

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Monschau

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA		PASSIVA	
	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.908.825,00	100.000,00	100.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.946,00	393.122,65	682.211,42
	<u>1.941.771,00</u>	<u>493.122,65</u>	<u>782.211,42</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	2.670,00		
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge	882.065,25		
3. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke	1.661.187,24		
	<u>2.545.922,49</u>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.898,13		
2. Forderungen gegen Gesellschafter	328.613,19		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	152.927,11		
	<u>483.438,43</u>		
	<u>3.029.360,92</u>		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	1.377,79		
	<u>3.080,27</u>		
B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN			
	39.600,00		
	<u>47.034,00</u>		
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		418.112,71	318.301,72
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.483.445,34	3.161.037,49
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		492.348,08	494.597,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		28.051,47	34.482,76
4. Sonstige Verbindlichkeiten		17.678,46	1.000,00
- davon aus Steuern			
31.12.2013: EUR 14.690,26			
31.12.2012: EUR 0,00			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
31.12.2013: EUR 0,00			
31.12.2012: EUR 0,00			
	<u>4.021.523,35</u>	<u>3.691.117,86</u>	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	151,00		
	<u>151,00</u>		
	<u>4.972.509,71</u>	<u>4.972.509,71</u>	<u>4.838.816,00</u>

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Monschau

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse	263.320,00	266.599,76
2. Erhöhung des Bestands an Grundstücken und in Ausführung befindlichen Bauaufträgen	366.496,66	56.461,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	312.001,99	324.194,55
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke	-611.063,30	-178.414,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-22.100,28	-140.541,40
	<u>-633.163,58</u>	<u>-318.956,18</u>
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-50.709,64	-53.318,77
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-101.609,99	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-412.586,66	-127.060,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.965,66	24.549,27
- davon von Gesellschaftern: EUR 25.965,66 (i.V.: EUR 23.702,40)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-49.873,54	-49.986,67
- davon an Gesellschafter: EUR 2.094,35 (i.V.: EUR 2.964,06)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-280.159,10	122.483,32
19. Sonstige Steuern	-8.929,67	-7.424,00
20. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-289.088,77</u>	<u>115.059,32</u>

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG

Monschau

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Allgemeines

Die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG wurde am 31.01.2003 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Monschau, insbesondere durch Erwerb, Erschließung, Bebauung und Vermarktung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke.

2. Erschließung, Bebauung und Vermarktung

Der erste Bauabschnitt der Erschließung des Neubaugebietes „Branderhaid“ wurde in den Vorjahren – mit Ausnahme des Endausbaus – weitestgehend abgeschlossen. Von den nach Vermessung und Entwicklung entstandenen 26 Verkaufsgrundstücken mit einer Fläche von 21.191 m² wurden in den Jahren 2006 – 2012 acht Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 6.707 m² veräußert. Im Berichtsjahr konnte ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von 943 m² verkauft werden. Im 1. Quartal 2014 sowie Ende des Jahres 2014 wurden zwei weitere Baugrundstücke mit einer Größe von 918 m² und 933 m² vermarktet.

Nach Fertigstellung der Erschließung des Neubaugebietes in Imgenbroich „Auf der Rahm / Frohnepfad“ konnten im Jahr 2010 insgesamt 4 Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche 2.763 m² veräußert werden. Im Jahr 2012 wurde ein weiteres Baugrundstück mit einer Fläche von 630 m² veräußert. Im Berichtsjahr wurde das letzte Grundstück mit einer Fläche von 630 m² vermarktet. Der Straßenendausbau wurde in 2013 abgeschlossen.

Im Bereich des Wohnbaugebietes Imgenbroich Steinrötsch II wurde im Juni 2013 der Auftrag für den Endausbau zu einem Pauschalpreis in Höhe von netto 138.655,46 € vergeben. Die Arbeiten wurden fertig gestellt. Nach Durchführung der anschließend noch ausstehenden Pflanzmaßnahmen kann mit den „Alt-Grundstückseigentümern“, die ihre Grundstücke zur Entwicklung des Baugebietes eingebracht haben, endabgerechnet werden. Hierzu wird auf die unter B.3. dargestellten Erläuterungen verwiesen.

Im Jahr 2012 wurde in dem Gewerbegebiet Imgenbroich „Am HiMo“ ein Grundstück mit einer Fläche von 6.756 m² vermarktet. Die Kaufpreiszahlung ist am 03.01.2013 erfolgt, so dass das Grundstück übergegangen ist.

Im Rahmen des Umlageverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes Imgenbroich und dem Bau eines ÖPNV-Platzes hat die Gesellschaft in 2012 zwei Grundstückseigentümer mit dem Einwurfswert abgefunden und zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4.792 m² erworben. Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Grundstückseigentümer abgefunden und zwei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 10.823 m² gekauft.

Zur Erweiterung des Neubaugebietes Monschau Auf der Haag (Bauabschnitt II + III) wurden in 2013 Vorratsgrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 58.206 m² erworben. Eine Erschließung und Vermarktung der Grundstücke ist jedoch erst dann möglich, nachdem 90 % der von der S-Immo erworbenen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes veräußert sind.

3. Geschäftsbesorgung

Die Gesellschaft hat die im Jahr 2011 begonnenen Planungsleistungen für die Stadt im Zusammenhang mit dem Bau eines ÖPNV-Platzes vor dem HIMO und der Baulandumlegung des Gewerbegebietes Imgenbroich Nord-West in 2013 fortgeführt.

4. Investitionen

Der Abriss des noch vorhandenen Restgebäudes auf dem Ende des Jahres 2010 erworbenen Grundstücks „Brandruine Laufenstraße 32“ erfolgte Anfang 2011 mit einem Kostenvolumen in Höhe von brutto rd. 11 T€. Die Herrichtung als Erholungs- / Aussichtsplatz erfolgte im Jahr 2012 mit einem weiteren Kostenvolumen in Höhe von rd. T€ 10. Im Berichtsjahr waren zur Verkleidung des Nachbargebäudes und zur Anpassung des Daches noch Investitionen von TEUR 19 angefallen, denen erhaltene Zuschüsse und Spenden von TEUR 8 gegenüber stehen. Mit der Stadt Monschau wurde im Jahr 2012 ein Pachtvertrag abgeschlossen; der jährliche Pachtzins ist noch anzupassen.

5. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Das bei der Sparkasse Aachen bestehende Darlehen wurde im Berichtsjahr planmäßig mit 150 T€ getilgt; der Darlehenssaldo zum Bilanzstichtag beträgt rd. 574 T€. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung über die von der Sparkasse eingeräumte Kreditlinie. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie in 2013 erhöhte sich von 2.437 T€ um 472 T€ auf 2.909 T€.

6. Personal- und Sozialbereich

Die erforderlichen Arbeiten werden von dem Prokuristen, Herrn Dicks, ausgeführt. Mit der HIMO V hat Herr Dicks ab 2011 einen Vertrag über eine geringfügige Beschäftigung abgeschlossen. Anteilig werden die entstehenden Personalkosten von der HIMO V an die MonSTEG weiterbelastet.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von rd. 289 T€ ab. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2013 9,9 %.

Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der unter dem Anlagevermögen ausgewiesenen, zur dauerhaften Vermietung bestimmten, bebauten Grundstücke rd. 1.942 T€ dies entspricht 39,1 % der Bilanzsumme. Der Bestand der Vorratsgrundstücke, der Erschließungsmaßnahmen und der erbrachten Planungsleistungen beträgt zum 31.12.2013 insgesamt rd. 2.546 T€ = 51,2 % der Bilanzsumme.

2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 verfügt die Gesellschaft über keine liquiden Mittel.

Zur Finanzierung der Erschließungs- und Baumaßnahmen, der Grundstückserwerbe, der Kosten zur Durchführung der Geschäftsbesorgungsverträge sowie der sonstigen Kosten nimmt die Gesellschaft einen seitens der Sparkasse Aachen eingeräumten Kreditrahmen von bis zu 5.000 T€ in Anspruch. Des Weiteren besteht ein Darlehen der Sparkasse Aachen. Zum 31.12.2013 belief sich die Verbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Aachen insgesamt auf rd. 3.483 T€.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag von rd. 289 T€ erwirtschaftet.

Dieses Ergebnis wurde durch folgende Sachverhalte wesentlich geprägt:

Mit der Gründung der Gesellschaft wurden von der Stadt Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet am HIMO eingelegt; das Gebiet war schon teilweise erschlossen. In nachfolgenden Jahren wurden für die eingelegten Grundstücke Kanalanschlussbeiträge festgesetzt. Im Berichtsjahr hat sich heraus gestellt, dass die MonStEG anteilige Kosten für die endgültigen Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich tragen muss. Da bereits fast alle Grundstücke in Vorjahren veräußert wurden, musste eine Rückstellung in Höhe von TEUR 296 gebildet werden. Darüber hinaus wurde der Verlauf der Straße in dem Gebiet geringfügig verändert. Hierdurch hat sich die vermarktbare Fläche verringert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der noch vorhandenen Flächen waren hierdurch Wertberichtigungen von TEUR 13 vorzunehmen.

In den Jahren ab 2003 wurde die Erschließung des Gebietes Steinrötsch II durchgeführt. Die Herstellkosten hierfür wurden unter den unfertigen Leistungen aktiviert. Im Berichtsjahr hat sich heraus gestellt, dass die Abrechnung der Erschließungskosten nicht in Höhe der tatsächlich angefallenen Erschließungskosten erfolgen kann, sondern dass die Gesellschaft nur den damals geschätzten Erschließungskostenbeitrag pro Quadratmeter abrechnen kann. Hierdurch waren Wertberichtigungen TEUR 84 notwendig.

Positiv hat sich ausgewirkt, dass im Jahr 2013 das Erbbaurecht bezüglich des Kindergartens Kalterherberg veräußert wurde. Hierdurch wurden Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen von TEUR 82 realisiert.

Das Ergebnis lässt sich wirtschaftlich wie folgt darstellen:

	T€	T€
Ergebnis aus Verpachtungen von bebauten Grundstücken und Büromöbeln (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Mieteinnahmen (inkl. Nebenkosten)	203	
laufende Betriebskosten inkl. Reparaturen und Abschreibungen	<u>-121</u>	82
Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens		82
Ergebnis aus Geschäftsbesorgungen		0
Ergebnis aus Grundstückshandel und Erschließungsmaßnahmen (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Veräußerungserlöse „Branderheld“	38	
abzgl. Buchwertabgang/Aufwendungen hierfür	<u>-34</u>	
Ergebnis aus Veräußerung „Imgenbroich Nord-West“	<u>4</u>	
Nachträgliche Grundstücksaufwendungen Steinrötsch II	-1	
Ergebnis aus Veräußerung „Steinrötsch II“	<u>-1</u>	
Veräußerungserlöse „Auf der Rahm/Frohnepfad“	57	
abzgl. Buchwertabgang/Aufwendungen hierfür	<u>-57</u>	
Ergebnis aus Veräußerung „Auf der Rahm/Frohnepfad“	<u>0</u>	
Veräußerungserlöse „Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen“	169	
abzgl. Buchwertabgang hierfür	<u>-169</u>	
Ergebnis aus Veräußerungen „Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen“	<u>0</u>	
		3
Verwaltungskosten		-36
sonstige Aufwendungen und Erträge		-10
Finanzergebnis		<u>-24</u>
		97
periodenfremde Aufwendungen/Erträge		
Rückstellung Erschließungskosten Gewerbegebiet Imgenbroich	-296	
Abwertung Grundstücksbestand Gewerbegebiet Imgenbroich	-16	
Abwertung Erschließungsmaßnahme Steinrötsch II (abzüglich Auflösung Rückstellung)	<u>-74</u>	
		-386
		<u>-289</u>

C. Voraussichtliche Entwicklung mit Hinweisen auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft wird die im Berichtsjahr begonnenen Tätigkeiten fortführen. Die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeflächen wird durch die Gesellschaft weiter vorangetrieben.

Chancen ergeben sich mit dem geplanten neuen Gewerbegebiet „Imgenbroich Nordwest“. Hier stimmte die Gesellschafterversammlung mit Beschlussfassung vom 02.09.2012 dem Erwerb aller Grundstücke im Umlegungsverfahren zum festgesetzten Einwurfswert zu, deren Eigentümer eine Geldabfindung wünschen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, Abschluss des Umlegungsverfahrens und Erschließung des Gebietes kann in diesem neuen Gewerbegebiet insbesondere der anhaltenden Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachgekommen werden. Eine Kaufpreisbindung besteht für dieses Gebiet nicht und die Geschäftsführung geht derzeit davon aus, dass in direkter Nachbarschaft zum geplanten ÖPNV-Platz sowie eines geplanten Lebensmittelmarktes eine gewinnbringende Vermarktung möglich ist.

Ein Risiko besteht allerdings darin, falls der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden kann und ertragbringende Grundstückspreise nicht zu erzielen sind. Gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde durch eine Nachbargemeinde ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 9.09.2014 hat der Senat dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung der klagenden Gemeinde stattgegeben. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ ist damit bis zu einer Entscheidung im Normenkontrollverfahren außer Vollzug gesetzt. Aufgrund von Wirksamkeitsbedenken wurde nun der Bebauungsplan nochmals insgesamt aufgearbeitet und mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ eine Neuaufstellung durchgeführt.

Mit Erwerb von Grundstücken im Baugebiet Monschau-Haag mit einer Gesamtfläche von 57.326 m² wurde die Gesellschafterin im Jahr 2013 Eigentümerin des geplanten 2. und 3. Bauabschnittes. Eine Erschließung und Vermarktung der Grundstücke ist erst dann möglich, nachdem 90 % der von der S-Immo erworbenen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes veräußert sind. Von den Grundstücken des 1. Bauabschnittes wurden seit Vermarktungsbeginn im Jahre 2004 nur 26 der 57 Baugrundstücke veräußert. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageprognose muss von einer weiteren Zeitschiene von 10 Jahren für die Vermarktung der restlichen Baugrundstücke ausgegangen werden. Eine Erschließung und Vermarktung der geplanten Bauabschnitte wird daher erst ab dem Jahr 2023 möglich sein und auch dann besteht für die Gesellschafterin das Risiko einer unbefriedigenden Vermarktungssituation. Es sind daher Alternativen zu prüfen, die eine gewinnbringende Vermarktung dieser Grundstücke ermöglichen.

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Mit Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung am 27.08.2014 wurde dem Erwerb des sogenannten Auklosters zugestimmt. Der Erwerb wurde am 14. November 2014 notariell beurkundet und der Besitzübergang erfolgte nach Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 446.211,30 EUR zzgl. der mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten zum 01.01.2015.

Monschau, den 05.01.2015

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
vertreten durch die Handwerker Innovationszentrum Monschau Vermögensgesellschaft mbH

Margareta Ritter
Geschäftsführerin