

BETEILIGUNG AN

DER EUSKIRCHENER
BAUGESELLSCHAFT MIT
BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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

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

Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten der Weltkonjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2018 eingetrübt. Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute zwar weiter einen Aufwärtstrend, jedoch werden die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sogenannte Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter. Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken. Im Jahr 2018 hat die Wirtschaftsleistung um 1,4% zugenommen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 0,8% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen. (Quelle zu „Gesamtwirtschaftliche Grundlagen“: VdW Rheinland Westfalen Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 24. Januar 2019; Statistisches Bundesamt; 2018-2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur deutlich abgekühlt – Politische Risiken hoch – Frühjahr 2019)

Branchenspezifische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen wurden im Jahr 2018 rund 1.044 Wohnungen erstellt (Vorjahr: 574), das sind 81,9 % mehr als in 2017. Weiterhin wurden im Jahr 2018 für 1.036 Wohnungen Baugenehmigungen beantragt (Vorjahr: 841). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von 23,2 %. (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 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 2014 bis 2040“).

Wohnungsmarkt

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

Mietwohnungs- und andere Neubauten

Der in 2016 begonnene Bau eines Mehrfamilienhauses mit 20 öffentlich geförderten und 2 freifinanzierten Wohneinheiten in der Erftbleiche 6-8, Euskirchen wurde Anfang 2018 abgeschlossen. Die Vermietung der Wohnungen begann am 01.04.2018.

Zudem wurde im Jahr 2017 mit dem Bau eines Gebäudes mit 20 öffentlich geförderten und 2 freifinanzierten Wohnungen in der Erftbleiche 2-4 in Euskirchen begonnen. Dieses wurde Mitte 2018 fertiggestellt. Die Vermietung erfolgte ab dem 01.08.2018.

In der Bauvorbereitung befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser in der Elbinger Straße 16-18 in Euskirchen mit insgesamt 32 öffentlich geförderten Wohnungen. Bei diesem Anfang 2019 begonnenen Bauvorhaben ist mit der Fertigstellung Mitte 2020 zu rechnen.

Außerdem soll Ende 2019 mit dem Bau von 18 Wohnungen in der Rohmedrägerstraße in Erftstadt-Bliesheim und mit dem Bau von 8 Wohnungen in der Niederberger Straße 33 in Weilerswist-Lommersum begonnen werden. Auch diese Wohnungen werden öffentlich gefördert. Hier ist mit der Fertigstellung im Jahr 2021 zu rechnen.

Des Weiteren soll im öffentlich geförderten Wohnungsbau Anfang 2020 mit dem Bau von 8 Wohnungen und einem Quartiersgemeinschaftsraum in den Herrenbenden 28, Euskirchen, begonnen werden. Die Bezugsfertigkeit ist gleichfalls im Jahr 2021 geplant.

In Planung ist zudem der Bau von 24 Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum im St.-Sebastianus-Weg in Schleiden-Gemünd.

**Instandhaltung /
Instandsetzung**

Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2018 betragen TEUR 2.199 (Vorjahr TEUR 1.935). Aktivierte Aufwendungen für die Modernisierungen beliefen sich auf TEUR 1.141 (Vorjahr TEUR 442). Eigene Verwaltungsleistungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Modernisierung

Das Quartier Hubert-Salentin-Straße/Appelsgarten in Euskirchen mit elf Häusern wird z.Z. modernisiert. Die in 2016 begonnene Modernisierung des Hauses Hubert-Salentin-Straße 34 in Euskirchen wurde Anfang 2018 abgeschlossen. Außerdem wurde in 2017 mit der Modernisierung des Hauses Appelsgarten 6 in Euskirchen begonnen, welche Mitte 2019 abgeschlossen sein soll. Zum Ende 2018 wurde mit der Modernisierung des Hauses Am Marienpütz 12 in Euskirchen begonnen.

Bauträrgeschäft

In 2018 wurden kein Bauträrgeschäft begonnen oder umgesetzt.

**Entwicklung des
Wohnungsbestandes**

Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2018 insgesamt 1.471 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 397 Garagen und 655 Einstellplätze. Von den Wohnungen waren 897 freifinanziert, die übrigen unterlagen der öffentlich-rechtlichen Zweckbindung.

Die Zugänge im Immobilienvermögen in 2018 resultieren im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit in der Erftbleiche 2-4 und 6-8 mit 44 Wohnungen und dem Dachgeschoßausbau mit zwei Wohnungen in der Hubert-Salentin-Straße 34 in Euskirchen.

Fremdverwaltung

Ende 2018 verwaltete die Gesellschaft 298 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten und 41 Garagen sowie 189 Stellplätze für Dritte.

**Verwaltung nach
WEG**

Weiterhin war die Gesellschaft in 2018 für die zwei 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**

Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über zehn baureife Grundstücke mit 10.690 qm, fünf Grundstücke mit 4.607 qm im Zustand der Erschließung, vier Ackerlandflächen mit 14.922 qm, zwei Gartenparzellen von 663 qm sowie eine Freifläche von 247 qm.

Ertragslage

Es wird für das Geschäftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss von 408 TEUR (Vorjahr: 569 TEUR) ausgewiesen.

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

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeiträge aus			
- Hausbewirtschaftung	1.938	2.178	-240
- Bauträgertätigkeit	-16	-47	31
- Betreuungstätigkeit	89	140	-51
- Sonstigem	74	79	-5
	2.085	2.350	-265
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	2.091	1.887	-204
Betriebsergebnis	-6	463	-469
Ergebnis der Finanzrechnung	189	144	45
Ergebnis der neutralen Rechnung	215	44	171
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10	82	92
Jahresergebnis	408	569	-161

Die Mietausfälle von TEUR 273 betragen 3,0 % (Vorjahr: 2,1 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 2,0 % (Vorjahr: 1,8 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2018.

Der Rückgang des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. 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 2019 gesichert.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 1.811 auf TEUR 70.395 erhöht.

Es wurde für die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen in erheblichem Maß Eigenkapital und für die Neubautätigkeiten überwiegend Fremdkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 92,9 % (Vorjahr: 92,2 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (nach Dividende) 21,9 % (Vorjahr: 22,4 %).

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 408 (Vorjahr: TEUR 569), die Eigenkapitalquote (nach Dividende) mit 21,9 % (Vorjahr: 22,4 %), die Gesamtkapitalrentabilität mit 1,73 % (Vorjahr: 2,16 %) und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit TEUR 1.873 (Vorjahr: TEUR 2.503).

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 gesunken. Diese Entwicklung ist auf die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen.

Gesamtaussage zur Wirtschaftlichen Lage

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

Besondere Ereignisse im Geschäftsjahr

Besondere Ereignisse sind im Geschäftsjahr 2018 nicht eingetreten.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs. 3 HGB

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind 2018 die Fluktuationsquote mit 9,1 % (Vorjahr 6,8 %) und die Leerstandsquote mit 2,0 % (Vorjahr 1,8 %).

Die Leerstandsquote liegt mit 2,0 % über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote ist auf 9,1 % gestiegen und liegt somit oberhalb des Vorjahresniveaus.

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Risikobericht und Risikomanagement / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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 2008 bis 2018 erhöhte sich die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche der Gesellschaft von 86.000 m² auf 101.206 m². Dieses Wachstum von mehr als 17 % geht grundsätzlich mit dem Risiko künftiger Leer-

stände 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 Frauenberger 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 dem aktuellen Wirtschaftsplan wird mit einem Jahresergebnis für 2019 von ca. TEUR 314 gerechnet. Es wird erwartet, dass andere Leistungsindikatoren wie Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Fluktuationsquote, Leerstandsquote und Gesamtkapitalrentabilität dem Niveau des Jahres 2018 entsprechen. Die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) aus 2018 in Höhe von 21,9 % (Vorjahr: 22,4 %) wird in 2019 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 30. September 2019

Die Geschäftsführung:

(Knuth)

BILANZ ZUM 31. 12. 2018

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	28.126,00	40.350,00	2.610.500,00	2.610.500,00
II. Sachanlagen			-3.450,00	-3.450,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	46.968.521,15	42.158.992,87	2.607.050,00	2.607.050,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.181.827,69	14.203.656,39		
3. Grundstücke ohne Bauten	3.060.816,14	1.966.742,37		
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	99.030,11	99.030,11		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.881,00	212.037,00		
6. Anlagen im Bau	0,00	3.931.485,68		
7. Bauvorbereitungskosten	807.962,37	389.286,06		
8. Geleistete Anzahlungen	1.000,00	233.470,21		
	<u>65.376.038,46</u>	<u>63.194.700,69</u>		
III. Finanzanlagen				
1. Restkaufpreisdarlehen	14.573,95	14.595,89		
2. Andere Finanzanlagen	170,00	170,00		
	<u>14.743,95</u>	<u>14.765,89</u>		
	<u>65.418.908,41</u>	<u>63.249.816,58</u>		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	14.265,11	14.265,11		
2. Unfertige Leistungen	2.559.151,68	2.539.508,37		
3. Andere Vorräte	3.018,43	3.065,75		
	<u>2.576.435,22</u>	<u>2.556.839,23</u>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	39.387,91	28.438,00		
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.764,12	66.889,07		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	369.617,26	316.173,64		
	<u>470.769,29</u>	<u>411.500,71</u>		
III. Liquide Mittel				
Kassenstand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.887.496,32	2.330.973,63		
	<u>4.934.700,83</u>	<u>5.299.313,57</u>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	31.259,00	32.534,80		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.960,57	2.445,36		
	<u>41.219,57</u>	<u>34.980,16</u>		
BILANZSUMME	<u>70.394.828,81</u>	<u>68.584.110,31</u>		
			<u>70.394.828,81</u>	<u>68.584.110,31</u>
P A S S I V A				
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital				
1. Nominell	1.305.250,00	1.305.250,00		
2. Nennbetrag Eigene Anteile	7.411.311,57	7.155.174,53		
	<u>4.025.231,77</u>	<u>4.025.231,77</u>		
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.741.793,34	12.485.656,30		
	<u>408.486,33</u>	<u>568.983,04</u>		
	<u>15.757.329,67</u>	<u>15.661.689,34</u>		
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	3.234,00	211.657,25		
2. Sonstige Rückstellungen	169.356,67	130.792,65		
	<u>172.590,67</u>	<u>342.449,90</u>		
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.418.789,67	41.022.625,72		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	6.364.330,53	6.570.902,42		
3. Erhaltene Anzahlungen	3.236.269,36	3.178.637,55		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.115,82	127.119,14		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	484.693,49	361.596,15		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319.857,01	599.867,96		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	10.137,59	13.484,13		
davon aus Steuern				
EUR 8.043,52 (Vorjahr: EUR 11.453,38)				
	<u>52.993.193,47</u>	<u>51.874.233,07</u>		
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	1.471.715,00	705.738,00		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.964.877,57	8.869.007,64
b) aus Betreuungstätigkeit	89.439,56	139.571,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.339,82	12.854,19
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-3.665,47	-94.079,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	372.847,75	207.680,36
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.467.629,90	4.249.598,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.610,86	47.373,12
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.218.009,95	1.126.644,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 82.274,64 (Vorjahr € 77.981,24)	329.005,11	306.592,25
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.637.097,31	1.408.054,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	483.238,85	407.483,13
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,28	10,28
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	188.712,53	144.078,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	818.026,63	831.522,50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.331,67	82.026,10
12. Ergebnis nach Steuern	662.275,10	819.828,68
13. Sonstige Steuern	253.788,77	250.845,64
14. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>408.486,33</u>	<u>568.983,04</u>

