

Jahresabschluss  
Meckenheimer  
Wohnungsgesellschaft mbH,  
Euskirchen



**DOMUS AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

---

## BERICHT

### **Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH, Euskirchen**

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 und des Lageberichts

# Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

		P A S S I V A			
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A K T I V A</b>					
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Sachanlagen		240,00	270,00	306.800,00	306.800,00
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	7.298.383,94			930.779,15	928.868,70
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.036,30	7.413.420,24	6.946.878,05	8.436,32	8.436,32
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen		428,68	405,11	-184.824,29	10.818,41
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<u>7.414.088,92</u>	<u>7.062.589,46</u>	<u>1.061.191,18</u>	<u>1.044.535,64</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
<b>I. Andere Vorräte</b>					
Unfertige Leistungen		152.924,86	192.141,05	8.865,61	7.544,29
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	1.562,87		187,21	6.455.967,89	6.561.104,73
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	0,00		551,24	204.686,00	205.285,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.242,34	7.805,21	16.313,88	28.131,35	38.486,57
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
Guthaben bei Kreditinstituten		329.665,12	742.966,85	27.908,88	26.424,79
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		632,95	755,61	118.366,15	132.124,28
<b>BILANZSUMME</b>		<u>7.905.117,06</u>	<u>8.015.505,30</u>	<u>7.905.117,06</u>	<u>8.015.505,30</u>

## Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	588.610,47	507.397,61
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-39.216,19	27.365,43
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.065,69	25.353,87
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-185.481,92</u>	<u>-188.405,10</u>
<b>5. ROHERGEBNIS</b>	376.978,05	371.711,81
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-165.233,30	-160.366,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52.010,20	-50.979,72
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	23,57	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.019,33</u>	8.586,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-144.078,73</u>	<u>-148.089,33</u>
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	18.698,72	20.862,71
12. Außerordentliche Erträge	0,00	13.900,44
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.404,61	-9.586,50
14. Sonstige Steuern	<u>-14.358,24</u>	<u>-14.358,24</u>
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	14.745,09	10.818,41
16. Verlustvortrag	<u>-199.569,38</u>	<u>-210.387,79</u>
<b>17. BILANZVERLUST</b>	<u><u>-184.824,29</u></u>	<u><u>-199.569,38</u></u>

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

#### 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

Es wird festgestellt, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren vorrangigen 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

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden.

Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik. Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird.

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992.

### **Branchenspezifische Entwicklung**

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen. Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in 2010 rund 1.364 Wohnungen erstellt, insgesamt 0,4 % weniger als in 2009. Nach Jahren des schrumpfenden Wohnungsbaus zeichnet sich somit eine Stabilisierung ab. Allerdings wurden in 2010 insgesamt nur 1.640 Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen beantragt, mithin 7,2 % weniger als in 2009. Insoweit bleibt die Entwicklung für 2011 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.

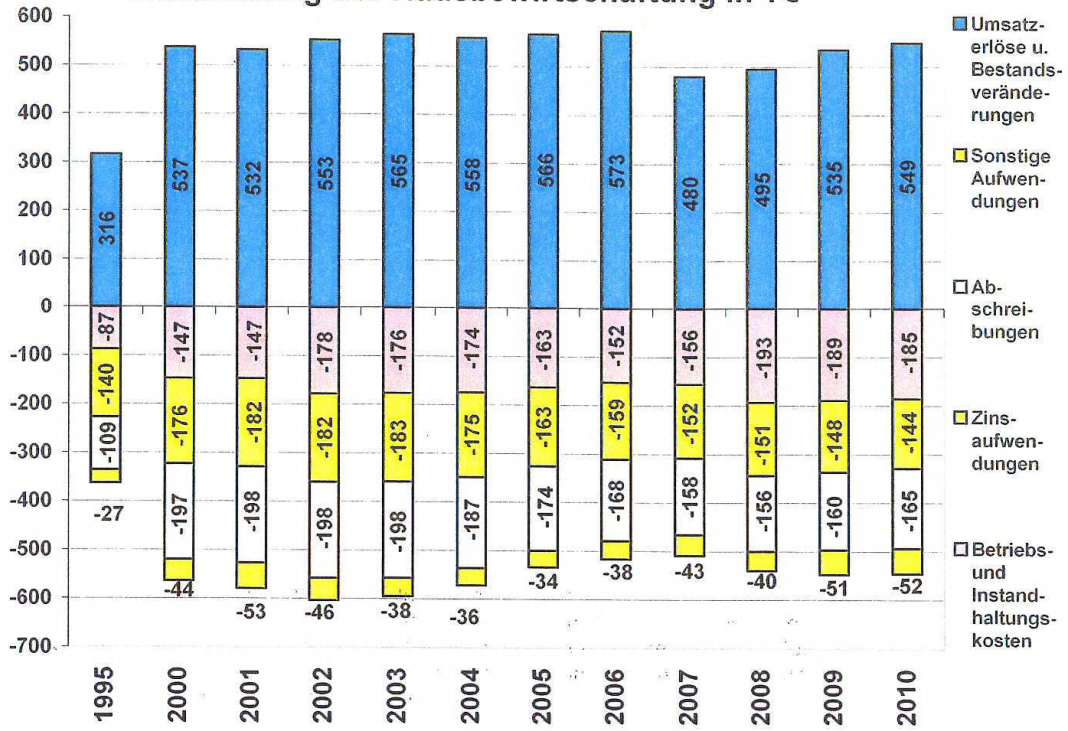
### **Wohnungsbewirt- schaftung**

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2010 insgesamt 98 Wohnungen. Die Gesellschaft hat im April 2010 von der Stadt Meckenheim die ehemals als Übergangsheime genutzten Objekte Willi-Weyer-Str. 10 bzw. Willi-Weyer-Str. 4-8 (EFH) in Meckenheim erworben.

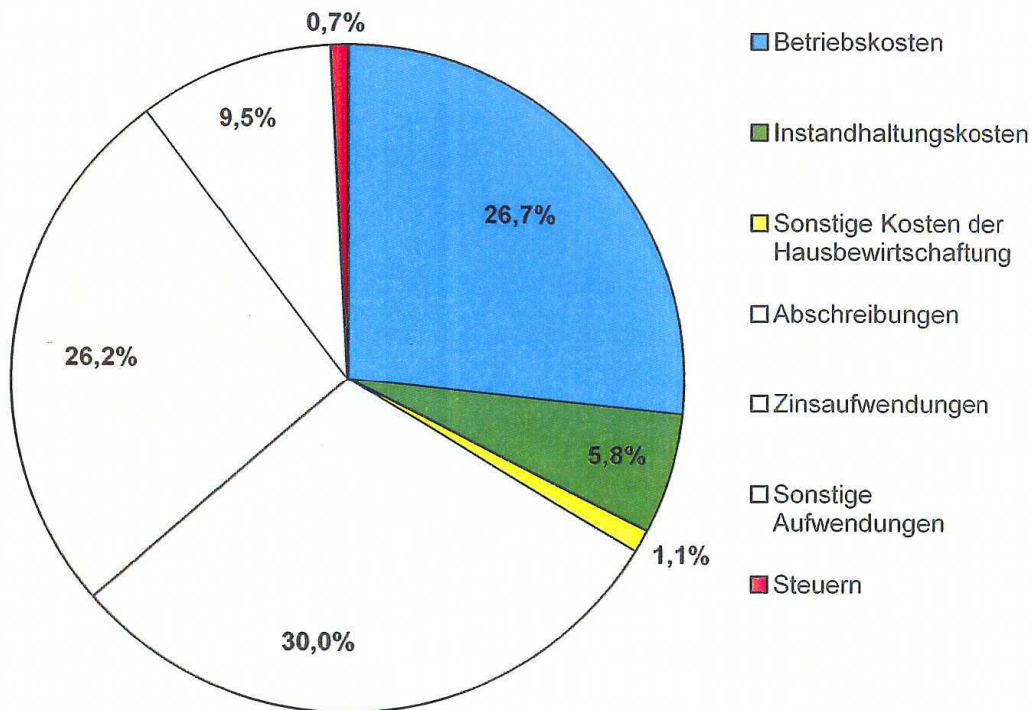
Der Umbau des ehemaligen Übergangsheimes Willi-Weyer-Str. 10 zu einem Wohnhaus wurde Ende Dezember 2010 abgeschlossen. Es entstanden 8 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit insgesamt rund 689 qm Wohnfläche. Abweichend zu den kalkulierten Umbaukosten von ca. T€ 150 wurde für die Baumaßnahme einschließlich in 2011 T€ 177 aufgewendet. Die hauptsächlichen Gründe für die zusätzlichen Kosten sind der nicht geplante Anstrich des Gebäudes und die zusätzliche im Zuge des Umbaus notwendig gewordene Änderungen bei den Außenanlagen und deren Herrichtung. Nach Fertigstellung der Arbeiten sind alle Wohnungen in kürzester Zeit vermietet worden. Die drei Einfamilienhäuser sollen verkauft werden, daher wurde in 2010 zum Herrichten der Objekte T€ 10 aufgewendet.

Die Wohnfläche beträgt somit zum 31.12.2010 insgesamt 7.804 qm. Außer bei denen wegen des Umbaus bzw. geplanten Verkauf leerstehenden Objekte traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Ohne Berücksichtigung dieser in 2010 angekauften Objekte belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 4,83 €/qm (Vorjahr 5,15 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 6 (Vorjahr: T€ 54), was 1,5 % (Vorjahr 13,0 %) der Sollmieten entsprach.

## Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€



## Aufwendungen



<b>Mietwohnungsbau</b>	Auch in 2010 wurde keine Neubautätigkeit entfaltet.
<b>Instandhaltung / Instandsetzung</b>	Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2010 T€ 28 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 3,68 (Vorjahr: € 2,52) der Wohn- und Nutzfläche.
<b>Ertragslage</b>	Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 von T€ 15 resultierte im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung 2010 wurde noch aus dem Leerstand der Wohnheime bis zur Fertigstellung der Umbauarbeiten bzw. des Verkaufes der Einfamilienhäuser beeinflusst. Für das Jahr 2011 wird trotz der noch anfänglichen Leerstände in 2011 mit einem Überschuss von T€ 14 gerechnet. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	<p>Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Minderung der Bilanzsumme um T€ 111 auf T€ 7.905 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der flüssigen Mittel (Kauf und Finanzierung Umbau Willi-Weyer-Str. 4-10 mit T€ 413), bzw. Verminderung (Abschreibung T€ 165) bei gleichzeitiger Erhöhung (Kauf und aktivierte Kosten Umbau T€ 516) der Sachanlagen, sowie Minderung der unfertigen Leistungen und der Forderungen (T€ 49). Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 93,8 % (Vorjahr 88,1 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.061, was 13,5 % (Vorjahr 13,0 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2010 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 180 (Vorjahr T€ 171).</p> <p>Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.</p>
<b>Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1, HGB</b>	Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2010 nicht eingetreten.
<b>Risikomanagement Früherkennung (KonTraG)</b>	<p>Risiken, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nicht erkennbar.</p> <p>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.</p> <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.</p>



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, 31.03.2011

Die Geschäftsführung:



(Schwindenhammer)