

BETEILIGUNG AN
DER EUSKIRCHENER
GEMEINNÜTZIGEN
BAUGESELLSCHAFT mbH

BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr	Vorjahr		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€		€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.807,00	38.642,00	I. Gezeichnetes Kapital		
II. Sachanlagen			1. Nominell	2.610.500,00	2.610.500,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	38.201.734,83	39.150.222,34	2. abzüglich eigene Anteile	-2.760,00	-2.070,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.428.426,97	4.196.319,56	II. Gewinnrücklagen		
3. Grundstücke ohne Bauten	1.649.640,85	1.545.745,69	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.305.250,00	1.305.250,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	153.122,75	153.122,75	2. Bauerneuerungsrücklage	5.789.800,85	5.607.250,48
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.481,00	116.195,00	3. Andere Gewinnrücklagen	4.033.541,77	11.128.592,62
6. Anlagen im Bau	797.471,94	812.738,50			4.041.851,77
7. Bauvorbereitungskosten	47.543,08	47.414.421,02	53.633,23		
III. Finanzanlagen			III. Bilanzgewinn		
Andere Finanzanlagen	170,00	170,00	Jahresüberschuss	405.795,38	495.561,97
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	47.450.398,02	48.066.789,07	EIGENKAPITAL INSGESAMT	14.142.128,00	14.058.344,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			B. RÜCKSTELLUNGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Sonstige Rückstellungen	180.943,56	128.740,44
1. Grundstücke ohne Bauten	346.685,53	471.924,60	C. VERBINDLICHKEITEN		
2. Bauvorbereitungskosten	29.483,50	35.464,83	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.443.239,24	26.435.412,35
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	829.262,62	144.426,35	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.238.347,49	8.409.473,93
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	6.965,60	57.791,78	3. Erhaltene Anzahlungen	3.262.108,04	2.411.956,60
5. Unfertige Leistungen	2.251.262,98	2.225.818,49	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.248,18	180.857,07
6. Andere Vorräte	11.830,18	6.397,48	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	306.886,73	612.970,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.596,41	586.553,27
1. Forderungen aus Vermietung	17.257,72	9.673,49	7. Sonstige Verbindlichkeiten	48.563,01	94.703,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	129.567,54	104.025,71	davon aus Steuern € 48.097,96	38.646.989,10	(84.566,31)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	185.708,63	358.069,84			
III. Flüssige Mittel			D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	201,78	0,00
Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.705.365,11	3.433.178,14			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			BILANZSUMME	52.970.262,44	52.919.013,01
1. Geldbeschaffungskosten	2.040,00	2.209,00			
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposter	4.435,01	3.244,23			

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.702.071,51		7.201.916,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	186.840,00		271.258,00
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>201.539,29</u>	8.090.450,80	214.560,77
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		528.275,30	256.060,19
3. Andere aktivierte Eigenleistung		0,00	590,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		159.410,82	135.498,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.836.521,03		3.693.187,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	662.719,01		168.937,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.476,63</u>	<u>4.501.716,67</u>	<u>1.893,92</u>
6. ROHERGEBNIS		4.276.420,25	4.215.866,01
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	988.039,07		919.871,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 61.415,86 (Vorjahr € 57.444,76)	<u>259.132,68</u>	<u>1.247.171,75</u>	<u>258.157,38</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.151.320,82	1.003.285,42
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		414.576,00	343.475,68
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,28		10,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>23.340,86</u>	23.351,14	26.004,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>926.754,11</u>	<u>908.365,14</u>
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		559.948,71	808.724,76
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-64.394,11	149.403,11
15. Sonstige Steuern		<u>218.547,44</u>	<u>163.759,68</u>
16. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>405.795,38</u>	<u>495.561,97</u>

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

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

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euro-Raum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen

auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Branchenspezifische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen wurden in 2013 rund 618 Wohnungen erstellt (Vorjahr: 409). Weiterhin wurden in 2013 für 673 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (Vorjahr: 483).

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

Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohnungen in der Thüringer Str.11 in Euskirchen wurden in 2013 begonnen. Mit der Fertigstellung ist im 2. Halbjahr 2014 zu rechnen. Außerdem wurden erste bauvorbereitende Maßnahmen für die Errichtung eines Miethauses mit 14 Wohnungen in der Frauenberger Straße 91, Euskirchen getroffen.

Sonstiger Neubau

Das in 2012 begonnene Bauprojekt Kindertagesstätte Mitbachaue, Am Mitbach 8 in Euskirchen wurde in 2013 fertiggestellt und an den Kinderschutzbund als Mieterin zum 01.08.2013 übergeben.

Instandhaltung / Instandsetzung

Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2013 betragen einschließlich der Aufwendungen für die Modernisierungen TEUR 1.682. Eigene Verwaltungsleistungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Modernisierung	<p>Das Quartier Hubert-Salentin-Straße/Appelsgarten in Euskirchen mit elf Häusern wird zur Zeit modernisiert. Die in 2012 begonnene Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaft Hubert-Salentin-Str.27 in Euskirchen, wurde in 2013 abgeschlossen. Mit der Modernisierung des Hauses Hubert-Salentin-Str. 36 wurde in 2013 begonnen. Außerdem wird das im Sanierungsgebiet „Viehplätzchen“ liegende Gebäudes „Bischofstr.12“ instandgesetzt.</p> <p>Bei den Mietobjekten Erftr.6-8 und Charleviller Platz 2 in Euskirchen wurden außerdem in 2013 notwendige Strangsanierungen und damit verbundene Badmodernisierung vorgenommen. Bei dem Objekt Charleviller Platz 3 erfolgt dies in 2014.</p>
Trägerbau	<p>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. Die Übergabe an die Eigentümer soll Mitte 2014 erfolgen.</p>
Entwicklung des Wohnungsbestandes	<p>Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2013 insgesamt 1.327 Wohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 374 Garagen. Von den Wohnungen waren 684 freifinanziert, die anderen unterlagen öffentlich-rechtlicher Zweckbindung.</p> <p>Zum Wohnungsbestand der Gesellschaft kam in 2013 durch den oben genannten Neubau eine gewerbliche Einheit hinzu. Außerdem erwarb die Gesellschaft ein Haus mit drei Wohnungen und einer gewerblichen Einheit. Im Gegenzug veräußerte die Gesellschaft ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus. Die in 2010 erworbene ehemalige Kreisnebenstelle Blankenheimer Str. 2-4 in Schleiden wird 2014 abgerissen. Über Zeitpunkt und Art der Neubebauung kann noch keine Aussage getroffen werden.</p>
Fremdverwaltung	<p>Ende 2013 wurden von der Gesellschaft Gebäude mit 373 Wohnungen, vier gewerblichen Einheiten, 91 Garagen für Dritte verwaltet.</p>
Verwaltung nach WEG	<p>Weiterhin war in 2013 die Gesellschaft für 13 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 225 Wohnungen und 129 Garagen als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.</p>
Unbebaute Grundstücke	<p>Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über vier baureife Grundstücke mit 1.412 qm, drei Grundstücke im Zustand der Erschließung mit 20.906 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.</p>

Ertragslage

Es wird für das Geschäftsjahr 2013 ein Jahresüberschuss von 406 TEUR (Vorjahr: 496 TEUR) ausgewiesen.

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

	2013 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeiträge aus			
- Hausbewirtschaftung	1.672	1.667	5
- Bauträgertätigkeit	35	125	-90
- Betreuungstätigkeit	200	213	-13
- Sonstigem	16	10	6
	1.923	2.015	-92
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	1.658	1.482	-176
Betriebsergebnis	265	533	-268
Ergebnis der Finanzrechnung	23	26	-3
Ergebnis der neutralen Rechnung	54	86	-32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64	149	213
Jahresergebnis	406	496	-90

Die Mietausfälle von TEUR 181 betragen 2,3 % (Vorjahr: 2,2 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,9 % (Vorjahr: 1,0 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2013.

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 2013 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 2013 um TEUR 4 auf TEUR 52.915 gesenkt.

Es wurde für die durchgeführten Modernisierungen und Neubautätigkeiten in erheblichem Maß Eigenkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 89,6 % (Vorjahr: 87,1 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) 26,2 % (Vorjahr: 26,0 %).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren sind z.B. die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) mit 26,2 %, die Gesamtkapitalrentabilität mit 2,4 %, der Cash Flow mit TEUR 1.502, die Fluktuationsquote mit 10,6 % und die Leerstandsquote mit 1,9 %.

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 2013 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 2014 sollen Optimierungen durchgeführt werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen auch in 2014 verstärkt an Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teil.

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2013 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.

Prognosebericht

Gemäß des aktuellem Erfolgsplanes wird mit einem Ergebnis für 2014 von ca. TEUR 584 gerechnet. Das bessere Ergebnis beruht im wesentlichen aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung bei niedrigeren Instandhaltungskosten. Der geplante Modernisierungsumfang eines Objektes in 2014 wurde durch den Anbau von Balkonen erweitert und damit wurde die Aktivierung der Maßnahme erforderlich. Für 2015 ist weiterhin mit steigenden Aufwendungen bei den Instandhaltungen zu rechnen. Das Ergebnis 2015 wird daher sinken.

Euskirchen, 31. März 2014

Die Geschäftsführung:

(Knuth)

