

Stadt Lohmar



Beteiligungsbericht

2008

1. Inhalt:

	<u>Seite</u>
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 2008 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 2008 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.

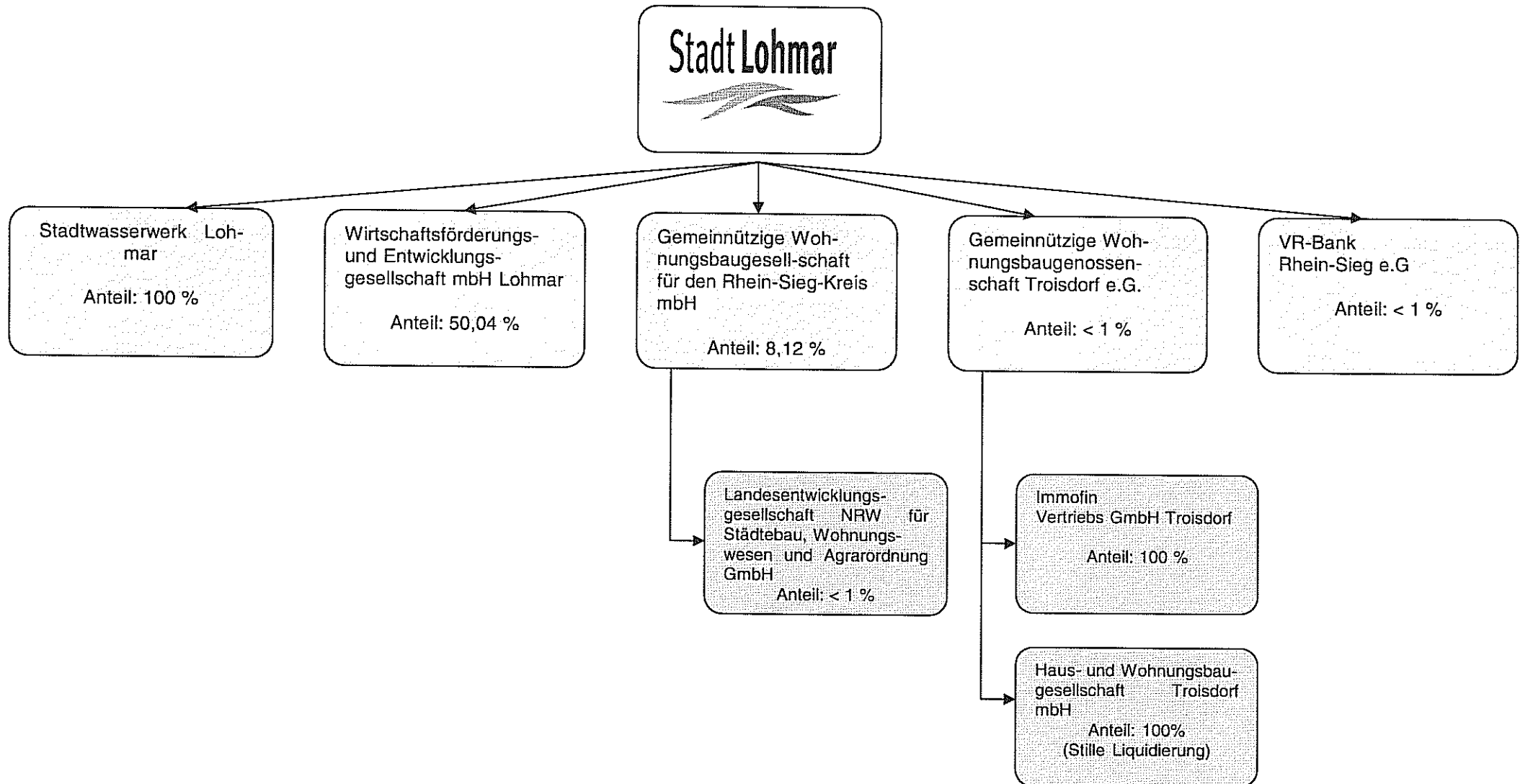
Im Geschäftsjahr 2008 erwirtschafteten alle Beteiligungsgesellschaften der Stadt Lohmar positive Ergebnisse.

Lohmar, im November 2009



(Röger)
Bürgermeister

3. Stand der Beteiligungen 2008



4. Finanz- und betriebswirtschaftliche Daten der Beteiligungen

	Stadtwasserwerk TEUR	Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft TEUR	Wohnungsbaugesellschaft Rhein-Sieg-Kreis TEUR	Wohnungsbau- genossenschaft Troisdorf TEUR
Geschäfts- und Ertragslage				
Umsatzerlöse	2.938	1.292	12.595	13.977
Personalaufwand	460	-	1.221	404
Abschreibungen	445	-	2.398	1.986
Jahresergebnis	+ 261	+ 876	+ 1.169	+ 1.522
Finanzbeziehungen zur Stadt Lohmar				
Gewinnabführungen Lohmar	261 (Ausschüttung 2008)	--	41 (Ausschüttung 2008)	--
Bürgschaften	--	1.926 TEUR	--	--
Darlehen	--	--	--	--
Beschäftigte				
Anzahl Mitarbeiter	10	--	22	9
davon Auszubildende	1	--	--	5
Kennzahlen zur Ertragslage				
Umsatzrentabilität ¹	8,88%	67,80%	9,28%	10,89%
Eigenkapitalrentabilität ²	7,69%	45,08%	3,65%	48,27%
Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur				
Geb. Kapital der Stadt Lohmar	2.915 TEUR	358 TEUR	107 TEUR	1,5 TEUR
Anlagenintensität ³	93,50%	0,05%	79,92%	91,57%
Eigenkapitalquote ⁴	31,19%	52,97%	41,28%	3,62%
Fremdkapitalquote ⁵	49,85%	46,73%	56,55%	94,74%

1 Verhältnis von Jahresüberschuss zu Umsatz in Prozent

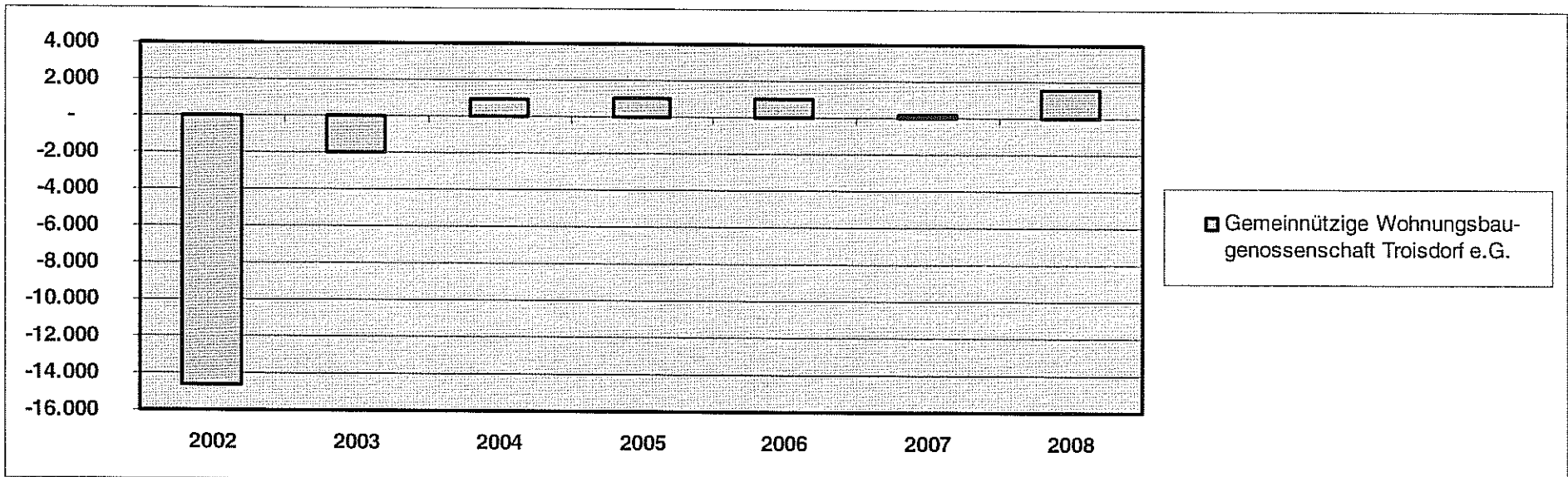
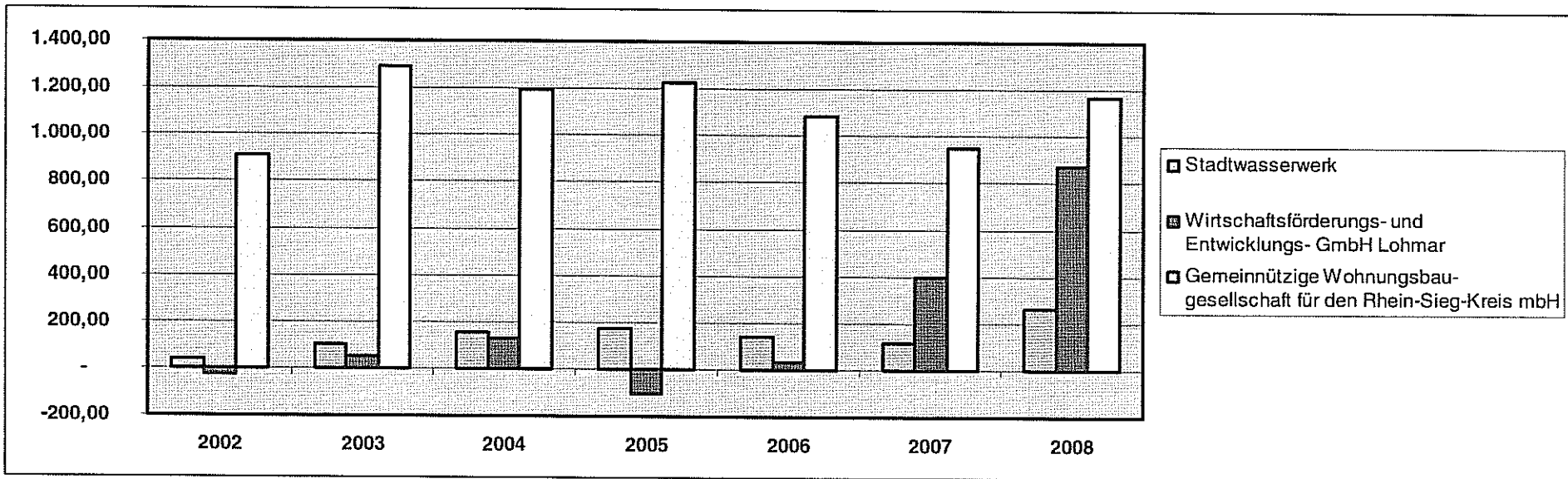
2 Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital in Prozent

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 Rösraht angrenzenden Ortschaften Kleinhecken, Dachskuhl und Schiefelbusch sowie das Gewerbegebiet Burg Sülz werden gemäß vertraglicher Vereinbarungen vom Gemeindewasserwerk Rösraht 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: Siegfried Würfl, Vorsitzender
Karl-Wilhelm Schafhaus, techn. Angestellter, stellv. Vorsitzender
Bernd Efferoth, kaufm. Angestellter
Heinz-Jörg Gerdes, Glaser
Karl-Josef Göllner, Pensionär
Hermann Kochan, Physiker
Ernst Langenberger, Polizeibeamter
Frank Trimborn, Systemingenieur

Sachkundige Bürger: Siegfried Baumeister, Betriebswirt
Rolf Binnenbrücker, Verbandsgeschäftsführer
Marion Cramer, Finanzberaterin
Jan Walker, Unternehmer

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

Beratendes Mitglied: Kupinski, Waldemar, Unternehmensberater

Beschäftigte Mitarbeiter

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie mit 1 Auszubildenden im Jahresdurchschnitt nicht geändert.

Wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs

Das Stadtwasserwerk schließt 2008 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 261,0 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Jahresgewinn mehr als verdoppelt, was durch die allgemein niedrigen Zinsen entscheidend mit beeinflusst wurde. Es wird jedoch in Zukunft mit sinkenden Gewinnen gerechnet, da mit rückläufigen Umsatzerlöse durch das sparsame Verbrauchsverhalten der Abnehmer gerechnet wird und zum anderen durch die in 2008 durchgeführten Investitionen zukünftig höhere Abschreibungen anfallen. Nach wie vor wird aber mit leichten Überschüssen gerechnet.

Die Eigenkapitalquote sinkt geringfügig auf 31,19 %.

Die Betriebsleitung wird dem Rat auch für das Geschäftsjahr 2008 vorschlagen, den Gewinn in voller Höhe an die Stadt Lohmar abzuführen.

Wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebs

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Eigenkapitalquote	31,37%	30,05%	30,45%	32,17%	32,78%	31,19%
Jahresüberschuss	102,6 TEUR	153,7 TEUR	170,8 TEUR	137,4 TEUR	114,2 TEUR	261,0 TEUR

Wirtschaftliche Unternehmensdaten

Bilanzstruktur im 3-Jahresvergleich

Bilanz-Position	31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	9.593	94,4	9.315	94,0	10.178	93,7
Umlaufvermögen	574	5,6	594	6,0	690	6,3
Aktiva	10.167	100	9.909	100	10.868	100,0
Eigenkapital	3.271	32,2	3.248	32,8	3.395	31,2
Empfangene Ertragszuschüsse	1.877	18,5	1.833	18,5	1.725	15,9
Rückstellungen	437	4,3	332	3,3	321	3,0
Verbindlichkeiten	4.582	45,0	4.496	45,4	5.427	49,9
Passiva	10.167	100	9.909	100	10.868	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen, sonst. betriebliche Erträge	3.090	3.044	3.214
./. Materialaufwand	1.240	1.304	1.291
./. Personalaufwand	469	460	460
./. Abschreibungen	449	449	445
./. Sonstige betriebliche. Aufwendungen	514	451	475
./. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	188	172	160
Ergebnis	230	208	383
Steuern	93	94	122
Jahresüberschuss	137	114	261

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 im Jahr 2007 zu einem Preis von 955 TEUR veräußert. Die Kaufpreiszahlung erfolgte im Berichtsjahr 2008.

Weitere Tätigkeit der Gesellschaft im Berichtsjahr 2008 erstreckte sich auf der Änderung des Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Burg Sülz. Hier wurde durch die teilweise Umwandlung der Schutzfläche zusätzliche Gewerbefläche von ca. 14.000 m² geschaffen.

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 i.R.
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 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 Gesellschaft stellte 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 im Jahr 2007 veräußert, das von der Stadt Lohmar als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht wurde. Der Kaufpreis von 955 TEUR ist im Jahr 2008 gezahlt worden.

Des Weiteren wurde durch die Änderung des Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Burg Sülz eine zusätzliche Gewerbefläche von ca. 14.000 m² geschaffen, die Gesellschaft erwartet durch den Verkauf dieser Flächen einen Gewinn von 200 TEUR. Bisher wurden Kaufverträge in Höhe von 380 TEUR beurkundet.

Die Gesellschaft erwirtschaftete in 2008 einen Überschuss von 876 TEUR.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Gesellschaft wird sich in den nächsten Jahren bemühen weitere Gewerbeflächen zu erwerben oder ausweisen zu lassen um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lohmar, auch im innerstädtischen Bereich, voran zu treiben.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

	2004	2005	2006	2007	2008
Eigenkapitalquote	22,12%	20,13%	21,18%	41,18%	52,97%
Jahresergebnis	127 TEUR	-103 TEUR	31 TEUR	395 TEUR	876 TEUR

Wirtschaftliche Unternehmensdaten

Bilanzstruktur im 3-Jahresvergleich

Bilanz-Position	31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umlaufvermögen	3.168	100,0	2.588	100,0	3.665	99,9
Aktiva	3.168	100,0	2.589	100,0	3.668	100
Eigenkapital	671	21,2	1.066	41,2	1.943	53,0
Rückstellungen	9	0,3	11	0,5	11	0,3
Verbindlichkeiten	2.488	78,5	1.511	58,3	1.714	46,7
Passiva	3.168	100,0	2.589	100,0	3.668	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	130	468	890
./. Materialaufwand		22	0
./. sonstige betriebliche Aufwendungen	24	23	46
./. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	71	23	-41
Ergebnis	35	400	885
Außerordentliche Erträge			
Außerordentliches Ergebnis			
Steuern	4	5	9
Jahresüberschuss	31	395	876

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 Ruppichteroth	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:**

Vorsitzender	Frithjof Kühn, Landrat, Siegburg
Stellvertretender Vorsitzender	Udo Scharnhorst, Kreistagsabgeordneter, Windeck
Mitglieder	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	15
davon in Teilzeit	4
Technische Mitarbeiter	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	2

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

In 2008 schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.169 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr 2007 ist dieser um 220 TEUR gestiegen, was sich aus den erhöhten Umsatzerlöse aufgrund fertig gestellter Neubauten und Anpassungen bei den Sollmieten erklären lässt und einem besseren Finanzergebnis aufgrund gestiegener Zinserträge.

Das positive Geschäftsergebnis des Jahres 2008 lässt wie im Vorjahr, abweichend von der traditionellen 8 %-igen Bruttodividende, eine erhöhte Ausschüttung auf das Stammkapital zu. Für 2008 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 493 TEUR in die Gewinnrücklage eingestellt.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

	2004	2005	2006	2007	2008
Eigenkapitalquote	39%	39%	40%	41%	41%
Jahresüberschuss	1.194 TEUR	1.226 TEUR	1.088 TEUR	949 TEUR	1.169 TEUR
Gewinnverwendung	Bruttodividende 500 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	31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	62.756	80,9	62.132	80,2	61.980	79,9
Umlaufvermögen	14.803	19,1	15.319	19,8	15.555	20,1
Rechnungsabgrenzungsposten	16	0	15	0	20	0,0
Aktiva	77.575	100	77.466	100	77.555	100,0
Eigenkapital	30.898	39,8	31.347	40,5	32.016	41,3
Rückstellungen	1.581	2	1.649	2,1	1.685	2,2
Verbindlichkeiten	45.096	58,2	44.470	57,4	43.854	56,5
Passiva	77.575	100	77.466	100	77.555	100,0

Gewinn- und Verlustrechnung im 3-Jahresvergleich

GuV-Position	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	5.580	5.252	5.350
./. Personalaufwand	1.181	1.232	1.221
./. Abschreibungen	2.511	2.447	2.398
./. Sonstige betriebliche Aufwendungen	337	334	390
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99	-83	-201
Ergebnis	1.450	1.322	1.542
Steuern	362	373	373
Jahresüberschuss	1.088	949	1.169

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 31.12.2008 eine Anzahl von 3.619 Mitgliedern, die ein Geschäftsguthaben von insgesamt 3.008 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 zukunftsgerichtete 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:**

Vorsitzender	Manfred Uedelhoven (ab 26. Juni 2008) Walter Bieber (bis 26. Juni 2008)
Stellvertretender Vorsitzender	Dr. Michael Kaufmann (ab 26. Juni 2008) Manfred Uedelhoven (bis 26. Juni 2008)
Weitere Mitglieder	Pfarrer Frank-Dieter Fischbach Norbert Kellershohn Monika Lappe Silke Ottersbach Jakob Tillenburg Herbert Ziemer

Vorstand:

Geschäftsführender Vorstand	Kay Michael Mastalski
Nebenamtlicher Vorstand	Dr. Walter Wegener Gustav Lange (bis 01. April 2008)

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter

Kaufmännische Mitarbeiter Vollzeit:	4,00
Auszubildende:	5,00

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Jahresergebnis von 1.522 TEUR erwirtschaftet. Dem gegenüber steht ein Jahresergebnis in 2007 von 177 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 2009 weist einen Jahresüberschuss von rd. 250 TEUR aus.

Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

	2004	2005	2006	2007	2008
Eigenkapitalquote	0%	0,49%	1,55%	1,78%	3,62%
Jahresergebnis	+ 916 TEUR	+ 961 TEUR	+ 986 TEUR	+ 177 TEUR	+ 1.522 TEUR
Gewinnverwendung	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	Keine Dividendenausschüttung aufgrund des hohen Verlustvortrages aus Vorjahren