

**Erschließungsgesellschaft mbH
der Gemeinde Kürten**

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 Allgemeine Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes

Nach der verstärkten Grundstücksnachfrage in 2012, mit dem Verkauf von 15 Grundstücken, flachte das Interesse wieder etwas ab, verkauft werden konnten aber immerhin noch 7 Grundstücke (Kürten-Mitte). Die günstigen Bedingungen durch niedrige Hypothekenzinsen und die zum 01.01.2012 vorgenommenen Preisreduzierungen, wirkten sich weiterhin positiv auf die Verkaufszahlen aus, wenn auch Gewinne nicht bzw. kaum erzielt werden. Aber nicht nur dies, sondern auch die äußerst positive Mundpropaganda derer, die bereits ein Grundstück in Kürten-Mitte erworben haben, hat dazu beigetragen, dass insgesamt ein höheres Interesse zu verzeichnen ist.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist die Anzahl der verkauften, unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in 2013 im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen

(2007: 240 / 2008: 182 / 2009: 183 / 2010: 210 / 2011: 225 / 2012: 220 / 2013: 247).

Die Preise blieben gegenüber den Vorjahren im Kreisdurchschnitt unverändert. In Kürten wurden in den Jahren 2003 – 2006 je Jahr ~ 40 Grundstücke veräußert. Die Zahl fiel in den Folgejahren (2007 - 34, 2008 – 26, 2009 – 19, 2010 - 21), erst in 2011 setzte wieder eine gestiegene Nachfrage (29) ein, in 2012 hielt dieser Trend leicht abgeschwächt an (25 Wohnbaugrundstücke), für 2013 ist mit 32 Verkäufen wieder ein Anstieg zu verzeichnen!

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte weist für die Gemeinde Kürten weiterhin erschließungsbeitragsfreie Preise pro qm zwischen 145 € und 205 € für Wohnbebauung aus. Diese Werte beziehen sich auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit einer I-/II-geschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Grundstücksgröße von 450 m².

1.2 Ertragslage

Im Jahr 2013 wurde ein Gesamtumsatzerlös in Höhe von 473 TEUR erzielt. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen von 7 Baugrundstücken aus dem Baugebiet Kürten-Mitte.

Den Umsatzerlösen stehen Grundstückseinsatz und Minderung des Bestandes entgegen.

1.3. Grundstücke

Aus dem Baugebiet Helpenthal befinden sich zum 31.12.2013 noch 3 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Bestand der Gesellschaft. Im Neubaugebiet Kürten-Mitte stehen von ehemals 72 Baugrundstücken noch 16 Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung.

Die Erschließung des Baugebietes Winterberg in Dürscheid mit 25 – 30 Baugrundstücken wird voraussichtlich im IV. Quartal 2014 erfolgen.

1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Flächen. Von den im Bestand befindlichen Ausgleichsflächen sind einige Flächen verpachtet.

1.5. Beschaffung/ Investitionen (Vermögenslage)

Insgesamt hat der Grundstücksflächenbestand einen Wert in Höhe von rund 2.514 TEUR.

1.6. Finanzierungsmaßnahmen (Finanzlage)

Grundsätzlich ist die Erschließungsgesellschaft aufgrund der fortwährenden Unternehmenszyklen *Ankauf, Erschließung und Vermarktung* nicht oder nur in Ausnahmefällen in der Lage, ohne Vorfinanzierungsphasen auszukommen.

Bedingt durch die parallel geführten Erschließungsprojekte bzw. einer notwendigen Vorfinanzierung ab Ankauf der noch nicht erschlossenen Grundstücke sowie aufgrund der gewählten Firmenstruktur der Erschließungsgesellschaft mbH, benötigte die Gesellschaft unterjährig erhebliche Fremdmittel. Aufgrund der vorgenannten Handlungsweisen war der Bedarf an Krediten und somit an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch in 2013 erheblich. In 2013 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der guten Verkaufszahlen immerhin um rund 720 TEUR auf rund 3.224 TEUR reduziert werden.

Die vereinbarten Kreditkonditionen entsprechen grundsätzlich den Vorstellungen und Erwartungen der Gesellschaft. Sie lassen eine flexible Handhabung der Inanspruchnahme der benötigten Kredite zu.

Durch Gegenüberstellung des kurzfristigen Fremdkapitals und der kurzfristigen Forderungen und Vorräte ergibt sich eine positive Liquidität.

1.7. Personalbereich

Die Erschließungsgesellschaft beschäftigte im 1. Halbjahr 2013 weiterhin zwei und seit dem 01.07.2013 einen dritten Mitarbeiter. Der Geschäftsführer ist nebenamtlich für die Gesellschaft tätig, eine weitere Mitarbeiterin ist für 3 Std. pro Woche eingestellt, der neue Kollege ist für die Buchhaltung und die Erstellung des Jahresabschlusses zuständig, monatliche Arbeitszeit 7,5 Std..

2. Hinweise auf wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

2.1. Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale

Auch das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 bleibt hinter den Geschäftserwartungen zurück. Zwar konnten weitere 7 Grundstücke veräußert werden, aufgrund der Preissenkungen konnte mit einer Gewinnerzielung jedoch nicht gerechnet werden (Wirtschaftsplan 2013: Verlust rund 30 TEUR).

Ein Verkauf der 3 Grundstücke in Helpenthal ist auch 2013 trotz reduzierter Kaufpreise nicht gelungen. Die Hauptsache lag sicherlich weiterhin in der nach wie vor anhaltenden Konsumzurückhaltung der Verbraucher und der immer noch vorhandenen Unsicherheit im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Diese Zurückhaltung ist

eventuell dadurch etwas aufgelockert, dass auch nach sicheren Anlagemöglichkeiten auf dem Grundstücksmarkt gesucht wird. Das Konsumverhalten hat sich insofern verbessert, wenn auch nicht wesentlich. Hoffnung erweckt neben den bereits durchgeführten Kaufpreisdrehrungen, die positive Meinungsentwicklung zum Baugebiet Kürten-Mitte. Lt. Wirtschaftsplan 2013 sollten fast doppelt so viele Grundstücke des Baugebietes Kürten-Mitte verkauft werden und bereits einige Grundstücke des neuen Baugebietes Winterberg.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist mittelfristig noch durch die geplanten Wohnbauprojekte abgesichert.

Wirtschaftliche Bestandgefährdungspotentiale zeichnen sich derzeit nicht ab, jedoch ist eine konkrete Planung neuer Erschließungsgebiete über die oben genannten Gebiete hinaus nicht in Sicht.

2.2. Rechtliche Bestandgefährdungspotentiale

Mit Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Bad Gesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (herrschende Gesellschaft) und der Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten (beherrschte Gesellschaft) vom 15.12.2000 ist die Bad Gesellschaft in entsprechender Anwendung von § 302 Abs. 1 und 3 des Aktiengesetzes verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den freien Rücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragslaufzeit in diese eingestellt worden sind.

Aufgrund dessen sind nur sehr geringe Bestandgefährdungspotentiale vorhanden.

2.3. Entwicklungschancen der Gesellschaft

Entgegen dem bundesweiten Trend rechnen die Demographen mit einer annähernd gleichen Einwohnerzahl für Kürten. Sie prognostizieren, dass in der Gemeinde Kürten auch im Jahr 2020 noch rd. 20.000 Einwohner leben.

Die Lage der Gemeinde Kürten, direkt an der Grenze zur Ballungsrandzone der Region Düsseldorf/Köln/Bonn, bewirkt, dass die Nachfrage nach Bauland weiterhin im Vergleich zu anderen Regionen insgesamt gut ist. Die immer wichtiger werdende Flexibilität bezogen auf den Arbeitsplatz, macht die Gemeinde Kürten für potentielle Käufer, junge Erwerbstätige und Familien, die ein eigenes Stück Lebensraum schaffen wollen, immer noch attraktiv.

Hinzu kommt, dass die Zahl der Haushalte durch die sich ändernde Gesellschaftsstrukturen im Zuge des demografischen Wandels (z.B. immer mehr Single-Haushalte, älter werdende Bevölkerung) ansteigen wird. Das verursacht zunehmenden Wohnflächenbedarf, den die Erschließungsgesellschaft decken könnte.

In Zusammenarbeit mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis sind verschiedene Projekte angestoßen worden. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden der Gesellschaft bei den weiteren Aktivitäten zur Steigerung der Verkaufszahlen hoffentlich hilfreich sein.

3. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

Kürten, den 19.03.2014


Willi Heimbach
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

	2012	
	€	€
1. Umsatzerlöse		1.122.200,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	472.990,00	12.743,24
Gesamtleistung	22.774,57	1.134.943,24
3. Materialaufwand	495.764,57	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	475.971,88	1.131.616,85
4. Personalaufwand		6.793,20
a) Löhne und Gehälter	7.560,00	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.601,94	1.451,13
- davon für Altersversorgung: € 0,00	9.161,94	
(Vorjahr: € 0,00)		
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	34.486,32
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	68.235,04	29.460,99
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.647,75	38.999,79
- davon an verbundene Unternehmen: € 0,00		
(Vorjahr: € 0,00)		
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-79.252,04	-107.865,04
9. Außerordentliche Aufwendungen	2.812,11	2.812,11
10. Außerordentliches Ergebnis	-2.812,11	-2.812,11
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.264,98	523,28
12. Sonstige Steuern	2.827,70	1.384,17
13. Erträge aus Verlustübernahme	86.156,83	112.584,60
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

	€	€	€	Stand 31.12.2012 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,50		0,50
II. Sachanlagen				
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3,00		3,00
Summe Anlagevermögen		<u>3,50</u>	3,50	<u>3,50</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. In Ausführung befindliche und abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen	1.678.311,12			483.527,86
2. Grundstücke	1.315.777,98			2.966.521,24
3. Geleistete Anzahlungen	<u>120.030,78</u>			<u>120.030,78</u>
	<u>3.114.119,88</u>	3.114.119,88		<u>3.570.079,88</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	221.197,69			417.697,69
2. Forderungen an Gesellschafter	86.156,83			122.610,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>28.999,90</u>			<u>28.999,90</u>
	<u>336.354,42</u>	336.354,42		<u>569.308,55</u>
Summe Umlaufvermögen		<u>3.450.474,30</u>	3.450.474,30	<u>4.139.388,43</u>
			<u>3.450.477,80</u>	<u>4.139.391,93</u>

Passivseite

	€	€	Stand 31.12.2012 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage		11.043,90	11.043,90
III. Jahresfehlbetrag		+0,00	+0,00
Summe Eigenkapital		<u>36.608,49</u>	<u>36.608,49</u>
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		156.022,35	125.110,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.224.487,30		3.944.450,10
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	500,00		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47,55		46,22
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.812,11		2.812,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.000,00		30.365,01
davon			
a) aus Steuern: € 0,00			
b) im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			
Summe Verbindlichkeiten	<u>3.257.846,96</u>	3.257.846,96	<u>3.977.673,44</u>
		<u>3.450.477,80</u>	<u>4.139.391,93</u>