

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG **Monschau**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

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 - 2011 acht Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 6.707 m² veräußert. Im Berichtsjahr konnte in diesem Gebiet kein Grundstück verkauft werden. Im 3. Quartal 2013 wurde ein weiteres Grundstück mit einer Größe von 943 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 Berichtsjahr wurde ein weiteres Baugrundstück mit einer Fläche von 630 m² veräußert. Das zum Bilanzstichtag vorhandene und letzte Grundstück des Gebietes mit einer Größe von 630 m² konnte Anfang des Jahres 2013 vermarktet werden. Der Straßenendausbau soll voraussichtlich bis Ende 2013 erfolgen.

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 sollen dieses Jahr fertig gestellt werden. Nach Durchführung der anschließend noch ausstehenden Pflanzmaßnahmen kann mit den „Alt-Grundstückseigentümern“, die ihre Grundstücke zur Entwicklung des Baugebietes eingebracht haben, endabgerechnet werden.

Im Berichtsjahr wurde in dem Gewerbegebietes Imgenbroich „Am HiMo“ ein Grundstück mit einer Fläche von 5.744 m², das in Vorjahren von der Stadt Monschau an einen Gewerbetreibenden veräußert wurde, nach Übertragung des Rückkaufrechts von der Stadt Monschau an die Gesellschaft, zurück erworben. Nach Vereinigung dieses Grundstücks mit den bestehenden Flächen konnten hier im Berichtsjahr insgesamt 4 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6.733 m² veräußert werden. Die mit einem dieser Grundstücksverkäufe verbundenen Kosten für den Mutterbodenabtrag und Herstellung des Planums werden von der Stadt erstattet. Ein weiterer Grundstücksverkauf mit einer Größe von 6.756 m² konnte Ende des Jahres 2012 realisiert werden; die Kaufpreiszahlung erfolgte am 03.01.2013.

Hinsichtlich eines im Gebiet des Fachmarktzentrums „Auf Beuel“ im Bereich des Gewerbegebietes Imgenbroich Nordwest gelegenen, in Vorjahren veräußerten Grundstücks wurde im Berichtsjahr der vereinbarte Kaufpreis realisiert, so dass dieses Grundstück übergegangen ist.

Im Rahmen des Umlageverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes Imgenbroich und dem Bau eines ÖPNV-Platzes hat die Gesellschaft im Berichtsjahr zwei Grundstückseigentümer mit dem Einwurfswert abgefunden und zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4.792 m² erworben. Im Jahr 2013 wurden zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 20.934 m² erworben.

Mit Erwerb von Grundstücken im Baugebiet Monschau-Haag wurde die Gesellschafterin im Jahr 2013 Eigentümerin des geplanten 2. und 3. Bauabschnittes. 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 begonnen Planungsleistungen für die Stadt im Zusammenhang mit dem Bau eines ÖPNV-Platzes vor dem HIMO und der Erschließung des Gewerbegebietes Imgenbroich Nord-West in 2012 fortgeführt. Die hierfür im Berichtsjahr von der Gesellschaft in Anspruch genommenen Leistungen von Planungsbüros hatten ein Volumen von rd. 111 T€. Die anteiligen Kosten für die Planungsleistungen zum Bau des ÖPNV-Platzes werden von der Stadt erstattet.

4. Investitionen

Der Abriss des noch vorhandenen Restgebäudes auf dem Ende des Jahres 2010 erworbenen Grundstück „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. Mit der Stadt Monschau wurde im Jahr 2012 ein Mietvertrag abgeschlossen. Der Vertrag gilt ab dem 01.06.2012 und der jährliche Pachtzins beträgt 1.859,48 €. Im Jahr 2013 wurde zur weiteren Gestaltung des Platzes die Verkleidung der ehemals gemeinsamen Giebelwand des angrenzenden Hauses mit einem voraussichtlichen Kostenvolumen in Höhe von netto 16.700 € für Holzbau- und Dachdeckerarbeiten beauftragt. Die Maßnahme wird mit 7.084,00 € gefördert aus Mitteln des Förderprogramms „Marke Monschau“. Nach Abschluss der Arbeiten muss der jährliche Pachtzins entsprechend angepasst werden.

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. 724 T€. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung über die von der Sparkasse eingeräumte Kreditlinie. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie in 2012 erhöhte sich von 2.235 T€ um 202 T€ auf 2.437 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.

Die Personalkosten des städtischen Bauhofes werden nach Arbeitsleistung jährlich in Rechnung gestellt.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von rd. 115 T€ ab. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2012 17,1 %.

Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der unter dem Anlagevermögen ausgewiesenen, zur dauerhaften Vermietung bestimmten, bebauten Grundstücke rd. 2.176 T€ dies entspricht 45,0 % der Bilanzsumme. Der Bestand der Vorratsgrundstücke, der Erschließungsmaßnahmen und der erbrachten Planungsleistungen beträgt zum 31.12.2012 insgesamt rd. 2.307 T€ = 47,6% der Bilanzsumme.

2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2012 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 31.12.2012 belief sich die Verbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Aachen insgesamt auf rd. 3.161 T€.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von rd. 115 T€ erwirtschaftet.

Dieses Ergebnis ist positiv geprägt durch die Auflösung einer Rückstellung für drohende Verluste. Im Zusammenhang mit der Anmietung von der Stadt Monschau und dem Umbau des Objektes Rettungswache Höfen haben sich in Vorjahren Kostensteigerungen ergeben. Da der unter Berücksichtigung der geplanten Kosten abgeschlossene langfristige Mietvertrag mit der Städteregion die Investitions- und Finanzierungskosten voraussichtlich nicht vollständig gedeckt hätte, musste in 2010 eine Drohverlustrückstellung gebildet werden. Zum 31.12.2011 betrug der Wert der abgezinsten Rückstellung hierfür noch rd. 93 T€. Diesem Verlustgeschäft konnte nur durch eine Reduzierung der Miete gegenüber der Stadt Monschau entgegen gewirkt werden. Die Miethöhe wurde im Berichtsjahr mit der Stadt neu verhandelt und gesenkt. Die Rückstellung für drohende Verluste konnte daher in 2012 wieder aufgelöst werden.

Das Ergebnis lässt sich wirtschaftlich wie folgt darstellen:

	T€	T€
Ergebnis aus Verpachtungen von bebauten Grundstücken und Büromöbeln (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Mieteinnahmen	228	
laufende Betriebskosten inkl. Reparaturen und Abschreibungen	<u>-132</u>	
		96
Ergebnis aus Grundstückshandel und Erschließungsmaßnahmen (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Veräußerungserlöse „Imgenbroich Nord-West“	22	
abzgl. Buchwertabgang hierfür	<u>-22</u>	
Ergebnis aus Veräußerung „Imgenbroich Nord-West“	<u>0</u>	
Veräußerungserlöse „Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen“	158	
abzgl. Buchwertabgang hierfür	<u>-154</u>	
Ergebnis aus Veräußerungen „Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen“	<u>4</u>	
		4
Verwaltungskosten		-34
sonstige Aufwendungen und Erträge		-15
Finanzergebnis		<u>-25</u>
		26
periodenfremde Aufwendungen/Erträge		<u>89</u>
		<u>115</u>

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

Die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft wird die im Berichtsjahr begonnen 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 höhere, ertragbringende Grundstückspreise nicht zu erzielen sind.

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. Bauabschnitts 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.

Neben den bereits im Jahr 2013 durchgeführten Instandhaltungsaufwendungen am Kindergarten Mützenich sind im Jahr 2014 weitere Maßnahmen am Kindergarten Höfen notwendig (Fassadenanstrich). Es ist daher davon auszugehen, dass die konstanten Mieterträge durch diese weiteren Instandhaltungsaufwendungen aufgezehrt werden.

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Aufgrund von Feuchtigkeitseintritt durch die Bodenplatte musste im Kindergarten Mützenich eine neue Drainageleitung gelegt werden. Die Tiefbauarbeiten wurden im Jahr 2013 zum Angebotspreis in Höhe von netto 16.370,00 € beauftragt und dieses Jahr fertig gestellt.

Mit Beschlussfassung vom 20.03.2013 stimmte die Gesellschafterversammlung der Auflösung des Erbbaurechts- sowie Mietvertrages Kindergarten Kalterherberg zum 30.06.2013 zu.

Monschau, den 28.08.2013

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

Margareta Ritter
Geschäftsführerin