

---

---

## Der EBV hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich

### **Wilhelm Bayartz**

Vorsitzender des Vorstands  
der EBV Aktiengesellschaft  
in der Hauptversammlung am 20.06.2002



---

---

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie auch im Namen meiner Vorstandskollegen herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der EBV Aktiengesellschaft.

Mein Willkommensgruß gilt insbesondere den anwesenden Aktionären, den Aktionärsvertretern sowie den Damen und Herren der Medien.

Ich beginne meinen Bericht mit den Erläuterungen zum Jahresabschluss 2001, wobei ich meine Ausführungen auf die wesentlichen Entwicklungen konzentrieren möchte. Gegenstand meiner Betrachtung ist der Konzernabschluss der EBV Aktiengesellschaft.

Die 1999 begonnene Neustrukturierung des EBV-Konzerns konnte im vergangenen Jahr weitgehend zum Abschluss gebracht werden. Zwei klar umrissene Kerngeschäftsfelder, Immobilien und Sortimente, bilden die Basis für unsere Weiterentwicklung. Die Fokussierung auf die beiden Geschäftsfelder bedingte auch im Jahre 2001 die Portfolio-Bereinigung

durch Beteiligungsverkäufe oder durch die Einstellung bzw. Übertragung von Geschäftsaktivitäten.

---

---

### **Die 1999 begonnene Neustrukturierung des EBV-Konzerns konnte im vergangenen Jahr weitgehend zum Abschluss gebracht werden.**

---

---

Im Vergleich zum Vorjahr sind zwei zu konsolidierende verbundene Unternehmen, nämlich die Beteiligungsgesellschaft Aachener Region mbH (B.G.A.) und die Gewerkschaft Lothringen IV GmbH, auf die EBV Immobilien GmbH verschmolzen worden.

Über die B.G.A. hatte die EBV AG in der Vergangenheit ihre öffentliche Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Aachen-Heinsberger Region erfüllt. Die öffentliche Hand hat im vergangenen Jahr dem Antrag der EBV AG zugestimmt, dass die bisherige Ver-

pflichtung der B.G.A. in Zukunft am effektivsten durch die EBV Immobilien GmbH erfüllt werden kann. Darüber habe ich in der vergangenen Hauptversammlung ausführlich berichtet.

Sieben nicht zu konsolidierende verbundene Unternehmen wurden auf zwei zu konsolidierende verbundene Unternehmen verschmolzen.

Die Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises hatten keinen Einfluss auf den Rückgang des Konzernumsatzes und der Konzernbilanzsumme.

Im Geschäftsjahr 2001 wurden die sonstigen Beteiligungen G.L.I. Global Light Industries GmbH und ERKA-Pfahl GmbH sowie das operative Geschäft der Fiberdur-Vanck GmbH veräußert.

Der EBV-Konsolidierungskreis umfasst danach zum 31.12.2001 neben der EBV Aktiengesellschaft 10 inländische und 1 ausländisches Tochterunternehmen.

Der Konsolidierungskreis des EBV-Konzerns stellt sich nach den Veränderungen wie folgt dar:

Neben der Führungsgesellschaft EBV Aktiengesellschaft sind die EBV Immobilien GmbH und ihre Beteiligungen im Geschäftsfeld Immobilien aktiv.

Das Kerngeschäftsfeld Sortimente besteht aus der DIY World GmbH und der Günter Wiedenhagen GmbH.

Neben der ausländischen Tochtergesellschaft Ariens I besteht noch die Finanzbeteiligung bei EBV-Holz GmbH sowie die SJ Brikett- und Extrazitfabriken GmbH als letzte bergbaunaher Tätigkeit neben der Abwicklung der Stillsetzungsarbeiten.

---

## Der EBV-Konzern weist im Geschäftsjahr 2001 einen Konzernjahresüberschuss von 20 Mio. € aus.

---

Der EBV-Konzern weist im Geschäftsjahr 2001 einen Konzernjahresüberschuss von 20 Mio. € aus.

Das Ergebnis entspricht der Planung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach meinen Erläuterungen zur Ertragslage möchte ich Ihnen nunmehr anhand wichtiger Kennzahlen die Vermögens- und Finanzlage des EBV-Konzerns erläutern.

Die Bilanzsumme ist um 65 auf 790 Mio. € gesunken.

Auf der *Aktivseite* ist das Anlagevermögen um 30 Mio. € und das Umlaufvermögen um 35 Mio. € zurückgegangen.

Innerhalb des Konzern-Anlagevermögens sind die immateriellen Vermögensgegenstände um 8 auf 49 Mio. € zurückgegangen.

Der Buchwert der Sachanlagen des EBV-Konzerns hat sich um 7 Mio. € auf 198 Mio. € erhöht. Im Berichtsjahr wurde in die Sachanlagen rd. 23 Mio. € investiert.

Von den Investitionen entfiel mit 19 Mio. € der Hauptteil auf das Geschäftsfeld Immobilien.

Die Finanzanlagen des EBV-Teil Konzerns erhöhten sich um 141 auf 317 Mio. €.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital erhöht, wogegen die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten um insgesamt 79 Mio. € vermindert sind.

Das Konzerneigenkapital hat um rd. 14 auf über 238 Mio. € zugenommen.

Die Zunahme setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Konzernjahresüberschuss 2001 von 20 Mio. €, vermindert um die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2000 in Höhe von 6 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des absolut um 14 Mio. € gestiegenen Eigenkapitals und der verminderten Bilanzsumme um 3,9 Prozentpunkte auf nunmehr 30,1% angestiegen.

---

## Die Eigenkapitalquote ist auf nunmehr 30,1% angestiegen.

---

Unabhängig von den gezeigten Veränderungen der einzelnen Kapitalien hat sich das gesamte am Bilanzstichtag langfristig zur Verfügung stehende Eigen- und Fremdkapital um 27 auf 516 Mio. € verringert. Das sind 65,3% der Bilanzsumme. Das Konzernanlagevermögen wird somit um 48 Mio. € durch das langfristige Kapital unterdeckt. Ursache hierfür ist die Umgliederung unserer Fonds in das Finanzanlagevermögen mit rd. 170 Mio. €. Bereinigt ergibt sich eine Überdeckung durch das langfristige Kapital von 122 Mio. €.

Damit ist die Finanzstruktur des Konzerns weiterhin in guter Verfassung.

Die Konzernleistung hat im Berichtsjahr geringfügig um rd. 2% auf 456 Mio. € zugenommen.

Die Vorleistungen erhöhten sich ebenfalls geringfügig um 2% auf 363 Mio. €.

Die Wertschöpfung im Konzern ist mit rd. 93 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die Analyse der Verteilung der Wertschöpfung zeigt, dass unsere Aktionäre aufgrund des um 50% höheren Dividendenbetrags mit 9,7% an der Wertschöpfung teilhaben.

Der Anteil der Mitarbeiter an der Wertschöpfung ist mit 66,3% nahezu unverändert. Die Zinsen machten 10,7% und die Steuern 1,7% aus. 11,6% der Wertschöpfung verstärkten als Einstellung in die Gewinnrücklagen das Konzerneigenkapital.

---

## Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, eine Dividende von 0,30 € je Stückaktie, also 9 Mio. €, zu zahlen.

---

Aus dem Jahresüberschuss von 20 Mio. € werden rd. 11 Mio. € in die Gewinnrücklagen eingestellt und 9 Mio. € als Bilanzgewinn ausgewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, hieraus eine Dividende von 0,30 € je Stückaktie, also 9 Mio. €, zu zahlen und den Restbetrag von 37.270,07 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Ausschüttungsquote bezogen auf den Konzernjahresüberschuss an die Aktionäre liegt damit bei 45%. Im vergangenen Jahr lag die Vergleichszahl lediglich bei 30%. Bezogen auf die Werte der EBV AG haben wir in diesem Jahr vom Jahresüberschuss 73% an die Aktionäre weitergegeben. Die Vergleichszahl dazu lag im Vorjahr bei nur 23,8%.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

dass wir im Jahre 2001 sowohl in der EBV Aktiengesellschaft als auch im EBV-Konzern wieder einen erfreulichen Überschuss erzielen konn-

ten und Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 30 Cent je Stückaktie – entsprechend rd. 12% des gezeichneten Kapitals – vorschlagen können, ist nicht zuletzt auf die Leistungsbereitschaft und das Können unserer Mitarbeiter in allen Konzernbereichen zurückzuführen. Allen Mitarbeitern möchte ich – zugleich auch im Namen meiner Vorstandskollegen – für Ihren Einsatz und Ihre Kreativität im Geschäftsjahr 2001 danken.

Nachdem ich soeben über den Jahresabschluss des vergangenen Geschäftsjahres 2001 berichtet habe, stelle ich Ihnen im Folgenden die bisherige Entwicklung in unseren Kerngeschäftsfeldern vor.

Im Segment Wohnimmobilien/Bau-trägergeschäft verläuft die Entwicklung gemäß unseren Planungen. EBV Immobilien verwaltet in der Aachen-Heinsberger Region aktuell rd. 9.000 Wohnungen. 2.600 Garagen und Einstellplätze ergänzen diesen Bestand.

---

### **Im Segment Wohnimmobilien/ Bau-trägergeschäft verläuft die Entwicklung gemäß unseren Planungen.**

---

Die Auslastung der Einheiten ist gut, die nachfragebedingten Leerstandsquoten bewegen sich im Mittel um 0,5%. Aufgrund der auch in diesem Jahr vorgesehenen weiteren Privatisierung von rd. 180 Einheiten wird sich der Bestand zunächst weiter reduzieren.

Um hier nicht nachhaltig an Substanz zu verlieren und unserer Strategie zu folgen, die mittelfristig einen Erwerb von 1.000 Wohneinheiten pro Geschäftsjahr vorsieht, sind wir aktuell mit mehreren Akquisitionsprojekten befasst.

Dazu gehören in erster Linie Erwerbspotenziale hier in der Region, aber auch im Großraum Köln/Bonn. In diesem Zusammenhang haben wir unser grundsätzliches Interesse an dem Erwerb kommunaler Wohnungs-

gesellschaften oder Bestände in der Umgebung bekundet. Auf der einen Seite kommt derzeit durch die Haushaltskonsolidierungen der Städte und Gemeinden eine Angebotsvielfalt auf den Markt. Auf der anderen Seite sind

---

### **Um unserer Strategie zu folgen, die mittelfristig einen Erwerb von 1.000 Wohneinheiten pro Geschäftsjahr vorsieht, sind wir aktuell mit mehreren Akquisitionsprojekten befasst.**

---

wir durch unsere Bergarbeiterwohnungsbaubau-tradition und die daraus her-rührende soziale Verantwortung und Verbundenheit der richtige Partner zum Erwerb solcher öffentlicher Wohnungen.

Im Bau-träger-Geschäft macht sich die allgemeine wirtschaftliche Situation auch bei den privaten Haushalten deutlich mit einer geringeren Neigung zu langfristigen Investitionsentscheidungen sowie einer gewissen Sättigungstendenz bei Bau-trägerobjekten bemerkbar.

EBV Immobilien konnte in 2001, trotz insgesamt negativer Trends im Markt, durch gezielte Angebote wie Niedrigenergiehaus-Standards und flächen- und kostensparende Bauweise erneut 75 Hauseinheiten fertigstellen und an die Käufer übergeben.

Ein Schwellenpreis für die Vermarktung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt unter Berücksichtigung der offerierten Standorte im Kreis Aachen bei rd. 160.000 €. Auf Grund unserer straffen Planung und kostengünstigen Vergabe von Gewer-ken ist EBV Immobilien in der Lage, zu diesem Preis die Immobilien anzubieten. Für das laufende Jahr planen wir Bau-trägermaßnahmen auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Segment Gewerbeimmobilien/Flächenentwicklung verfolgen wir unsere Ausbaustrategie weiter.

Die Gewerbeimmobilie Straßenverkehrsamt in Würselen/Kreis Aachen, mit einem Investitionsvolumen von ca. 8 Mio. €, wurde im vergangenen Jahr fertiggestellt.

Das in nur 12 Monaten Bauzeit errichtete Gebäude ist nicht nur termingerecht, sondern auch im Rahmen des Kostenbudgets erstellt worden.

Es handelt sich um das erste Projekt in Deutschland, bei dem ein Landkreis und eine Stadt im Rahmen eines Zweckverbandes eine gemeinsame Behörde eingerichtet haben.

Mitte vergangenen Jahres erfolgte die feierliche Schlüsselübergabe durch die RAG Immobilien AG und die EBV Aktiengesellschaft als Investor.

---

### **Im Segment Gewerbeimmobilien/ Flächenentwicklung verfolgen wir unsere Ausbaustrategie weiter.**

---

Dieses Objekt ist von seiner technischen Ausstattung, von seiner Architektur und von der Lage in einem der prosperierendsten Gewerbegebiete der Euregio ein Vorzeigeobjekt für die Kompetenz der EBV Immobilien in der Gewerbeimmobilien-Projektierung und -Erstellung.

Mitten in der Phase der Erstellung sind wir mit dem Projekt „Anna-Park-Center“ in Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf wird mit der Errichtung des APC auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Anna eine ihrer Größe entsprechende Zentralität zurückgewinnen.

Der Baufortschritt verläuft planmäßig.

Im April d.J. erfolgte öffentlichkeitswirksam das Richtfest zu diesem Komplex. Am 3.11.2002 ist die offizielle Übergabe des Baukörpers und der öffentlichen Anlagen an die Mieter und Bürger geplant. Die Geschäftsbetriebe sollen noch im November 2002 für das Weihnachtsgeschäft eröffnet werden.

Bei diesem Projekt mit einem Volumen von 23 Mio. € entstehen rd. 14.000 qm vermietbare Fläche.

Nachdem ich Ihnen ein fertiggestelltes und ein im Bau befindliches Gewerbeobjekt vorgestellt habe, stelle ich Ihnen nachfolgend ein Referenzprojekt vor, das im nächsten Monat mit dem ersten Spatenstich nach anspruchsvoller Planungsphase in die Realisierung eintritt.

Beim „EBV-Carré“ handelt es sich um ein Hotel- und Tiefgaragenprojekt im Zentrum der Stadt Aachen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 35 Mio. €.

---

**Beim „EBV-Carré“ handelt es sich um ein Hotel- und Tiefgaragenprojekt im Zentrum der Stadt Aachen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 35 Mio. €.**

---

Das Vorhaben mit einem Hotelkomplex in der Vier-Sterne-Kategorie, einer der modernsten Tiefgaragen und weiterer über 3.600 qm Gewerbefläche ist eine technische und planerische Herausforderung.

Seit über 30 Jahren hat sich niemand an die Entwicklung und Bebauung des zentral gelegenen Grundstückes herangewagt. Die EBV Aktiengesellschaft mit dem in ihren Tochter- und Projektgesellschaften vorhandenen Know-how traut sich die Errichtung eines solchen Komplexes an dieser exponierten Stelle Aachens zu, unter Berücksichtigung der Ingenieurleistungen zum Schutze der bekannten Aachener Thermalquellen.

Nachdem nun alle Herausforderungen im Vorfeld des Projektes gemeistert sind, beginnen wir im Juli mit dem Bau, um termingerecht Anfang 2005 das Objekt an die Mieter übergeben zu können.

Zum Abschluss meines Berichts im Segment „Gewerbeimmobilien/Flächenentwicklung“ möchte ich Ihnen

ein weiteres zukünftiges Projekt kurz vorstellen.

Nach dem Entschluss der Investoren, das Factory-Outlet-Center in Hückelhoven – einer ehemaligen Bergbaustadt – aus Marktgesichtspunkten nicht zu errichten, ist EBV Immobilien verstärkt in die Projektentwicklung für diesen Standort eingetreten. Mit mehreren potenziellen Investoren werden Verhandlungen über die Entwicklung des Geländes geführt, wobei eine großflächige Einzelhandelsnutzung angestrebt wird. Die Gesprächspartner beurteilen den Standort als gut und sind an einer Realisierung stark interessiert. Es soll ein so genannter Handelshof im Zentrum von Hückelhoven entstehen, in dem unter einem Dach viele kleine Geschäfts- und Handelsaktivitäten im Sinne einer Galerie oder Passage untergebracht werden. Dies wird auch gleichzeitig verbunden mit großflächigen Lebensmittel-Discountern, so dass Gewerbeflächen im Zentrum der Stadt Hückelhoven entstehen, die aber hohen Innenstadt-Charakter haben und die Stadt Hückelhoven nicht in der Innenstadt veröden lassen werden. Die Pläne stoßen bei der Stadt auf positive Resonanz.

---

### **Im Bereich der Immobilien-Dienstleistungen schließt das laufende Jahr an die gute Entwicklung der Vergangenheit an.**

---

Im Bereich der Immobilien-Dienstleistungen, hier insbesondere bei unserer Spezialanbieterin für Sicherheitstechnik und biometrische Zugangskontrollen – der MICOS GmbH – und unserem Fassadenspezialisten – der Beaujean Fassadentechnik GmbH –, schließt das laufende Jahr an die gute Entwicklung der Vergangenheit an.

Wie Sie wissen, waren das Geschäftsjahr 2001 und die Vorjahre der MICOS GmbH von einem Großprojekt dominiert.

Von diesem Großauftrag verbleiben nach Integration der letzten Einheiten ab diesem Jahr Wartungs- und Betreuungsverträge. Eine Umsatzverlagerung auch auf die anderen Leistungsgebiete der MICOS wird schrittweise über das Geschäftsjahr 2002 erreicht werden.

Hierzu werden die Vertriebsaktivitäten – teilweise unter Einbeziehung unserer bewährten Marktpartner – erheblich verstärkt. Vor allem werden die traditionellen Märkte des Unternehmens, zum Beispiel im Bereich der Kraftwerke und Flughäfen, intensiv bearbeitet.

---

**Der Umsatz im ersten Quartal lässt erwarten, dass das Geschäftsfeld Immobilien in diesem Geschäftsjahr einen Umsatz von rd. 100 Mio. Euro erreichen wird.**

---

Die MICOS GmbH ist gut aufgestellt und mit qualifizierten Mitarbeitern besetzt. Die Sicherheitsbranche boomt, so dass wir weiterhin davon ausgehen können, dass das Unternehmen an die gute Entwicklung der letzten Jahre anknüpfen wird.

Die Schwestergesellschaft der MICOS, die Beaujean-Fassadentechnik GmbH, hat einen guten Auftragsbestand in Höhe von rd. zwei Jahresumsätzen und liegt voll im Plan.

Die Entwicklung des ersten Quartals 2002 im Geschäftsfeld Immobilien entspricht insgesamt dem guten Verlauf des Vorjahres. Der Umsatz im ersten Quartal lässt erwarten, dass das Geschäftsfeld Immobilien in diesem Geschäftsjahr einen Umsatz von rd. 100 Mio. Euro erreichen wird. Das liegt über Vorjahresniveau und ist zufriedenstellend. Entsprechend verhält es sich mit der Ergebnisentwicklung.

Ich komme nun zu den Sortimenten:

In weiten Bereichen des Einzelhandels stellen wir seit mehreren Monaten, insbesondere seit Jahresanfang,

eine starke Kaufzurückhaltung fest. Für den Verbraucher oft nicht nachvollziehbare Preisentwicklungen bei der Euro-Umstellung tragen dazu bei. Dies hat auch die Bau- und Heimwerkermärkte getroffen, wie der Vergleich der Umsätze für Sortimente im ersten Quartal des Jahres zum Vorjahr zeigt. Lediglich in den Segmenten Anstrichmittel sowie Garten und Freizeit ist ein Anstieg zu ersehen. Aber selbst diese zum Teil signifikante Steigerung ist nur zu erklären über den negativen Basiseffekt des Vorjahres.

---

### Auf Grund der angespannten Situation des Marktes sind bei der DIY World GmbH und der Wiedenhagen GmbH Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

---

Auf Grund dieser angespannten Situation des Marktes sind bei der DIY World GmbH und der Wiedenhagen GmbH Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Die Planung bei DIY World hat dabei gegenläufige Effekte. Einem Rückgang des im Vorjahreszeitraum überproportional starken Aktionsgeschäftes mit Discountern wird ein Anstieg im Sortimentsbereich durch Abschluss neuer Verträge gegenüberstehen. Nach unserer aktuellen Einschätzung werden wir bei DIY World sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis leicht unter Vorjahresniveau

liegen. Es stellt uns dabei nicht zufrieden, dass wir mit einem weiterhin deutlich positiven Ergebnis besser abschneiden als die Mehrzahl unserer Wettbewerber.

Um im Verdrängungs- und Konzentrationswettbewerb mit immer weniger großen Anbietern und Abnehmern Schritt halten zu können, müssen wir die Kostenführerschaft erhalten und ausbauen.

Die externen Rahmenbedingungen für die Wiedenhagen GmbH haben sich ebenfalls verschärft.

Für unseren Sortimenter und Distributor für moderne Baustoffe erarbeiten wir derzeit ein Konzept, bei dem interne Abläufe, die Produktpalette und Organisationsfragen auf dem Prüfstand stehen. Einkauf und Vertrieb werden gestärkt.

---

### Die ehrgeizigen Planungen des Geschäftsfeldes Sortimente für das Gesamtjahr wurden wegen der anhaltend schwierigen Marktsituation bereits angepasst.

---

Wiedenhagen befindet sich hinsichtlich Umsatz und Ergebnis des ersten Quartals auf Vorjahresniveau, aber unter den Planerwartungen.

Trotz der marktbedingten Einflüsse planen wir für Wiedenhagen zum Ende dieses Geschäftsjahres eine Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr.

Die ehrgeizigen Planungen des Geschäftsfeldes Sortimente für das Gesamtjahr wurden wegen der anhaltend schwierigen Marktsituation bereits angepasst. Mit rd. 280 Mio. € Umsatz und einem Ergebnis nur leicht unter Vorjahresniveau wird das Geschäftsjahr 2002 voraussichtlich aus heutiger Sicht zufriedenstellend abschließen. Mittelfristig sagen Marktbeobachter positive Prognosen für den Sortimentshandel voraus. Hieran werden wir partizipieren.

---

### Wir sind zuversichtlich, auch das laufende Jahr – so erfolgreich wie bisher – bestehen zu können.

---

Sehr geehrte Aktionäre, meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Gäste,

der EBV hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich.

Mit einem Umsatz von rd. 390 Mio. € und einem Ergebnis vor EE-Steuern in Höhe von 20 Mio. € wurde das Geschäftsjahr 2001 erfreulich abgeschlossen.

Trotz der erkennbaren anspruchsvollen Herausforderungen, die der Markt bietet, sind wir zuversichtlich, auch das laufende Jahr – so erfolgreich wie bisher – bestehen zu können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

