

BETEILIGUNG AN

DER EUSKIRCHENER
BAUGESELLSCHAFT MIT
BESCHRÄNKTER HAFTUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.072.356,88	8.964.877,57
b) aus Betreuungstätigkeit	226.154,19	89.439,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.463,88	8.339,82
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-221.887,56	-3.665,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	157.068,78	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	260.590,07	372.847,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.120.872,64	4.467.629,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	105.646,81	15.610,86
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.218.880,24	1.218.009,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 84.854,64 (Vorjahr € 82.274,64)	342.728,44	329.005,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.674.374,36	1.637.097,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	599.588,42	483.238,85
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,28	10,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.724,56	188.712,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	800.142,89	818.026,63
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.182,41	-10.331,67
13. Ergebnis nach Steuern	649.064,87	662.275,10
14. Sonstige Steuern	263.872,99	253.788,77
15. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>385.191,88</u>	<u>408.486,33</u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Rahmenbedingungen Allgemeine Angaben

Die Euskirchener Baugesellschaft mit beschränkter Haftung 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. Die Gesellschaft firmierte bis zum 27. Januar 2016 unter dem Namen Euskirchener gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 28. Januar 2016 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 und des Aufsichtsrates geführt.

Gesamtwirtschaftliche Grundlagen

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig. Der Welthandel schrumpfte im Jahr 2019 um 0,8%. Ein großer Anteil hat dabei die Zoll- und Handelspolitik der USA. Dieser Protektionismus wird auch im Jahr 2020 negative Auswirkungen auf den Welthandel haben. Trotz dieses Rückgangs des Handelsvolumens profitieren private Haushalte von kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage. Weiterhin ist seit spätestens März 2020 zu befürchten, dass die COVID-19-Pandemie, die Weltwirtschaft, die Wirtschaft des Euroraums und die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2020 in eine Rezession führen wird.

Über das gesamte Jahr 2019 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum um 1,2%. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion in des Vorjahres in 2019 fortgesetzt.

Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum im laufenden und im kommenden Jahr leicht expansiv ausgerichtet sein und im Jahr 2021 wohl in etwa neutral sein.

Die strukturellen Primärsalden, die um Konjunkturreffekte, Einmaleffekte und Zinsausgaben bereinigt sind, dürften in einer Reihe von Ländern sinken, besonders deutlich in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Griechenland.

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr.

Damit ist die Wirtschaftsleistung Deutschlands in 2019 weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, konnte bis zum Beginn der COVID-19-Pandemie von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Es ist zu erwarten, dass die COVID-19-Pandemie die deutsche Wirtschaft in 2020 in eine tiefen Rezession führen wird.

(Quellen: VdW Rheinland Westfalen Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 2019; eurostat der Europäischen Kommission, Veröffentlichungen, Pressemitteilung, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen)

Branchenspezifische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen wurden im Jahr 2019 rund 1.092 Wohnungen erstellt (Vorjahr: 1.045), das sind 4,5 % mehr als in 2018. Weiterhin wurden im Jahr 2019 für 1.010 Wohnungen Baugenehmigungen beantragt (Vorjahr: 1.036). (Quelle Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW).

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. Die Auswirkungen der Flüchtlingskrise und der Corona-Pandemie sind für den Kreis Euskirchen immer noch nicht absehbar. (Siehe hierzu Statistische Berichte des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen „Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW 2018 bis 2040/2060“).

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt der Stadt Euskirchen ist ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft ist nach wie vor zufriedenstellend.

Mietwohnungs- und andere Neubauten

Im Jahr 2019 wurde mit dem Bau von 4 öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 58 Wohnungen begonnen. Die beiden Gebäude mit 32 Wohneinheiten in der Elbinger Straße 16-18, Euskirchen werden ab Juli 2020 den Mieterinnen und Mietern übergeben. Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen in der Rohmedräerstraße 9-9a in Erftstadt wird im Oktober 2020 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung des Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen in der Niederberger Straße 33 in Weilerswist wird Ende 2020 gerechnet.

Des Weiteren wird im öffentlich geförderten Wohnungsbau Anfang 2020 mit dem Bau von 8 Wohnungen in den Herrenbenden 28, Euskirchen, begonnen. Die Bezugfertigkeit ist im Jahr 2021 geplant.

In Planung sind zudem der öffentlich geförderte Neubau von 24 Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen in der Urftseestraße 26 in Schleiden-Gemünd und von 25 Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum in der Elbinger Straße 12-14 in Euskirchen.

Zudem sollen 9 freifinanzierte Mietwohnungen auf dem Grundstück Weiße Erde 10 in Euskirchen entstehen.

Instandhaltung / Instandsetzung	Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2019 betragen TEUR 1.902 (Vorjahr TEUR 2.199).
Modernisierung	<p>Aktivierte Aufwendungen für die Modernisierungen beliefen sich auf TEUR 1.237 (Vorjahr TEUR 1.141).</p> <p>Die in 2017 begonnene Modernisierung des Hauses Appelsgarten 6 in Euskirchen wurde Mitte 2019 abgeschlossen. Damit ist die Modernisierung des Quartieres Hubert-Salentin-Straße/Appelsgarten in Euskirchen mit insgesamt elf Häusern abgeschlossen.</p> <p>Die Ende 2018 begonnenen Modernisierung des Hauses Am Marienpütz 12 in Euskirchen wird voraussichtlich Mitte 2020 abgeschlossen.</p> <p>Die in 2019 begonnene Modernisierung der Häuser Carl-Schurz-Straße 2-6 ist bis auf Restarbeiten Ende 2019 abgeschlossen worden.</p> <p>Zudem wurde mit der Modernisierung der Häuser Unitasstraße 139 Ende 2019 und Hochstraße 42 Anfang 2020 begonnen. Beide Gebäude liegen in der Euskirchener Kernstadt.</p>
Bauträgersgeschäft	In 2019 wurden kein Bauträgersgeschäft begonnen oder umgesetzt.
Entwicklung des Wohnungsbestandes	<p>Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2019 insgesamt 1.470 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 396 Garagen und 654 Einstellplätze. Von den Wohnungen waren 916 freifinanziert, die übrigen unterlagen der öffentlich-rechtlichen Zweckbindung.</p> <p>Die Abgänge im Immobilienvermögen in 2019 resultieren aus dem Verkauf des Einfamilienhauses mit Einstellplatz in der Dechant-Boßhammer-Straße 12 in Euskirchen-Kreuzweingarten und einer Garage in der Hörselgauer Straße in Euskirchen.</p>
Fremdverwaltung	Ende 2019 verwaltete die Gesellschaft 280 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten und 32 Garagen sowie 180 Stellplätze für Dritte.
Verwaltung nach WEG	Weiterhin war die Gesellschaft in 2019 für die beiden Wohnungseigentümergeinschaften in Euskirchen Charleviller Platz 1 mit 24 Wohnungen sowie 17 Garagen und Thüringer Straße 11a mit 11 Wohnungen als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
Unbebaute Grundstücke	<p>Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über neun baureife Grundstücke mit 9.098 qm, ein Grundstück mit 998 qm im Zustand der Erschließung, sechs Ackerlandflächen mit 51.640 qm, zwei Gartenparzellen von 663 qm sowie eine Freifläche von 247 qm.</p> <p>Außerdem wird das Gelände rund um den Alten Schlachthof in der Erftstraße in Euskirchen voraussichtlich die Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Die Grundfläche beträgt 9.479 qm. Für diese Entwicklung ist der Rückbau eines Teils des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.</p>

Ertragslage

Es wird für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von 385 TEUR (Vorjahr: 408 TEUR) ausgewiesen.

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

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeiträge aus			
- Hausbewirtschaftung	2.237	1.938	299
- Bauträgertätigkeit	-79	-16	-63
- Betreuungstätigkeit	74	89	-15
- Sonstigem	76	74	2
	2.308	2.085	223
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	2.021	2.091	70
Betriebsergebnis	287	-6	293
Ergebnis der Finanzrechnung	24	189	-165
Ergebnis der neutralen Rechnung	89	215	-126
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15	-10	-25
Jahresergebnis	385	408	-23

Die Mietausfälle von TEUR 298 betragen 3,2 % (Vorjahr: 3,0 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,9 % (Vorjahr: 2,0 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2019.

Der Anstieg des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Instandhaltungskosten. Der negative Deckungsbeitrag aus der Bauträgertätigkeit entstand durch die Abrechnung der Erschließungskosten von in früheren Jahren verkauften Grundstücken. Weiterhin entwickelte sich der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit rückläufig aufgrund von niedrigeren Erlösen aus der Verwaltungstätigkeit.

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 2020 gesichert.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 3.564 auf TEUR 73.958 erhöht.

Es wurde für die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen in erheblichem Maß Eigenkapital und für die Neubautätigkeiten überwiegend Fremdkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 94,8 % (Vorjahr: 92,9 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (nach Dividende) 21,0 % (Vorjahr: 21,9 %).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs.1

Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis mit TEUR 385 (Vorjahr: TEUR 408), die Eigenkapitalquote (nach Dividende) mit 21,0 % (Vorjahr: 21,9 %), die Gesamtkapitalrentabilität mit 1,62 % (Vorjahr: 1,73 %) und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit TEUR 4.331 (Vorjahr: TEUR 2.353).

Im Berichtsjahr konnten die im Vorjahr abgegebenen Prognosen der bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren größtenteils erfüllt werden. Die Prognose des Jahresergebnisses wurde leicht unterschritten. Einhergehend mit dem geringeren Jahresergebnis und der höheren Bilanzsumme ist die Gesamtkapitalrentabilität unter das Vorjahresniveau gesunken. Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen und entspricht der Prognose. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen im Anlagevermögen und den damit verbundenen Darlehensvaluierungen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Diese Entwicklung ist auf die Abnahme der Unfertigen Leistungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und der Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

**Gesamtaussage zur
Wirtschaftlichen Lage**

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

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind 2019 die Fluktuationsquote mit 8,2 % (Vorjahr 9,1 %) und die Leerstandsquote mit 1,9 % (Vorjahr 2,0 %).

Die Leerstandsquote liegt mit 1,9 % unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote ist auf 8,2 % gesunken und liegt somit unterhalb des Vorjahresniveaus.

**Risikobericht und
Risikomanagement /
Chancen und Risiken
der künftigen Ent-
wicklung**

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 mit eigener Mietbautätigkeit, danach die Bauträgertätigkeit. Daraus ergeben sich die maßgeblichen Risiken: Hauptrisiken sind die Unvermietbarkeit der Wohnungen, die Überschreitung der Plankosten durch Baukostensteigerungen bei Neubauten und Modernisierungen, die Unverkäuflichkeit fertiggestellter Häuser, die Unverwertbarkeit erworbener Grundstücke sowie die Gewährleistungspflichten aus dem Bauträgergeschäft.

Von 2009 bis 2019 erhöhte sich die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche der Gesellschaft von 86.113 m² auf 101.114 m². Dieses Wachstum von mehr als 17 % geht grundsätzlich mit dem Risiko künftiger Leerstände einher. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH von der Gesellschaft beauftragt, eine Wohnungsbedarfsprognose und ein Handlungskonzept für den öffentlich geförderten Wohnungsbau jeweils für die Kreisstadt Euskirchen bis zum

Jahr 2040 zu erarbeiten. Bis zum Jahr 2040 weist das Handlungskonzept einen Wohnungsbedarf im Mehrfamilienhausbau von rund 1.600 Wohnungen aus. Der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen wird für die nächsten 10 Jahre auf 400 geschätzt. Die Bestandszuwächse der Gesellschaft und das damit verbundene expansive Neubauprogramm erscheinen aufgrund des testierten Wohnungsbedarfes des Handlungskonzeptes als nunmehr richtig. Weitere Neubauprojekte können unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote der Gesellschaft folgen.

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 barrierefrei zu erstellen.

Die eigenen innerstädtischen Grundstücke werden zukünftig einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt und nachfragegerecht bebaut. Hierzu gehören die Grundstücke der Quartiere Wilhelmstraße und Elbinger Straße.

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

Prognosebericht

Nach den Erkenntnissen bis zur Aufstellung des Lageberichtes haben sich durch die Coronakrise keine gravierenden negativen Auswirkungen ergeben. Daher gehen wir davon aus, das Jahresergebnis 2020 nach dem aktuellen Wirtschaftsplan von TEUR 358 erreichen zu können. Es wird erwartet, dass andere Leistungsindikatoren wie Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Fluktuationsquote, Leerstandsquote und Gesamtkapitalrentabilität dem Niveau des Jahres 2019 entsprechen. Die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) aus 2019 in Höhe von 21,0 % (Vorjahr: 21,9 %) wird in 2020 voraussichtlich sinken. Grund hierfür sind die Investitionen in Neubauten und die Modernisierung des Gebäudebestandes. Diese Planung erfolgt aufgrund § 21 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages. § 21 Abs. 5 wurde in den Gesellschaftsvertrag im Zuge der Umsetzung des § 108 Abs. 3 GO NRW durch die Gesellschafter aufgenommen. Der Wirtschaftsplan wurde deshalb in sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufgestellt.

Euskirchen, den 27. August 2020

Die Geschäftsführung:

(Knuth)

