

Stadt Lohmar



Beteiligungsbericht

2007

1. Inhalt:**Seite**

1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Einführung	3
3. Stand der Beteiligungen	4
4. Finanz- und betriebswirtschaftliche Daten der Beteiligungen	5
5. Übersicht der Jahresergebnisse	6
6. Beteiligungen der Stadt Lohmar im Einzelnen	
6.1. Stadtwasserwerk Lohmar	7
6.2. Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Lohmar	11
6.3. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH	16
6.4. Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.G.	21

2. Einführung

Mit der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagement und der damit verbundenen wirtschaftlichen Betrachtung des städtischen Haushalts nimmt auch die Bedeutung von Beteiligungen an Unternehmen und Gesellschaften zu.

Mit dem Beteiligungsbericht 2007 möchte die Stadtverwaltung Lohmar dem Informationsanspruch der Bürgerinnen und Bürger sowie der Kapitalgeber entsprechen, die Beteiligungen der Kommune transparent darstellen und um wesentliche betriebswirtschaftliche Informationen ergänzen. Die allgemeinen Daten der Beteiligungsgesellschaften werden um Auskünfte über die Ertragslagen und Finanzierungsstrukturen der Unternehmen ergänzt und die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Lohmar erläutert.

Eine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse hat sich im Geschäftsjahr 2007 im Verhältnis zum Vorjahr nicht ergeben. Die Beteiligung an einem Eigenbetrieb, zwei Gesellschaften (mit beschränkter Haftung) sowie zwei Genossenschaften ermöglicht der Stadt Lohmar die Sicherung ihrer Aufgabenerfüllung in den Bereichen Wasserversorgung, öffentlicher Wohnungsbau und Wirtschaftsförderung.

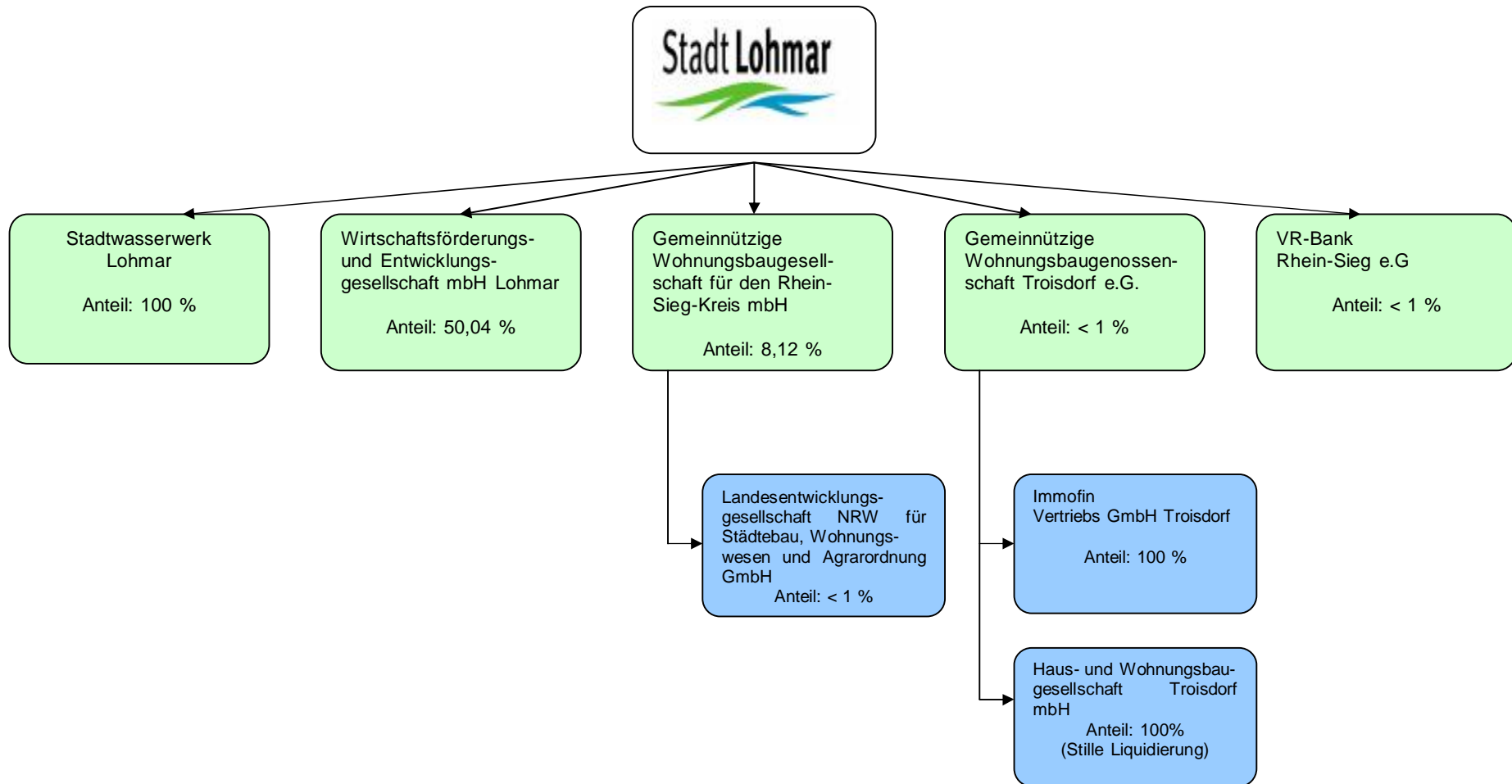
Um die Abwicklung der Zahlungsgeschäfte gewährleisten zu können, ist eine Beteiligung an der VR-Bank Rhein-Sieg e.G. in Form von Genossenschaftsanteilen in Höhe von derzeit 198 EUR erforderlich. Aufgrund fehlender Steuermöglichkeiten und der Geringfügigkeit der städtischen Beteiligung am Gesamtunternehmen wird in diesem Bericht auf eine ausführliche Berichterstattung zur Entwicklung der VR-Bank Rhein-Sieg e.G. verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2007 erwirtschafteten alle Beteiligungsgesellschaften der Stadt Lohmar positive Ergebnisse.

Lohmar, im Februar 2009

(Röger)
Bürgermeister

3. Stand der Beteiligungen 2007



4. Finanz- und betriebswirtschaftliche Daten der Beteiligungen

	Stadtwasserwerk	Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft	Wohnungsbaugesellschaft Rhein-Sieg-Kreis	Wohnungsbau- genossenschaft Troisdorf
Geschäfts- und Ertragslage				
Umsatzerlöse	2.922 TEUR	2.181 TEUR	12.422 TEUR	13.811 TEUR
Personalaufwand	460 TEUR	-	1.232 TEUR	313 TEUR
Abschreibungen	449 TEUR	-	2.447 TEUR	1.909 TEUR
Jahresergebnis	+ 114 TEUR	+ 395 TEUR	+949 TEUR	+ 178 TEUR
Finanzbeziehungen zur Stadt Lohmar				
Gewinnabführungen Lohmar	114 TEUR (Ausschüttung 2007)	--	41 TEUR (Ausschüttung 2007)	--
Bürgschaften	--	1.926 TEUR	--	--
Darlehen	--	--	--	--
Beschäftigte				
Anzahl Mitarbeiter	10,5	--	22	2,5
davon Auszubildende	1,0	--	--	1
Kennzahlen zur Ertragslage				
Umsatzrentabilität ¹	3,91 %	18,13 %	7,6 %	1,3 %
Eigenkapitalrentabilität ²	3,52 %	37,08 %	3,03 %	11,2 %
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur				
Geb. Kapital der Stadt Lohmar	2.915 TEUR	358 TEUR	107 TEUR	1,5 TEUR
Anlagenintensität ³	94,0 %	0,04 %	80,21 %	91,4 %
Eigenkapitalquote ⁴	32,78 %	41,18 %	40,5 %	1,8 %
Fremdkapitalquote ⁵	67,22 %	58,82 %	59,5 %	98,2 %

¹ Verhältnis von Jahresüberschuss zu Umsatz in Prozent

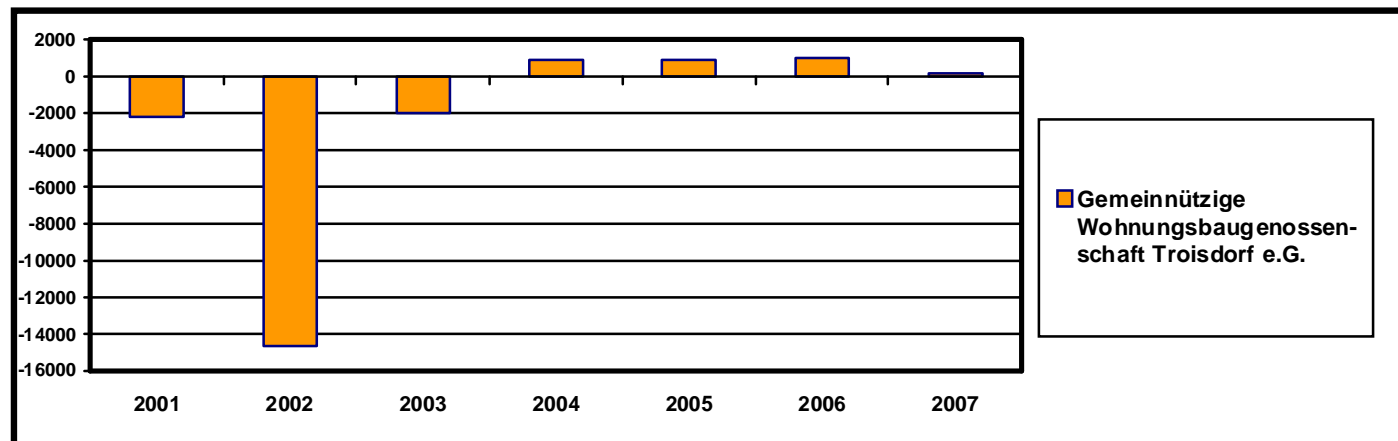
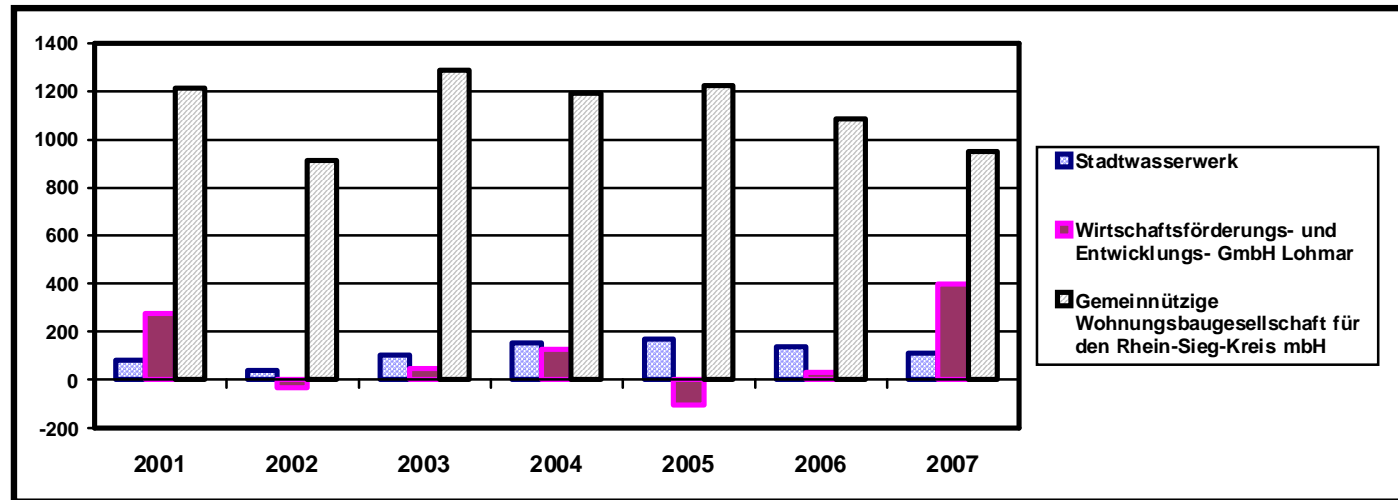
² Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital in Prozent

³ Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen in Prozent

⁴ Verhältnis von Eigenkapital zu Gesamtkapital in Prozent

⁵ Verhältnis von Fremdkapital zu Gesamtkapital in Prozent

5. Übersicht der Jahresergebnisse



6. Die Beteiligungen der Stadt Lohmar im Einzelnen

6.1

Stadtwasserwerk Lohmar

Allgemeine Unternehmensdaten

Stadtwasserwerk Lohmar
Hauptstr. 25
53797 Lohmar
Tel: 02246/15-0

Beteiligungsverhältnis

Das Stadtwasserwerk wird als Eigenbetrieb der Stadt Lohmar geführt, der wirtschaftlich selbständig tätig wird, jedoch keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt. Das Stammkapital in Höhe von 2.915.000,00 EUR wird zu 100 % von der Stadt Lohmar gehalten.

Begründung für die Beteiligung an dem Eigenbetrieb

Im Rahmen der kommunalen Neugliederung 1969 wurde das Gemeindewasserwerk Wahlscheid und das Amtwasserwerk Lohmar zum Gemeindewasserwerk Lohmar zusammengefasst und bildet heute, unter der Bezeichnung „Stadtwasserwerk Lohmar“, den einzigen Eigenbetrieb der Stadt Lohmar.

Beteiligungen des Eigenbetriebes

--

Gegenstand des Unternehmens

Das Stadtwasserwerk Lohmar versorgt die Bevölkerung der Stadt Lohmar und der früheren Gemeinde Altenrath mit Trinkwasser. Die an die Gemeinde Rösrath angrenzenden Ortschaften Kleinhecken, Dachkuhl und Schiefelbusch sowie das Gewerbegebiet Burg Sülz werden gemäß vertraglicher Vereinbarungen vom Gemeindewasserwerk Rösrath mit Wasser versorgt.

Das Stadtwasserwerk Lohmar ist ein reiner Verteilerbetrieb, welcher an 14 Übergabestellen Wasser von Versorgungsunternehmen in die Leitungen der Stadt Lohmar einspeisen lässt, um dieses an die Endverbraucher weiterzuleiten. Eigene Wassergewinnungsanlagen sind nur in geringem Umfang vorhanden und dienen lediglich der Notwasserversorgung.

Organe der Gesellschaft

Betriebsleiter: Michael Hildebrand, Beigeordneter (ab 01.10.2006)

Betriebsausschuss:

Ratsmitglieder: Jan Strecker, Student, Vorsitzender
Karl-Wilhelm Schafhaus, techn. Angestellter,
stellv. Vorsitzender
Heinz-Jörg Gerdes, Glaser
Karl-Josef Göllner, Pensionär
Hermann Kochan, Physiker
Ernst Langenberger, Polizeibeamter
Frank Trimborn, Systemingenieur
Karl-Heinz Weiler, Landwirtschaftsmeister

Sachkundige Bürger: Siegfried Baumeister, Betriebswirt
Rolf Binnenbrücker, Verbandsgeschäftsführer
Siegfried Würfl, Betriebsratsvorsitzender

Arbeitnehmer-Vertreter: Ingo Lott, Rohrmeister
Andreas Söffler, Dipl.-Ing.

Beratendes Mitglied: Kupinski, Waldemar, Unternehmensberater

Beschäftigte Mitarbeiter

Die Anzahl der Beschäftigten war im Vergleich zum Vorjahr mit 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie mit 1 Auszubildenden im Jahresdurchschnitt geringfügig niedriger.

Wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs

Das Stadtwasserwerk schließt 2007 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 114,2 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine leichte Verringerung. Es wird jedoch in Zukunft mit sinkenden Gewinnen gerechnet. Dies ist zum einen bedingt durch sparsames Verbrauchsverhalten der Abnehmer, zum anderen durch die notwendigen Sanierungs- und Baumaßnahmen am Leitungsnetz in den kommenden Jahren. Nach wie vor wird mit leichten Überschüssen gerechnet.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich geringfügig auf 32,78 %.

Die Betriebsleitung wird dem Rat auch für das Geschäftsjahr 2007 vorschlagen, den Gewinn in voller Höhe an die Stadt Lohmar abzuführen.

Wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebs

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Eigenkapitalquote	31,95 %	31,37 %	30,05 %	30,45 %	32,17 %	32,78 %
Jahresüberschuss	37,9 TEUR	102,6 TEUR	153,7 TEUR	170,8 TEUR	137,4 TEUR	114,2 TEUR

Wirtschaftliche Unternehmensdaten

Bilanzstruktur im 3-Jahresvergleich

Bilanz-Position	31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	9.893	91,2	9.593	94,4	9.315	94,0
Umlaufvermögen	959	8,8	574	5,6	594	6,0
Aktiva	10.852	100,0	10.167	100,0	9.909	100,0
Eigenkapital	3.305	30,4	3.271	32,2	3.248	32,8
Empfangene Ertragszuschüsse	1.960	18,1	1.877	18,5	1.833	18,5
Rückstellungen	327	3,0	437	4,3	332	3,3
Verbindlichkeiten	5.260	48,5	4.582	45,0	4.496	45,4
Passiva	10.852	100,0	10.167	100,0	9.909	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen, sonst. betriebliche Erträge	3.088	3.090	3.044
./. Materialaufwand	1.342	1.240	1.304
./. Personalaufwand	486	469	460
./. Abschreibungen	446	449	449
./. Sonstige betriebliche. Aufwendungen	309	514	451
./. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	201	188	172
Ergebnis	304	230	208
Steuern	133	93	94
Jahresüberschuss	171	137	114

6.2

Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft Lohmar mbH

Allgemeine Unternehmensdaten

Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Lohmar
Rathausstr. 4
53797 Lohmar

Beteiligungsverhältnis

Stammkapital	716.319,93 EUR	
Stadt Lohmar	358.415,61 EUR	50,04%
KSK-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse in Siegburg mbH	255.645,94 EUR	35,69%
VR-Bank Rhein-Sieg e.G.	102.258,38 EUR	14,27%

Begründung für die Beteiligung an der Gesellschaft

Im Jahr 1997 gründete die Stadt Lohmar zusammen mit der Kreissparkasse Siegburg (heute Kreissparkasse Köln) und der Volksbank Siegburg-Lohmar e.G. (heute VR-Bank Rhein-Sieg e.G.) die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Lohmar. Die Gesellschaft hat es sich zum Zweck gesetzt, eine gezielte und systematische Unternehmensan- und -umsiedlung zu betreiben. Dieses Ziel erreicht die Gesellschaft mittels Vermittlung, Beschaffung und Veräußerung geeigneter Grundstücke. Vorrangig betreibt die Gesellschaft ihre Geschäfte zur Erreichung von Arbeitsplatzerhaltung und -schaffung mit Rücksicht auf die geltenden Immissions- und Lärmschutzvorschriften.

Die Stadt Lohmar hat ihre Stammeinlage in Höhe eines Teilbetrages von 256 TEUR im Wege einer Sacheinlage durch die Einbringung von Grundstücken getätigt. Die übrigen Einlagen erfolgten in bar.

Beteiligungen der Gesellschaft

--

Gegenstand des Unternehmens:

Die soziale und wirtschaftliche Struktur Lohmars wird durch die Arbeit des Unternehmens verbessert, wobei besonders darauf geachtet wird, die ökologischen Erfordernisse abzuwägen und in die Planungen mit einzubeziehen.

Somit bewegt sich das Unternehmen ausschließlich in gemeinnützigen Tätigkeiten und dient keinerlei Erwerbszwecken. Eventuell anfallende Überschüsse dürfen und werden ausschließlich zur Sicherung und Erfüllung der Geschäftszwecke verwendet.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Stadt Lohmar treuhänderisch die Entwicklung des Innovationszentrums „Auelsweg-Nord“ übernommen. Das von der Stadt Lohmar als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebrachte Grundstück wurde zu diesem Zweck veräußert.

Im Berichtsjahr erstreckten sich die Tätigkeiten der Gesellschaft auf die Veräußerung zweier Grundstücke im Gewerbegebiet Burg Sülz sowie der innerstädtischen Grundstücke zur Errichtung der „Lohmarer Höfe“.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat: Stadt Lohmar	Wolfgang Röger, Bürgermeister (Vorsitzender) Siegfried Klingshirn, Bankkaufmann Horst Krybus, Dipl. Verwaltungswirt Horst Becker, Mitglied des Landtages Achim Pfitzner, Kaufmann
KSK-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse in Siegburg	Klaus Breuer, Bankkaufmann Wolfgang Schmitz, Bankkaufmann Konrad Wittek, Bankkaufmann
VR-Bank Rhein-Sieg e.G.	Paul Hoscheid, Bankkaufmann
Gesellschafterversammlung: Stadt Lohmar	Wolfgang Perscheid
KSK-Beteiligungsgesellschaft der Kreissparkasse in Siegburg	Konrad Wittek
VR-Bank Rhein-Sieg e.G.	Paul Hoscheid
Geschäftsführer:	Stefan Hanraths, Beigeordneter, Bernd Steinbach, Bankkaufmann, Neunkirchen-Seelscheid, stellv. AR-Vorsitzender Willi Bröhl, Bankkaufmann, Lohmar
Prokuristin:	Ulrike Pfau, Beamtin, Lohmar

Beschäftigte Mitarbeiter

Im abgeschlossenen Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen keine eigenen Mitarbeiter zur Führung ihrer Geschäftstätigkeiten. Die Stadtwerke stellten der Stadt Lohmar für die ausgeführten Arbeiten einen entsprechenden Betrag in Rechnung.

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Für die Entwicklung des Innovationszentrums „Auelsweg-Nord“ wurde das Grundstück veräußert, das von der Stadt Lohmar als Sacheinlage der Gesellschaft eingebracht wurde. Der Kaufpreis von 955 TSD€ wird im Jahr 2008 fließen. Zwei weitere Kaufverträge (insges. 1,23 Mio €) wurden für das Gewerbegebiet Burg Sülz abgeschlossen. Insgesamt hat die Gesellschaft einschließlich der Kaufpreiszahlung für die „Lohmarer Höfe“, Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 2.181 TSD € erzielt. Aus den Einnahmen wurden fällige Darlehen aus dem Kreditfond östl. Rhein-Sieg-Kreis in Höhe von 979 TSD€ getilgt.

Die Gesellschaft erwirtschaftete in 2007 einen Überschuss von 395 TSD €.

Auf Antrag der Gesellschaft hat der Rat der Stadt Lohmar eine Änderung des Bebauungsplanes für den Gewerbepark Burg Sülz beschlossen. Noch im Frühjahr 2008 wird mit den ersten Grundstücksverkäufen gerechnet, so dass die weitere Entwicklung positiv beurteilt werden kann.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

	2003	2004	2005	2006	2007
Eigenkapitalquote	15,95 %	22,12 %	20,13 %	21,18 %	41,18
Jahresergebnis	52 TEUR	127 TEUR	-103 TEUR	31 TEUR	395 TEUR

Wirtschaftliche Unternehmensdaten

Bilanzstruktur im 3-Jahresvergleich

Bilanz-Position	31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umlaufvermögen	3.780	100,0	3.168	100,0	2.588	100,0
Aktiva	3.780	100,0	3.168	100,0	2.589	100,0
Eigenkapital	640	20,1	671	21,2	1.066	41,2
Rückstellungen	27	0,9	9	0,3	11	0,5
Verbindlichkeiten	2.512	79,0	2.488	78,5	1.511	58,3
Passiva	3.179	100,0	3.168	100,0	2.589	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	34	130	468
./. Materialaufwand	23		22
./. sonstige betriebliche Aufwendungen	29	24	23
./. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	80	71	23
Ergebnis	-98	35	400
Außerordentliche Erträge			
Außerordentliches Ergebnis			
Steuern	5	4	5
Jahresüberschuss	-103	31	395

6.3

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH

Allgemeine Unternehmensdaten

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
 Gartenstraße 47-49
 53757 Sankt Augustin
 Tel: 02241/93 45-0

Beteiligungsverhältnis

Stammkapital:	1.322.850,00 EUR	
Kreisholding Rhein-Sieg-Kreis GmbH	818.400,00 EUR	61,8664 %
Stadt Lohmar	107.400,00 EUR	8,1188 %
Stadt Rheinbach	107.100,00 EUR	8,0962 %
Gemeinde Eitorf	57.300,00 EUR	4,3316 %
Stadt Niederkassel	51.150,00 EUR	3,8667 %
Gemeinde Windeck	33.750,00 EUR	2,5513 %
Stadt Bad Honnef	31.750,00 EUR	2,4001 %
Stadt Hennef	30.700,00 EUR	2,3207 %
Stadt Sankt Augustin	30.200,00 EUR	2,2829 %
Stadt Königswinter	26.850,00 EUR	2,0297 %
Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid	15.900,00 EUR	1,2020 %
Gemeinde Much	7.200,00 EUR	0,5443 %
Gemeinde Ruppichterath	5.150,00 EUR	0,3893 %

Begründung für die Beteiligung an der Gesellschaft

Der Rhein-Sieg-Kreis hat sich mit einigen kreisangehörigen Städten und Gemeinden in dieser Gesellschaft zusammengeschlossen, um den erforderlichen Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen und ihr damit verbundenes Belegungsrecht zu sichern. Die Stadt Lohmar ist aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.12.1988 und notarieller Urkunde vom 28.08.1989 an dieser Gesellschaft beteiligt.

Beteiligungen der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil in Höhe von 15.338,76 EUR (ca. 0,01% des Stammkapitals) an der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH, Düsseldorf, beteiligt.

Gegenstand des Unternehmens

Ziel der Gesellschaft ist es, gemeinnützig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Hierbei wird die Gesellschaft überwiegend im Bereich des öffentlich geförderten Miet-Wohnungsbaus tätig, unterstützt aber auch die Förderung des Eigenheimbaus.

Die GWG für den Rhein-Sieg-Kreis bleibt weiter bei ihrer seit Jahrzehnten eingehaltenen Linie, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu schaffen und damit Mietpreise zu garantieren, die im öffentlich geförderten wie auch im frei finanzierten Wohnungsbau bezahlbar sind.

Mit einer Steigerung der Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen reagiert die Gesellschaft auf die sich ändernden Wohnraumsprüche und das weiter wachsende Energieeinsparungsbewusstsein der Mieter.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat: Frithjof Kühn, Landrat, Siegburg (Vorsitzender)
Udo Scharnhorst, Kreistagsabgeordneter, (Stellv. Vorsitzender) Windeck

Wilhelm Herbrecht, Kreistagsabgeordneter, Bad Honnef
Renate Mersch, Kreistagsabgeordnete, Hennef
Ludwig Neuber, Kreistagsabgeordneter, Ruppichterath
Rainer Gleß, techn. Beigeordneter, Sankt Augustin
Jürgen Schulz, Kreistagsabgeordneter, Niederkassel
Wolfgang Röger, Bürgermeister, Lohmar
Ernst Preutenborbeck, Ratsmitglied, Rheinbach
Alwin Müller, Gemeinderatsmitglied, Eitorf
Alfred Haas, Bürgermeister, Much
Helmut Meng, Bürgermeister, Neunkirchen-Seelscheid
Peter Wirtz, Bürgermeister, Königswinter

Geschäftsführung: Rolf Achim März, Bornheim-Merten, hauptamtlich
Karl-Hans Ganseuer, Windeck, nebenamtlich

Beschäftigte Mitarbeiter

Kaufmännische Mitarbeiter	14
davon in Teilzeit	4
Technische Mitarbeiter	5
davon in Teilzeit	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	2

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

In 2007 schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 949 T€ Der im Vergleich zum Vorjahr 2006 um 139 T€ geringere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf höhere Betriebskosten (insbes. Heizkosten) zurückzuführen.

Das positive Geschäftsergebnis des Jahres 2007 lässt wie im Vorjahr, abweichend von der traditionellen 8 %-igen Bruttodividende, eine erhöhte Ausschüttung auf das Stammkapital zu. Für 2007 soll erneut ein Gesamtbetrag in Höhe von 500 TEUR (37,80 %) an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Die Stadt Lohmar erhält hiervon eine anteilige Dividende in Höhe von 36,3 TEUR (40,6 TEUR Bruttodividende). Zusätzlich wird ein Betrag in Höhe von 287 TEUR in die Gewinnrücklage eingestellt.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

	2003	2004	2005	2006	2007
Eigenkapital- quote	38 %	39 %	39%	40 %	41 %
Jahres- überschuss	1.289 TEUR	1.194 TEUR	1.226 TEUR	1.088 TEUR	949 TEUR
Gewinn- verwendung	Bruttodividende 550 TEUR einmalige erhöhte Ausschüttung	Bruttodividende 500 TEUR einmalige erhöhte Ausschüttung	Bruttodividende 500 TEUR einmalige erhöhte Ausschüttung	Bruttodividende 500 TEUR einmalige erhöhte Ausschüttung	Bruttodividende 500 TEUR einmalige erhöhte Ausschüttung

Wirtschaftliche Unternehmensdaten

Bilanzstruktur im 3-Jahresvergleich

Bilanz-Position	31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	62.670	80,5	62.756	80,9	62.132	80,2
Umlaufvermögen	15.152	19,5	14.803	19,1	15.319	19,8
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,0	16	0,0	15	0,0
Aktiva	77.840	100,0	77.575	100,0	77.466	100,0
Eigenkapital	30.310	38,9	30.898	39,8	31.347	40,5
Rückstellungen	1.575	2,0	1.581	2,0	1.649	2,1
Verbindlichkeiten	45.955	59,1	45.096	58,2	44.470	57,4
Passiva	77.840	100,0	77.575	100,0	77.466	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	5.976	5.580	5.252
./. Personalaufwand	1.174	1.181	1.232
./. Abschreibungen	2.657	2.511	2.447
./. Sonstige betriebliche. Aufwendungen	346	337	334
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	222	-99	83
Ergebnis	1.577	1.450	1.322
Steuern	351	362	373
Jahresüberschuss	1.226	1.088	949

6.4

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.V.

Allgemeine Unternehmensdaten

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.G.
Steinackerstr. 16
53840 Troisdorf
Tel.: (0 22 41) 98 18 0
Fax: (0 22 41) 98 18 19

Beteiligungsverhältnis

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.G. hatte zum 31.12.2006 eine Anzahl von 3.619 Mitgliedern, die ein Geschäftsguthaben von insgesamt 2.967 TEUR am Unternehmen halten. Die Stadt Lohmar ist im Besitz von 10 Geschäftsanteilen zu jeweils 155,00 EUR.

Der überwiegende Teil der Genossenschaftsanteile wird von Mitgliedern gehalten, die eine Wohnung der Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf gemietet haben, da laut Satzung für die Mieter die Verpflichtung besteht, je nach Mietobjekt, einen bestimmten Anteil an Genossenschaftsanteilen zu erwerben. Die übrigen Anteile entfallen auf Versicherungen, Industrieunternehmen, Körperschaften und sonstige Personen.

Der Geschäftsanteil der Stadt Lohmar an der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.G. ist vollkommen unbedeutend. Die Stadt hat auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft keinerlei Einfluss.

Begründung für die Beteiligung an der Genossenschaft

Im Rahmen des Projektes „Zukunftsweisendes Bauen“ und der Errichtung einer Wohnanlage im Lohmarer Stadtgebiet durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf e.G. wurde mit Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses vom 17.11.1998 die Aufnahme der Stadt Lohmar als Mitglied der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf beantragt und 1999 durchgeführt.

Beteiligungen der Genossenschaft

- ImmoFin Vertriebs GmbH (Stammkapital: 50 TEUR)

Die ImmoFin Vertriebs GmbH wurde am 18.12.2002 gegründet und wird zu 100 % von der Genossenschaft gehalten. Die ImmoFin Vertriebs GmbH erledigt die Geschäftsbesorgung für den Troisdorfer Wohnungsbestand. Der Wohnungsbestand außerhalb von Troisdorf wird von der WARO Hausverwaltungen GmbH, Peter-Fryns-Platz 1, 53332 Bornheim betreut.

- Haus- und Wohnungsbaugesellschaft Troisdorf mbH, Troisdorf (Stammkapital: 1 EUR)

Die 100%ige Tochtergesellschaft wird aufgrund wirtschaftlicher Schieflage seit dem Jahr 2002 still liquidiert. Der Anteil von rd. 1,9 Mio EUR wurde im Geschäftsjahr 2003 abgeschrieben.

Gegenstand des Unternehmens:

Die 1918 gegründete Genossenschaft baut und erwirbt grundsätzlich neue Wohnungen, um den Bedarf an geeignetem und kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung sowie die Beseitigung von Instandhaltungsrückständen bilden weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten im Rahmen der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere.

Organe der Genossenschaft**Aufsichtsrat:**

Walter Bieber (Vorsitzender)
Manfred Uedelhoven (stellv. Vorsitzender)
Monika Lappe (Schriftführerin)
Norbert Kellershohn (stellv. Schriftführer)
Monsignore Franz Bollenbach (bis 25. Juni 2007)
Peter Dollmann (bis 25. Juni 2007)
Pfarrer Frank-Dieter Fischbach
Dr. Michael Kaufmann (ab 25. Juni 2007)
Silke Ottersbach (ab 25. Juni 2007)
Jakob Tillenburg
Herbert Ziemer

Vorstand:

Wolfgang Behrisch (geschäftsführender Vorstand bis 31. Dezember 2007)
Kay Michael Mastalski (geschäftsführender Vorstand ab 01. Dezember 2007)
Gustav Lange (nebenamtlicher Vorstand bis 01. April 2008)
Dr. Walter Wegener (nebenamtlicher Vorstand)

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter

Kaufmännische Mitarbeiter Vollzeit:	2,00
Kaufmännische Mitarbeiter Teilzeit:	1,00
Auszubildende:	1,00

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2007 ein Jahresergebnis von 177 TEUR erwirtschaftet. Dem gegenüber steht ein Jahresergebnis in 2006 von 986 TEUR. Das ausgewiesene Ergebnis und die niedrige Eigenkapitalquote erlauben derzeit keine Ausschüttung einer Dividende.

Der eingeschlagene Spar- und Konsolidierungskurs des Unternehmens, insbesondere hohe Instandhaltungsmaßnahmen und eine konsequente Wohnquartiersentwicklung werden weiter betrieben. Der Wirtschaftsplan für 2008 weist einen Jahresüberschuss von rd. 300 TEUR aus.

Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

	2003	2004	2005	2006	2007
Eigenkapitalquote	0 %	0 %	0,49 %	1,55 %	1,78%
Jahresergebnis	-1.974 TEUR	+ 916 TEUR	+ 961TEUR	+ 986 TEUR	+ 177 TEUR
Gewinnverwendung	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Jahresfehlbetrages	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Verlustvortrages aus Vorjahren	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Verlustvortrages aus Vorjahren	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Verlustvortrages aus Vorjahren	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Verlustvortrages aus Vorjahren