grundstücke werden zukünftig einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt und nachfragegerecht bebaut. Hierzu gehören die Grundstücke der Quartiere Wilhelmstraße und Frauenbergerstraße.

Die Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand der Gesellschaft werden auch weiterhin zu einer stetigen und nachhaltigen Steigerung der Wertschöpfung der Gesellschaft führen.

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

Euskirchen, 28. März 2013

Die Geschäftsführung:

(Knuth)

