

**BETEILIGUNG AN**

**DER EUSKIRCHENER  
BAUGESELLSCHAFT MIT  
BESCHRÄNKTER HAFTUNG  
(vormals EUSKIRCHENER  
GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT  
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG)**

## BILANZ ZUM 31.12.2016

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	46.134,00	40.942,00	1. Nominell	2.610.500,00	2.610.500,00
<b>II. Sachanlagen</b>			2. Nennbetrag Eigene Anteile	-3.450,00	-3.450,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.413.135,34	41.842.773,95		<u>2.607.050,00</u>	<u>2.607.050,00</u>
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.689.105,90	6.147.309,02	<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
3. Grundstücke ohne Bauten	1.973.981,53	1.679.709,85	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.305.250,00	1.305.250,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	150.404,21	150.404,21	2. Bauerneuerungsrücklage	6.474.361,60	6.118.609,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.279,00	168.155,11	3. Andere Gewinnrücklagen	4.025.231,77	4.025.231,77
6. Anlagen im Bau	1.575.196,39	2.732.764,45		<u>11.804.843,37</u>	<u>11.449.090,93</u>
7. Bauvorbereitungskosten	329.230,27	311.086,39	<b>III. Jahresüberschuss</b>	993.658,93	668.598,44
	<u>56.279.332,64</u>	<u>53.032.202,98</u>		<u>15.405.552,30</u>	<u>14.724.739,37</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Restkaufpreisdarlehen	14.580,48	0,00	1. Steuerrückstellungen	208.423,25	97.410,00
2. Andere Finanzanlagen	170,00	170,00	2. Sonstige Rückstellungen	112.596,06	147.395,96
	<u>14.750,48</u>	<u>170,00</u>		<u>321.019,31</u>	<u>244.805,96</u>
	<u>56.340.217,12</u>	<u>53.073.314,98</u>	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.197.993,26	31.759.746,74
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	6.772.228,51	6.966.318,29
1. Grundstücke ohne Bauten	14.248,26	144.964,89	3. Erhaltene Anzahlungen	3.077.338,78	2.993.976,69
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	10.343,07	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.978,77	144.481,19
3. Unfertige Leistungen	2.633.077,35	2.562.087,38	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	307.809,56	797.967,24
4. Andere Vorräte	3.805,97	6.989,71	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	502.481,11	447.580,43
	<u>2.651.131,58</u>	<u>2.724.385,05</u>	7. Sonstige Verbindlichkeiten	16.842,63	816,51
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			davon aus Steuern		
1. Forderungen aus Vermietung	16.763,95	23.149,59	EUR 14.858,88 (Vorjahr: EUR 351,46)		
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.943,41	97.419,07		<u>46.003.672,62</u>	<u>43.110.887,09</u>
3. Sonstige Vermögensgegenstände	57.215,17	91.153,17	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	225.478,40	0,00
	<u>109.922,53</u>	<u>211.721,83</u>			
<b>III. Liquide Mittel</b>					
Kassenstand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.827.378,39	2.061.949,90			
	<u>5.588.432,50</u>	<u>4.998.056,78</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
1. Geldbeschaffungskosten	25.921,20	6.527,00			
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.151,81	2.533,66			
	<u>27.073,01</u>	<u>9.060,66</u>			
	<u>61.955.722,63</u>	<u>58.080.432,42</u>	<b>BILANZSUMME</b>	<u>61.955.722,63</u>	<u>58.080.432,42</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2016**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.607.504,22	8.152.909,39
b) aus Verkauf von Grundstücken	145.920,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	247.729,23	84.006,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.012,21	13.524,41
<b>2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>	-63.262,57	357.754,49
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	443.585,27	334.982,71
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.816.442,57	4.091.569,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.927,23	6.937,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	68.162,76
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.020.796,97	930.011,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 74.072,07 (Vorjahr € 68.999,78 )	287.441,58	266.090,05
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	1.359.396,58	1.281.667,10
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	482.854,86	436.411,83
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	10,28	10,28
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	6.932,79	4.701,49
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	879.952,30	861.386,19
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	287.577,74	110.209,69
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	1.228.041,60	895.442,48
<b>13. Sonstige Steuern</b>	234.382,67	226.844,04
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<u>993.658,93</u>	<u>668.598,44</u>

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### 1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

#### **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 27.01.2016 unter dem Namen Euskirchener gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt am 28. Oktober 2015 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**

Die Weltwirtschaft kam vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2016 wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. Die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten wirft eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der USA, als größte Volkswirtschaft der Welt, auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung aufwärts gerichtet. Großbritannien entschied sich im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Da die Bedingungen des Austritts unklar sind, sind die Folgen nicht absehbar.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachs-

tum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug. Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben (Quelle: Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden)

**Branchenspezifische Entwicklung**

Im Kreis Euskirchen wurden in 2016 rund 663 Wohnungen erstellt (Vorjahr 499), insgesamt 32,9 % mehr als in 2015. In 2016 wurden für 1.245 Wohnungen Baugenehmigungen beantragt (Vorjahr 926). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von 34,4 %. (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 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 2015 begonnene Bau eines Gebäudes mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, einer Büroeinheit, einem Lagerraum und einer Kindertagesstätte „An der Vogelrute 5“ in Euskirchen wurde 2016 fertiggestellt. Die Vermietung erfolgte zum 01.08. bzw. 01.09.2016. Der ebenso in 2015 begonnene Bau der Kindertagesstätte in der Hardtstraße 21 in Euskirchen-Stotzheim wurde auch in 2016 fertiggestellt. Hier erfolgte die Vermietung zum 01.09.2016. Im Jahr 2016 wurde mit dem Bau von 2 Gebäuden mit 4 freifinanzierten und 40 öffentlich geförderten Wohnungen incl. 2 Gemeinschaftsräumen in der „Erftbleiche 5-7 und 6-8“ in Euskirchen begonnen. Mit der Fertigstellung dieser Bauprojekte wird Ende 2017 gerechnet. In der Bauvorbereitung befinden sich in der Erftbleiche 2-4 in Euskirchen ein Mietwohngebäude mit 2 freifinanzierten und 20 öffentlich geförderten Wohnungen, ein Parkdeck mit 32 Einstellplätzen sowie ein Parkplatz mit 12 Plätzen in der Veybachstraße/Ecke Hochstraße. Der Baubeginn erfolgte Anfang 2017. Mit der Fertigstellung des Parkdecks und des Parkplatzes ist Ende 2017 und der Wohnungen Anfang 2018 zu rechnen.

**Instandhaltung / Instandsetzung**

Die Kosten der Instandhaltung für den eigenen Hausbestand in 2016 betragen TEUR 1.451 (Vorjahr TEUR 1803). Aktivierte Aufwendungen für die Modernisierungen beliefen sich auf TEUR 67 (Vorjahr TEUR 24). Eigene Verwaltungsleistungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

**Modernisierung**

Das Quartier Hubert-Salentin-Straße/Appelsgarten in Euskirchen mit elf Häusern wird z.Z. modernisiert. In 2016 wurde mit der Modernisierung des Hauses Hubert-Salentin-Straße 34 in Euskirchen begonnen. Außerdem wurde bei den Häusern Hubert-Salentin-Straße 27 und 36 Balkone angebaut. Die geplante Modernisierung von Appelsgarten 6 musste verschoben werden, da das Objekt mit Flüchtlinge belegt wurde.

<b>Bauträrgeschäft</b>	In 2016 wurden kein Bauträrgeschäft durchgeführt.
<b>Entwicklung des Wohnungsbestandes</b>	Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2016 insgesamt 1.407 Wohnungen, 13 gewerbliche Einheiten, 366 Garagen und 557 Einstellplätze. Von den Wohnungen waren 777 freifinanziert, die übrigen unterlagen der öffentlich-rechtlichen Zweckbindung.  Der Zugang in 2016 resultiert aus der Neubautätigkeit.
<b>Fremdverwaltung</b>	Ende 2016 verwaltete die Gesellschaft 341 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheit und 45 Garagen für Dritte.
<b>Verwaltung nach WEG</b>	Weiterhin war die Gesellschaft in 2016 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.
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	Die Gesellschaft verfügte zum Berichtszeitpunkt über acht baureife Grundstücke mit 7.926 qm, drei Grundstücke mit 15.360 qm im Zustand der Erschließung, drei Ackerlandflächen mit 11.130 qm, ein Waldgrundstück mit 4.564 qm, zwei Gartenparzellen von 663 qm, sowie eine Freifläche von 247 qm.
<b>Ertragslage</b>	Es wird für das Geschäftsjahr 2016 ein Jahresüberschuss von 994 TEUR (Vorjahr: 669 TEUR) ausgewiesen.

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

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
<b>Deckungsbeiträge aus</b>			
- Hausbewirtschaftung	2.651	2.183	468
- Bauträrgertätigkeit	15	-7	22
- Betreuungstätigkeit	248	84	164
- Sonstigem	35	-40	75
	<u>2.949</u>	<u>2.220</u>	<u>729</u>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>1.824</u>	<u>1.662</u>	<u>-162</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>1.125</u>	<u>558</u>	<u>567</u>
Ergebnis der Finanzrechnung	7	5	2
Ergebnis der neutralen Rechnung	150	216	-66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>288</u>	<u>110</u>	<u>-178</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u><u>994</u></u>	<u><u>669</u></u>	<u><u>325</u></u>

Die Mietausfälle von TEUR 137 betragen 1,6 % (Vorjahr: 1,8 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) des Wohnungsbestandes per 31. Dezember 2016.

Die künftige Geschäftstätigkeit wird auch weiterhin neben der Bewirtschaftung und Modernisierung des eigenen Hausbesitzes durch den Erwerb oder den Neubau von Mietwohnungen und der Bauträrgertätigkeit geprägt sein. Entsprechend des Wirtschaftsplans ist die Ertragslage der Gesellschaft für das Jahr 2017 gesichert.

<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	<p>Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2016 um TEUR 3.875 auf TEUR 61.956 erhöht.</p> <p>Es wurde für die durchgeführten Modernisierungen und Neubautätigkeiten in erheblichem Maß Eigenkapital eingesetzt. Die Vermögensstruktur wird zu 90,9 % (Vorjahr: 91,4 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Nach den Bilanzzahlen beträgt die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) 24,4 % (Vorjahr: 24,8 %).</p> <p>Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.</p>
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs.1</b>	<p>Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis mit TEUR 994 (Vorjahr TEUR 669), die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) mit 24,4 % (Vorjahr 24,8 %), die Gesamtkapitalrentabilität mit 3,49 % (Vorjahr 2,82 %) und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit TEUR 1.433 (Vorjahr 1.762).</p> <p>Im Berichtsjahr konnten die im Vorjahr abgegeben Prognosen der bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren größtenteils erfüllt werden. Die Prognose des Jahresergebnisses konnte aufgrund der höheren Mieteinnahmen sowie den geringeren Instandhaltungsaufwendungen übertroffen werden. Damit einhergehend ist die Gesamtkapitalrentabilität über dem Vorjahresniveau gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen im Anlagevermögen und den damit verbundenen Darlehensvalutierungen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Diese Entwicklung ist durch die Abnahme der Verbindlichkeiten, die die Investitions- und Finanzierungstätigkeit nicht betreffen, zurückzuführen.</p>
<b>Gesamtaussage zur Wirtschaftlichen Lage</b>	Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Die Prämisse der Unternehmensfortführung ist weiterhin gegeben.
<b>Besondere Ereignisse im Geschäftsjahr</b>	Besondere Ereignisse sind im Geschäftsjahr 2016 nicht eingetreten.
<b>Nicht finanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs. 3 HGB</b>	<p>Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind 2016 die Fluktuationsquote mit 8,7 % (Vorjahr 13,4 %) und die Leerstandsquote mit 1,0 % (Vorjahr 1,0 %).</p> <p>Die Leerstandsquote liegt mit 1 % auf dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote konnte auf 8,7 % reduziert werden und liegt somit unterhalb des Vorjahresniveaus.</p>
<b>Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB</b>	Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2016 nicht eingetreten.
<b>Risikobericht und Risikomanagement / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung</b>	<p>Risiken, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nicht erkennbar.</p> <p>Nach dem Gesetz zu 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.</p>

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, danach die Bauträgertätigkeit. Daraus ergeben sich die maßgeblichen Risiken: Hauptrisiken sind die Unvermietbarkeit der Wohnungen, die Unverkäuflichkeit fertig gestellter Häuser, die Unverwertbarkeit erworbener Grundstücke sowie die Gewährleistungspflichten aus dem Bauträgergeschäft.

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.

Die Anforderungen der Basel II – Ratingprozesse müssen weiterhin beachtet werden.

## Prognosebericht

Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan wird mit einem Jahresergebnis für 2017 von ca. TEUR 611 gerechnet. Es wird erwartet, dass andere Leistungsindikatoren Gesamtkapitalrentabilität, Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Fluktuationsquote und Leerstandsquote dem Niveau des Jahres 2016 entsprechen. Die Eigenkapitalquote (ohne Dividende) aus 2016 in Höhe von 24,4 % (Vorjahr 24,8 %) wird in 2017 voraussichtlich sinken. Grund hierfür sind die Investitionen in Neubauten und die Modernisierung des Gebäudebestandes. Diese Planung erfolgt aufgrund § 21 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages. Paragraf 21 Abs. 5 wurde in den Gesellschaftsvertrag im Zug 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 4. September 2017

Die Geschäftsführung:

(Knuth)