



Jahresabschluss
Meckenheimer
Wohnungsgesellschaft mbH

Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2008

<u>AKTIVA</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr	<u>PASSIVA</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN				EIGENKAPITAL			
Sachanlagen				Gezeichnetes Kapital	306.775,13		306.775,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.806.044,05		6.962.511,05	Kapitalrücklagen	926.958,25		925.047,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	131.212,05		131.212,05	Bauerneuerungsrücklage	8.436,32		8.436,32
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	<u>6.937.256,10</u>		<u>7.093.723,10</u>	Bilanzverlust	-210.387,79		-187.492,15
UMLAUFVERMÖGEN				EIGENKAPITAL INSGESAMT	<u>1.031.781,91</u>		<u>1.052.767,10</u>
Andere Vorräte				RÜCKSTELLUNGEN			
Unfertige Leistungen	164.775,62		149.681,98	Sonstige Rückstellungen	7.978,22		13.500,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				VERBINDLICHKEITEN			
Forderungen aus Vermietung	1.335,22		107,85	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.663.148,58		6.767.777,45
Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	3.365,75		5.094,48	Erhaltene Anzahlungen	194.464,00		199.515,15
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.713,96</u>	25.414,93	19.449,55	Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.674,25		45.967,11
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.199,21		11.903,47
Guthaben bei Kreditinstituten	940.168,32		945.892,06	Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	<u>128.356,84</u>	7.029.842,88	124.485,26
Rechnungsabgrenzungsposten				BILANZSUMME	<u>8.069.603,01</u>		<u>8.215.915,54</u>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.988,04		1.966,52				
BILANZSUMME	<u>8.069.603,01</u>		<u>8.215.915,54</u>				





Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom
01. Januar bis 31. Dezember 2008**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	479.799,63	487.059,66
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	15.093,64	-7.414,76
Sonstige betriebliche Erträge	11.448,81	14.829,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>192.758,95</u>	<u>155.397,04</u>
ROHERGEBNIS	313.583,13	339.077,31
Abschreibungen auf Sachanlagen	156.467,00	157.915,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	40.626,09	42.643,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.942,06	26.172,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>150.764,42</u>	<u>152.489,79</u>
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	-3.332,32	12.202,03
Steuern vom Einkommen und Ertrag	5.205,08	1.911,00
Sonstige Steuern	<u>14.358,24</u>	<u>14.358,24</u>
JAHRESFEHLBETRAG	-22.895,64	-4.067,21
Verlustvortrag	<u>187.492,15</u>	<u>183.424,94</u>
BILANZVERLUST	<u><u>-210.387,79</u></u>	<u><u>-187.492,15</u></u>



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Grundlagen

Die Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH (MWG) wurde am 15. November 1991 gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Meckenheim. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Meckenheim. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftsvertrag vom 15.11.1991 in der Fassung vom 28.06.2000.

Seit dem 01.01.2001 werden die Geschäfte der Gesellschaft von der Euskirchener gemeinnützigen Baugesellschaft mbH besorgt.

Zweck der Gesellschaft

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung von Mietwohnungen in sozialen Wohnungsbau. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime, Not- und Obdachlosenunterkünften und kann alle diesem Zweck dienenden Grundstücksgeschäfte vornehmen. Die Gesellschaft kann auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Unter Bezug auf § 108 Abs. 2 Nr. 2 der Gemeindeordnung NW wird festgestellt, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren satzungsmäßigen Aufgaben nachgekommen ist.

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des Gesellschaftsvertrages, des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bzw. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat durchgeführt.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich in 2008 in einem massiven Abschwung. Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte auch in Europa zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung. Nach einer Steigerung um 2,5 % im Jahr 2007 wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2008 nur noch um 1,3 %.

Die drohende Rezession hat sich auf den Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Im Januar 2009 war jedoch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Im Dezember 2008 betrug die Arbeitslosenquote 7,4 % gegenüber 8,6 % im Dezember 2007. Angesichts von rund 3,1 Millionen statistisch erfassten Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2007 muss die Lage am Arbeitsmarkt weiterhin als schlecht bezeichnet werden. Bei der Beurteilung der Lage des Arbeitsmarktes muss zudem berücksichtigt werden, dass geschätzte 50 % der ALG II- und rund 25 % der ALG I- Empfänger nicht als arbeitslos im Sinn der Statistik der Bundesagentur für Arbeit geführt werden.

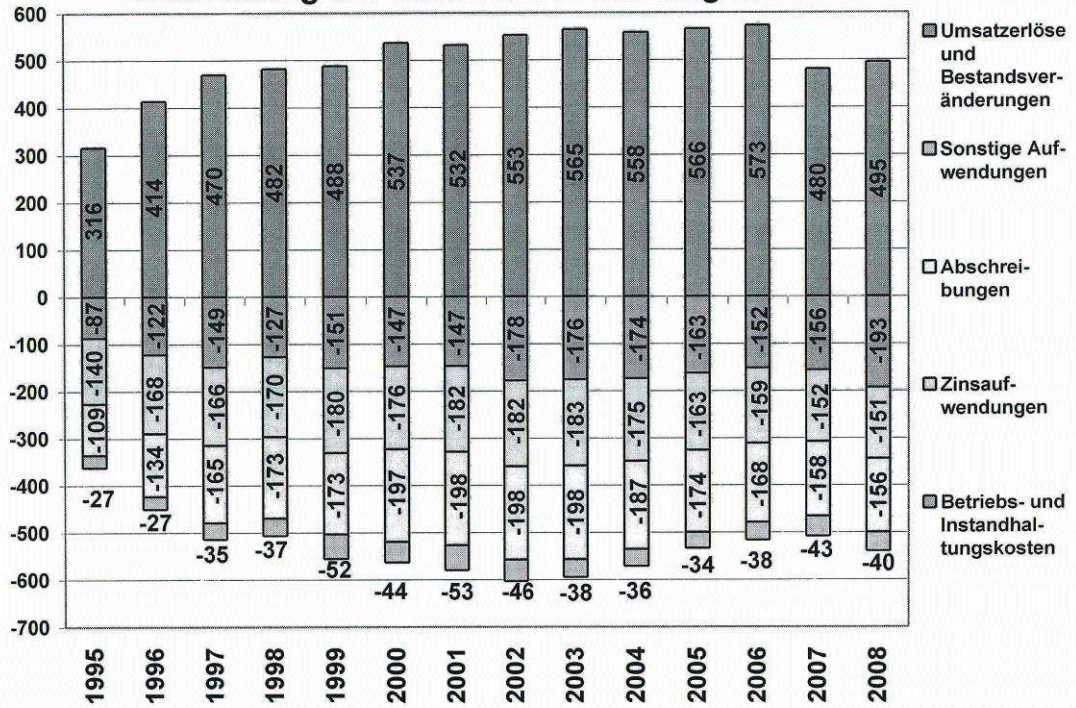
Trotz Schwankungen waren bis November 2008 im Kreditneugeschäft der deutschen Banken merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2007 zu verzeichnen. Für 2009 darf mit einem weiteren Rückgang des Zinsniveaus gerechnet werden.



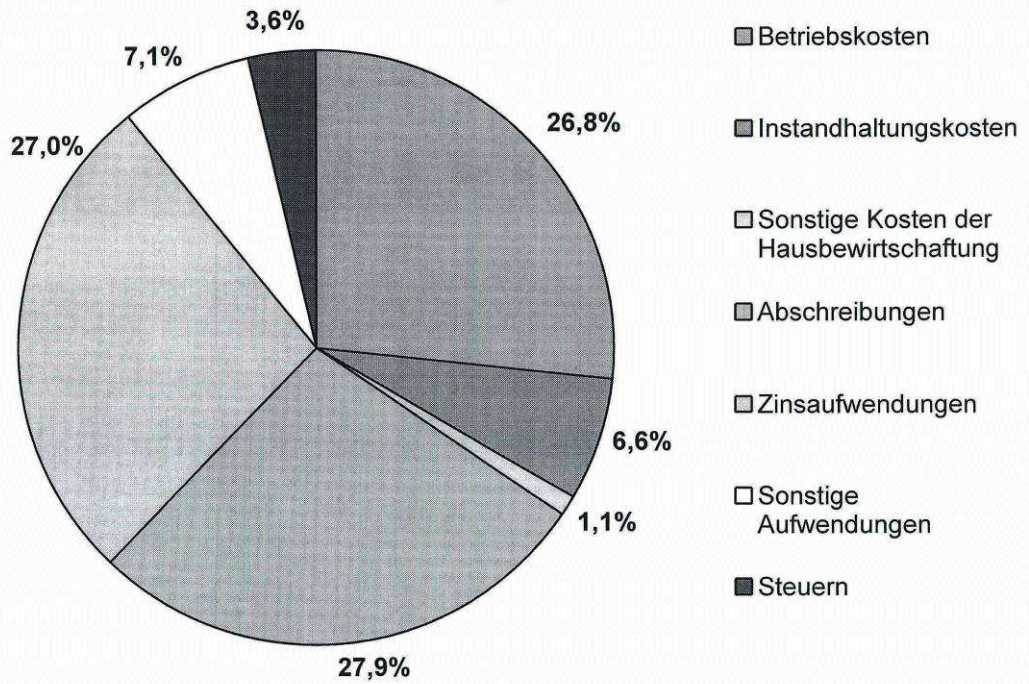
Branchenspezifische Entwicklung	<p>Die Situation der Bauwirtschaft verbesserte sich auch in 2008. Motor des Aufschwungs waren erneut die Wirtschaftsbauten. Der Wohnungsbau hat bundesweit in 2008 nur einen Zuwachs von 1,0 % erreicht. Für die kommenden Jahre wird bundesweit sowohl für den Einfamilienhaus- als auch für den Geschosswohnungsbau mit einem weiteren Rückgang gerechnet.</p>
Wohnungsmarkt	<p>Die Vermietungssituation war bei den Wohnungen nach wie vor zufriedenstellend. Allerdings bedurfte es erneut erheblicher Anstrengungen im Vermietungsgeschäft. Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim kann allerdings nicht mehr als reiner „Mietermarkt“ bezeichnet werden. Prognosen warnen aufgrund der geringen Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau sogar vor einem absehbaren Wohnungsmangel.</p> <p>Die demografische Entwicklung wird nach allen Prognosen in Meckenheim in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der MWG haben. Die stabile Bevölkerungsentwicklung wird den Bedarf an gutem und preiswertem Wohnraum sichern.</p>
Wohnungsbewirtschaftung	<p>Die Gesellschaft bewirtschaftete in 2008 insgesamt 74 Wohnungen und mit der Liegenschaft Lüftelberger Str. 31 ein ehemaliges Obdachlosenwohnheim.</p> <p>Mit dem Umbau des Obdachlosenheims Lüftelberger Str. 31 zu einem Wohnhaus wurde noch im Jahr 2008 begonnen. Es werden 13 freifinanzierte Mietwohnungen mit insgesamt rund 674 qm Wohnfläche entstehen. Die geplanten Umbaukosten betragen ca. T€ 260. Der Umbau wurde im Juli 2009 abgeschlossen. Zum Berichtszeitraum sind alle Wohnungen vermietet.</p> <p>Außer bei dem wegen des Umbaus leerstehenden Obdachlosenwohnheims traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt unverändert 6.741 qm. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 5,34 €/qm monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 89 (Vorjahr: T€ 86), was 21 % (Vorjahr 20 %) der Sollmieten entsprach.</p>
Mietwohnungsbau	<p>Auch in 2008 wurde keine Neubautätigkeit entfaltet.</p>
Instandhaltung / Instandsetzung	<p>Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2008 T€ 33 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 4,90 (Vorjahr: € 3,12) der Wohn- und Nutzfläche.</p>
Ertragslage	<p>Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2008 von T€ 23 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Die Verminderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ergab sich hauptsächlich aus dem Leerstand des Wohnheimes. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Für das Jahr 2009 wird aufgrund des Umbaus der Lüftelberger Straße 31 und der anschließenden Vermietung der Wohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2009 nur noch mit einem Fehlbetrag von T€ 5 gerechnet.</p>



Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€



Aufwendungen





**Vermögens- und
Finanzlage**

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Minderung der Bilanzsumme um T€ 146 auf T€ 8.070 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung (Abschreibung) der Sachanlagen. Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 86,0 % (Vorjahr 86,3 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.032, was 12,8 % (Vorjahr 12,8 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2008 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 134 (Vorjahr T€ 154).

Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2008 nicht eingetreten.

**Risikomanagement
Früherkennung
(KonTraG)**

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 angemessener 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.

Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Daraus ergeben sich die maßgeblichen Risiken. Hauptrisiko ist die Unvermietbarkeit der Wohnungen. Durch das Belegungsrecht der Stadt werden jedoch die Chancen verbessert.

Den Risiken wird durch kontinuierliche und vorausschauende Beobachtung der finanziellen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Das Instrumentarium, Risikopotentiale rechtzeitig zu erkennen und Steuerungsmaßnahmen auszulösen, ist vorhanden.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden in ihren Zusammenkünften über alle wichtigen Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken mündlich und schriftlich informiert.

Meckenheim, 17.09.2009

Die Geschäftsführung:


(Pfeifer)