

AKTIVA

II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.240.094,00	2.284.387,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.499,00	20.806,00
	2.258.627,00	2.306.573,00

1. Vorräte		
1. Betriebsstoffe	1.730,00	580,00
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge	271.279,77	269.068,40
3. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke	1.763.934,81	1.836.845,28
4. geleistete Anzahlungen	58.806,53	0,00

2,115,751.11	2,105,493.68
28,394.59	32,978.78
2,728.16	24,683.81
13,555.72	223.68
44,678.47	57,886.27

3.046,08	3.046,08
<u>2.163.475,66</u>	<u>2.166.426,03</u>

5.853,48	2.937,85
----------	----------

31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR

B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN	36.000,00	36.900,00
---	------------------	------------------

1. Sonstige Rückstellungen	551.266,88	630.721,00
----------------------------	------------	------------

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.374.788,68	3.365.337,31
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.577,51	170.389,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	29.161,78	28.876.733
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.545,84	4.882,81

3.577.073,81	3.569.486,76
--------------	--------------

1.288,99	1.288,99
----------	----------

H. Q. Ho, 6.8.2018

4.427.956,14	4.475.936,88
--------------	--------------

4.427.956,14	4.475.936,88
--------------	--------------

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Monschau

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	528.558,12	428.245,57
2. Verminderung / Erhöhung des Bestands an Grundstücken und in Ausführung befindlichen Bauaufträgen	-49.699,10	-104.704,64
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.248,17	21.602,43
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke	-163.945,20	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-144.576,92	-161.442,89
	<u>-308.522,12</u>	<u>-161.442,89</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-17.259,40	-12.614,27
b) Soziale Abgaben	-4.274,92	-3.481,24
	<u>-21.534,32</u>	<u>-16.095,51</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-47.946,00	-47.869,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.304,56	-82.693,54
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-21.875,27	-28.510,75
- davon an Gesellschafter: EUR 288,77 (i.V.: EUR 285,85)		
15. Ergebnis nach Steuern	39.924,92	8.531,17
16. Sonstige Steuern	-14.681,36	-12.218,10
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>25.243,56</u>	<u>-3.686,93</u>

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 planungsrechtlicher Entwicklung entstandenen 30 Verkaufsgrundstücken im gesamten Baugebiet mit einer Fläche von 24.249 m² wurden in den Jahren 2006 – 2017 11 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 9.501 m² veräußert, so dass nun im ersten Bauabschnitt nur noch ein Grundstück mit einer Größe von 846 m² zur Vermarktung zur Verfügung steht. Im zweiten, noch nicht erschlossenen Bauabschnitt ist die Gesellschaft Eigentümerin von weiteren 18 Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von 13.902 m².

Im Jahr 2017 wurde in dem Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen „Am HIMO“ ein Grundstück mit einer Größe von 6.198 m² vermarktet. Darüber hinaus wurde ein Grundstück mit einer Größe von 1.739 m² an die Stadt Monschau veräußert, die dort ein Regenrückhaltebecken errichtet hat. Im Zuge dieser Veräußerungen wurde das Straßengrundstück endvermessen und Ende 2017 befinden sich in diesem Gewerbegebiet Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.367 m² zzgl. des Straßengrundstücks mit einer Größe von 8.483 m² noch im Eigentum der Gesellschaft. Der Straßenendausbau der bislang als Baustraße hergestellten Straße wurde Mitte des Jahres beauftragt. Die Kosten werden anteilig von der Stadt erstattet.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes Imgenbroich und dem Bau eines ÖPNV-Platzes wurden der Gesellschaft bislang Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 26.785 m² zugeteilt. Hiervon entfallen 24.919 m² auf Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ und 1.866 m² auf Flächen, die nicht als Gewerbeflächen vermarktet werden können. In 2017 wurden die Kanalanschlussbeiträge an die Gesellschaft berechnet. Im Berichtsjahr konnte das erste Grundstück mit einer Fläche von 1.126 m² veräußert werden.

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.

Im Berichtsjahr konnte das Grundstück des ehemaligen Kinderspielplatzes Monschau Haagweg mit einer Größe von 515 qm vermarktet werden.

3. Geschäftsbesorgung

Im Berichtsjahr wurden nur geringfügige Erträge aus Geschäftsbesorgungsaufträgen erzielt.

4. Investitionen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Anlagevermögen.

5. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Der zum Beginn des Jahres noch bestehende Darlehenssaldo bei der Sparkasse Aachen von 124 T€ wurde im Berichtsjahr planmäßig in voller Höhe getilgt. Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung der Gesellschaft über eine von der Sparkasse Aachen eingeräumte Kreditlinie. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie erhöhte sich in 2017 von 3.241 T€ um 134 T€ auf 3.375 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.

Darüber hinaus wurden in 2017 eine Verwaltungsmitarbeiterin sowie zwei Hausmeister für das Aukloster beschäftigt. Die Anstellungsverhältnisse erfolgten auf Basis von geringfügigen Beschäftigungen. Zusätzlich wurde ein weiterer Hausmeister für Malerarbeiten in Vollzeit befristet beschäftigt.

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

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von rd. 25 T€ ab, so dass sich das Eigenkapital zum 31.12.2017 auf 262 T€ erhöhte. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft stieg daher im Vorjahresvergleich von 5,3 % zum 31.12.2016 auf 6,0 % zum 31.12.2017.

Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der unter dem Anlagevermögen ausgewiesenen, zur dauerhaften Vermietung bestimmten, bebauten Grundstücke rd. 2.240 T€ dies entspricht 50,6 % der Bilanzsumme. Der Bestand der Vorratsgrundstücke und der Erschließungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2017 insgesamt rd. 2.053 T€ = 46,4 % der Bilanzsumme.

2. Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft über keine freien 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 insgesamt bis zu 5.000 T€ in Anspruch. Zum 31.12.2017 bestand hieraus eine Inanspruchnahme von 3.375 T€.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von rd. 25 T€ erwirtschaftet.

Das Ergebnis lässt sich wirtschaftlich wie folgt darstellen:

	T€	T€
Ergebnis aus Verpachtungen von bebauten Grundstücken und Büromöbeln (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Mieteinnahmen	272	
Versicherungserstattungen	2	
laufende Betriebskosten inkl. Reparaturen und Abschreibungen	-199	
		75
Ergebnis aus Geschäftsbesorgungen/Weiterberechnungen		2
Ergebnis aus Grundstückshandel und Erschließungsmaßnahmen (vor Verwaltungskosten und Zinsen)		
Veräußerungserlöse	254	
Anteilige Anschaffungs-/Herstellkosten	-215	
laufende Grundbesitzabgaben	-6	
		33
Personalaufwand		110
sonstige Aufwendungen und Erträge		-21
Finanzergebnis		-42
		-22
		25

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 neuen Gewerbegebiet „Imgenbroich Nordwest“. Hier stimmte die Gesellschafterversammlung mit Beschlussfassung vom 02.09.2012 dem Erwerb aller Grundstücke im Umlageungsverfahren zum festgesetzten Einwurfswert zu, deren Eigentümer eine Geldabfindung wünschen. Eine Kaufpreisbindung besteht für dieses Gebiet nicht und die Geschäftsführung geht derzeit davon aus, dass in direkter Nachbarschaft zum neuen ÖPNV-Platz sowie eines Lebensmittelmarktes eine gewinnbringende Vermarktung möglich ist. Hier ist die Gesellschaft Eigentümerin von bodenrechtlich geordneten und bereits erschlossenen Gewerbegrundstücken mit einer Gesamtfläche von 22.656 m² sowie eines noch ungeordneten Grundstücks mit einer Größe von 2.263 m². Von diesen konnte bereits ein Grundstück mit einer Größe von 1.126 m² zu einem Verkaufspreis in Höhe von 40,00 €/m² zzgl. Kanalanschlussbeitrag Anfang des Jahres 2017 veräußert werden.

Zurzeit besteht allerdings bei diesem Gebiet ein Risiko, weil der maßgebende Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens seitens des Oberverwaltungsgerichtes NRW mit Urteil vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt wurde. Damit ist eine Vermarktung der Gewerbegrundstücke derzeit in großen Teilgebieten nicht möglich ist, soweit die Grundstücke nicht nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind und im Übrigen der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

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 jedoch erst dann möglich nachdem 90 % der von der S-Immo erworbenen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes veräußert sind. Diese Voraussetzungen liegen nun vor, aber vor dem Hintergrund der bislang schleppenden Veräußerungen besteht bei der Erschließung eines weiteren Bauabschnittes für die Gesellschaft das Risiko einer unbefriedigenden Vermarktungssituation. Es sind daher Alternativen zu prüfen, die eine gewinnbringende Vermarktung dieser Grundstücke ermöglichen.

Im Baugebiet „Branderhaid“ wurde das letzte Baugrundstück im ersten Bauabschnitt im Jahr 2018 veräußert. Die Planungsleistungen zur Erschließung des 2. Bauabschnittes wurden mittlerweile beauftragt und die Straßen- und Kanalbauarbeiten sollen voraussichtlich Ende des Jahres 2018 beginnen und im Jahr 2019 abgeschlossen werden. Hier ist die Gesellschaft Eigentümerin von weiteren 18 Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von 13.902 m². Auch wenn bereits Grundstücksanfragen für 6 Baugrundstücke vorliegen, besteht in Anbetracht der insgesamt schleppenden Nachfrage und des niedrigen Bodenrichtwertes weiterhin das Risiko einer nicht möglichen gewinnbringenden Vermarktung. Andererseits besteht gemäß den vertraglichen Regelungen mit den „Alt-Grundstückseigentümern“, die ihre Grundstücke zur Entwicklung des Baugebietes eingebracht haben, eine Verpflichtung zur Herstellung aller Erschließungsanlagen und eine Endabrechnung ist – wie im Baugebiet Steinrötsch II – erst nach Fertigstellung und Endausbau der Straßen und Abwassereinrichtungen des gesamten Baugebietes möglich. Dabei kann die Gesellschaft nicht „spitz“ abrechnen, sondern nur die damals angesetzten Kosten in Höhe von 10,00 €/qm Grundstücksfläche für den Straßenbau und 5,27 €/qm für den Kanalbau. Die von der Gesellschaft bereits getragenen Kosten für die Bauleitplanung, Notar- und Vermessungskosten sowie die Kosten für den „Ökoadgleich“ nach § 135a BauGB können dabei aufgrund fehlender vertraglicher Regelung nicht umgelegt werden.

Eine verlustbringende Situation ergibt sich bei der bisherigen und anstehenden Vermarktung der Gewerbegrundstücke im „alten“ Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen „Am Himo“, da die Grundstücksverkaufspreise einerseits aufgrund der Förderung preisgebunden sind und andererseits erhebliche Kosten für den Endausbau der Straßen von der Gesellschaft zu tragen sind. Hier besteht die einzige Chance, wenn dieser nach Abschluss der Baumaßnahme bezifferbare Verlust von der Stadt Monschau ausgeglichen wird.

Auch wenn im Berichtsjahr wieder erhöhte Instandhaltungsaufwendungen in den Kindergärten erforderlich waren, bleibt die Vermietung dieser Gebäude weiterhin eine stabile und ertragbringende Einnahmequelle.

Zum 01.01.2015 ist die Gesellschaft Eigentümerin des Auklosters geworden und hier ist abzusehen, dass die Mieteinnahmen dauerhaft die Instandhaltungsaufwendungen des gesamten Gebäudes sowie laufenden Betriebskosten des Bürgersaals und Kreuzgangs nicht decken und sich damit weiterhin eine verlustbringende Situation ergibt. Können die Betriebskosten der Mietwohnungen noch umgelegt werden, so sind diese wie auch die Instandhaltungskosten bei der Vermietung des Bürgersaals und Kreuzgangs durch Erträge auf Grundlage der Entgeltordnung zu decken. Auch mit der zwischenzeitlich geänderten Nutzungs- und Entgeltordnung ist absehbar, dass die Unterdeckung dadurch nicht aufgefangen werden kann.

Monschau, den 6. August 2018

Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG

vertreten durch die Handwerker Innovationszentrum Monschau Vermögensgesellschaft mbH

gez.: Margareta Ritter
Geschäftsführerin