





Jahresabschluss  
Meckenheimer  
Wohnungsgesellschaft mbH



**DOMUS AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



**Meckenheimer  
Wohnungsgesellschaft mbH,  
Euskirchen**

Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009  
und des Lageberichts 2009

DO-93512-0201-2009

## Meckener Wohnungsgesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2009

| <u>AKTIVA</u>                         | Geschäftsjahr     |                     | Vorjahr      | <u>PASSIVA</u>                    | Geschäftsjahr       |              | Vorjahr    |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|------------|
|                                       | €                 | €                   | €            |                                   | €                   | €            | €          |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                 |                   |                     |              | <b>EIGENKAPITAL</b>               |                     |              |            |
| Immaterielle Vermögensgegenstände     |                   | 270,00              |              | Gezeichnetes Kapital              | 306.800,00          | 306.775,13   |            |
| <b>Sachanlagen</b>                    |                   |                     |              | Kapitalrücklagen                  | 928.868,70          | 926.958,25   |            |
| Grundstücke und grundstücksgleiche    |                   |                     |              | Bauerneuerungsrücklage            | 8.436,32            | 8.436,32     |            |
| Rechte mit Wohnbauten                 | 6.946.878,05      |                     | 6.806.044,05 | <b>Bilanzverlust</b>              |                     |              |            |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | <u>115.036,30</u> | 7.061.914,35        | 131.212,05   | Verlustvortrag                    | -210.387,79         | -187.492,15  |            |
| <b>Finanzanlagen</b>                  |                   |                     |              | Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | <u>10.818,41</u>    | -199.569,38  | -22.895,64 |
| Andere Finanzanlagen                  |                   | 405,11              | 0,00         | <b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>     | <u>1.044.535,64</u> | 1.031.781,91 |            |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>       |                   | <u>7.062.589,46</u> | 6.937.256,10 | <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>             |                     |              |            |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                 |                   |                     |              | Sonstige Rückstellungen           | 7.544,29            | 7.978,22     |            |
| <b>Andere Vorräte</b>                 |                   |                     |              | <b>VERBINDLICHKEITEN</b>          |                     |              |            |
| Unfertige Leistungen                  |                   | 192.141,05          | 164.775,62   | Verbindlichkeiten gegenüber       |                     |              |            |
| <b>Forderungen und sonstige</b>       |                   |                     |              | Kreditinstituten                  | 6.561.104,73        | 6.663.148,58 |            |
| <b>Vermögensgegenstände</b>           |                   |                     |              | Erhaltene Anzahlungen             | 205.285,00          | 194.464,00   |            |
| Forderungen aus Vermietung            | 187,21            |                     | 1.335,22     | Verbindlichkeiten aus             |                     |              |            |
| Forderungen gegenüber                 |                   |                     |              | Vermietung                        | 38.486,57           | 31.674,25    |            |
| dem Gesellschafter                    | 551,24            |                     | 3.365,75     | Verbindlichkeiten aus             |                     |              |            |
| Sonstige Vermögensgegenstände         | <u>16.313,88</u>  | 17.052,33           | 20.713,96    | Lieferungen und Leistungen        | 26.424,79           | 12.199,21    |            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                |                   |                     |              | Verbindlichkeiten gegenüber       |                     |              |            |
| Guthaben bei Kreditinstituten         |                   | 742.966,85          | 940.168,32   | dem Gesellschafter                | <u>132.124,28</u>   | 6.963.425,37 | 128.356,84 |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>     |                   |                     |              | <b>BILANZSUMME</b>                | <u>8.015.505,30</u> | 8.069.603,01 |            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten     |                   | 755,61              | 1.988,04     |                                   |                     |              |            |
| <b>BILANZSUMME</b>                    |                   | <u>8.015.505,30</u> | 8.069.603,01 |                                   |                     |              |            |

DO-93512-0201-2009

Stadt Meckenheim



Anlage 1



DO-93512-0201-2009

Anlage 2

**Meckener Wohnungsgesellschaft mbH**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom  
01. Januar bis 31. Dezember 2009**

|  | Geschäftsjahr      | Vorjahr            |
|--|--------------------|--------------------|
|  | €                  | €                  |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung   | 507.397,61         | 479.799,63         |
| Erhöhung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen   | 27.365,43          | 15.093,64          |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 25.353,87          | 11.448,81          |
| <b>Aufwendungen für bezogene<br/>Lieferungen und Leistungen</b>                                |                    |                    |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | <u>-188.405,10</u> | <u>-192.758,95</u> |
| <b>ROHERGEBNIS</b>   | 371.711,81         | 313.583,13         |
| Abschreibungen auf immaterielle<br>Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen | -160.366,94        | -156.467,00        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -50.979,72         | -40.626,09         |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 8.586,89           | 30.942,06          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | <u>-148.089,33</u> | <u>-150.764,42</u> |
| <b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN<br/>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>  | 20.862,71          | -3.332,32          |
| Außerordentliche Erträge   | 13.900,44          | 0,00               |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   | -9.586,50          | -5.205,08          |
| Sonstige Steuern   | <u>-14.358,24</u>  | <u>-14.358,24</u>  |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>   | 10.818,41          | -22.895,64         |
| Verlustvortrag   | <u>-210.387,79</u> | <u>-187.492,15</u> |
| <b>BILANZVERLUST</b>   | <u>-199.569,38</u> | <u>-210.387,79</u> |



**BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009**

**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 20.10.2009.

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 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 gesellschaftsvertraglichen 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**

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert.

Die Rezession hat sich auf den Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen war bis Dezember 2009 nicht zu verzeichnen. Im Dezember 2009 betrug die Arbeitslosenquote 7,8 % gegenüber 7,4 % im Dezember 2008.

Angesichts von rund 3,3 Millionen statistisch erfassten Arbeitslosen im Dezember 2009, muss die Lage am Arbeitsmarkt weiterhin als schlecht bezeichnet werden. Bei der Beurteilung der Lage des Arbeitsmarktes muss gleichfalls berücksichtigt werden, dass geschätzte 50 % der Arbeitslosengeld-II-Empfänger und rund 25 % der Arbeits-



DO-93512-0201-2009

Anlage 4

Seite 2

losengeld-I- Empfänger nicht als arbeitslos im Sinn der Statistik der Bundesagentur für Arbeit gelten.

Im Verlauf des Jahres 2009 waren zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Eine Trendumkehr ist für das Jahr 2010 nicht zu erwarten.

#### **Branchenspezifische Entwicklung**

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe gingen nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Mrd. Euro zurück.

Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in 2009 rund 1.370 Wohnungen erstellt, insgesamt 16,1 % weniger als in 2008. Nach Jahren des schrumpfenden Wohnungsbaus wäre eine Trendumkehr wünschenswert. Für eine Trendumkehr spricht, dass die Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen in 2009 um 44,5 % auf 1.767 Wohnungen stiegen. Insoweit bleibt die Entwicklung für 2010 abzuwarten.

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.

#### **Wohnungsmarkt**

Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim kann nicht mehr als „Mietermarkt“ bezeichnet werden. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.

#### **Wohnungsbewirtschaftung**

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2009 insgesamt 87 Wohnungen.

Der Umbau des Obdachlosenheims Lüftelberger Str. 31 zu einem Wohnhaus wurde im Juli 2009 abgeschlossen. Es entstanden 13 frei-finanzierte Mietwohnungen mit insgesamt rund 674 qm Wohnfläche. Abweichend zu den kalkulierten Umbaukosten von ca. T€ 260 wurde die Baumaßnahme mit ca. T€ 301 abgerechnet. In den Plankosten war der Ausbau des Untergeschosses im Altbau nicht berücksichtigt. Darüber hinaus waren die hauptsächlichsten Gründe für die zusätzlichen Kosten der nicht geplante Anstrich des Gebäudes und die zusätzliche im Zuge des Umbaus festgestellte Schäden (Estrichboden im Dachgeschoss/Hebepumpe). Nach Fertigstellung der Arbeiten sind alle Wohnungen in kürzester Zeit vermietet worden.

Außer bei dem wegen des Umbaus leerstehenden Objekts traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Die Wohnfläche beträgt somit zum 31.12.2009 insgesamt 6.705 qm. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 5,15 €/qm (Vorjahr 5,34 €) monatlich. Die Erlöschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 54 (Vorjahr: T€ 89), was 13,0 % (Vorjahr 21 %) der Sollmieten entsprach. (Stand Juni 2010 = 0,2 %)



Im April 2010 hat die Gesellschaft von der Stadt Meckenheim in Meckenheim ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen in der Willi-Weyer-Str. 10 und 3 Einfamilienhäuser in der Willi-Weyer-Str. 4-8 erworben. Nach Sanierung bzw. Umbau bis Ende 2010 können die Objekte in die Bewirtschaftung übernommen werden.

**Mietwohnungsbau**

Auch in 2009 wurde keine Neubautätigkeit entfaltet.

**Instandhaltung /  
Instandsetzung**

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2009 T€ 17 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 2,52 (Vorjahr: € 4,90) der Wohn- und Nutzfläche.

**Ertragslage**

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 von T€ 11 resultierte im Wesentlichen aus der Verschmelzung mit der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl (Außerordentlicher Ertrag = Verschmelzungsgewinn mit T€ 14) und dem Buchgewinn aus Anlagenabgängen von T€ 10. Das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (T€ 14) beruht hauptsächlich noch aus dem Leerstand des Wohnheimes bis zur Fertigstellung der Umbauarbeiten. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Für das Jahr 2010 wird aufgrund der Vollvermietung in 2010 mit einem Überschuss von T€ 29 gerechnet.

**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€ 54 auf T€ 8.016 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der flüssigen Mittel (Finanzierung Umbau Lüftelberger Str. 31), bzw. Verminderung (Abschreibung T€ 160) bei gleichzeitiger Erhöhung (Aktivierte Kosten Umbau T€ 301) der Sachanlagen. Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 88,1 % (Vorjahr 86,0 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.045, was 13,0 % (Vorjahr 12,8 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2009 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 171 (Vorjahr T€ 134).

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

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

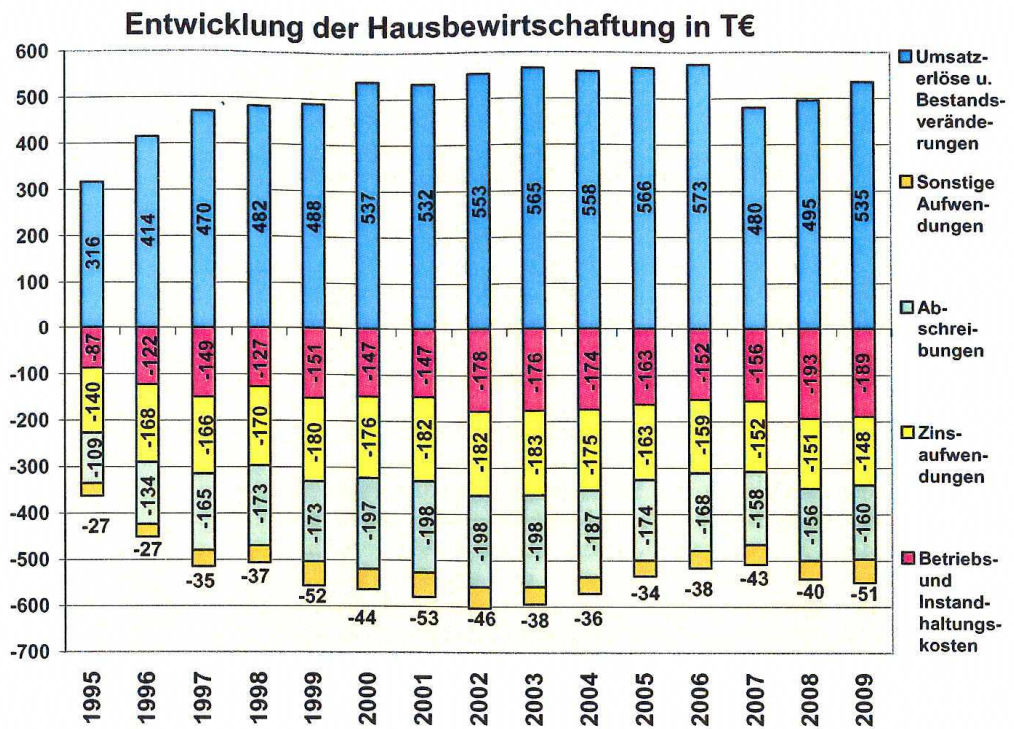
Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2009 nicht eingetreten.

**Risikomanagement  
Früherkennung  
(KonTraG)**

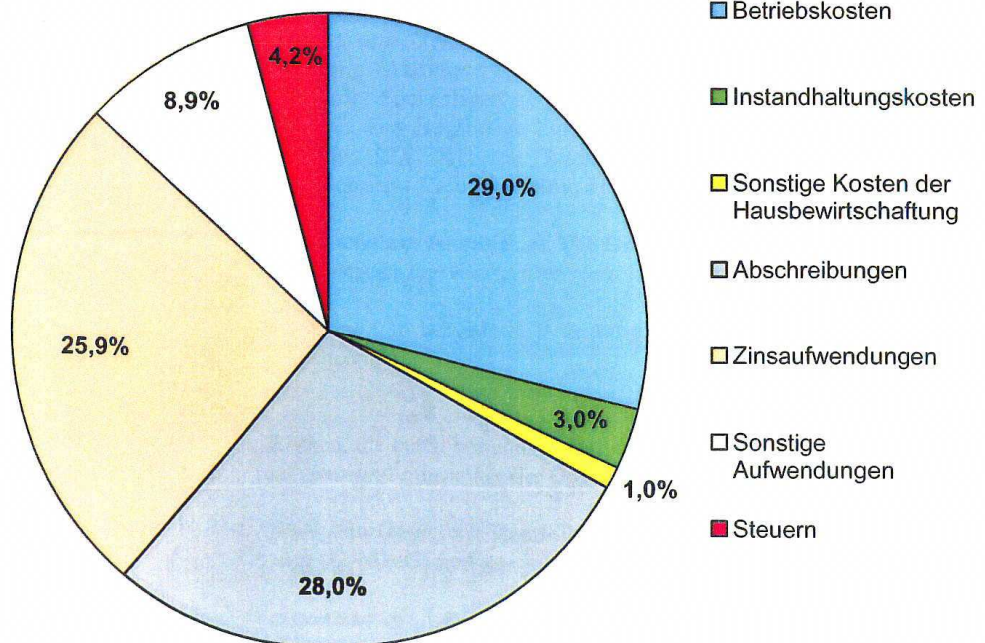
Risiken, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nicht erkennbar.

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein angemessenes Überwachungssystem einzurichten, damit Entwick-





### Aufwendungen





DO-93512-0201-2009

Anlage 4

Seite 4

lungen, 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, 22.06.2010

Die Geschäftsführung:

(Pfeifer)