



Meckenheimer
Entwicklungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss 2015



Deloitte.

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Schwannstraße 6
40476 Düsseldorf
Postfach 30 02 26
40402 Düsseldorf
Deutschland
Tel +49 (0)211 8772 01
Fax +49 (0)211 8772 2277
www.deloitte.com/de

**Meckenheimer Entwicklungs-
und Wohnungsgesellschaft mbH,
Meckenheim**

Bericht über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015



Meckener Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2015

| AKTIVA | | | PASSIVA | | | |
|---|---------------|----------------------------|----------------------------|---------------|---|---------------------|
| | Geschäftsjahr | | Vorjahr | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
| | € | € | € | € | € | € |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen | | 0,00 | 60,00 | | | |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 6.412.383,78 | | 6.582.803,78 | | | |
| 2. Grundstücke mit anderen Bauten | 36.426,40 | | 38.248,40 | | | |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 90.879,38 | | 115.036,30 | | | |
| 4. Geschäftsausstattung | 69,00 | | 493,00 | | | |
| 5. Anlagen im Bau | 411.145,14 | | 0,00 | | | |
| 6. Bauvorbereitung | 153,15 | 6.951.056,85 | 0,00 | | | |
| III. Finanzanlagen | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 500,00 | 500,00 | | | |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | | <u>6.951.556,85</u> | <u>6.737.141,48</u> | | | |
| B. UMLAUVERMÖGEN | | | | | | |
| I. Andere Vorräte | | | | | | |
| Unfertige Leistungen | | 180.703,30 | 182.777,89 | | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 4.721,87 | | 3.047,35 | | | |
| 2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter | 3.436,75 | | 0,00 | | | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 96.949,75 | 105.108,37 | 5.835,96 | | | |
| III. Flüssige Mittel | | | | | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | | 318.455,66 | 653.131,42 | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 69,45 | | | |
| BILANZSUMME | | <u><u>7.555.824,18</u></u> | <u><u>7.582.003,55</u></u> | | | |
| | | | | | | |
| A. EIGENKAPITAL | | | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | | | | | |
| 306.800,00 | | | | | | 306.800,00 |
| II. Kapitalrücklagen | | | | | | |
| 940.331,40 | | | | | | 938.420,95 |
| III. Gewinnrücklagen | | | | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 21.939,00 | | | | | 12.760,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 65.508,75 | 87.447,75 | | | | 13.931,54 |
| IV. Bilanzgewinn | | | | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 91.791,67 | | | | | 57.307,21 |
| 2. Einstellung in Gewinnrücklagen | -9.179,00 | 82.612,67 | | | | -5.730,00 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | <u>1.417.191,82</u> | | | | <u>1.323.489,70</u> |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 24.700,00 | | | | | 8.885,72 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 10.030,97 | 34.730,97 | | | | 9.500,00 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.496.056,89 | | | | | 5.627.188,21 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 217.125,79 | | | | | 219.807,75 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 238.720,50 | | | | | 230.826,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 22.225,81 | | | | | 31.969,19 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 14.160,43 | | | | | 22.930,34 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | 99.325,77 | | | | | 106.905,04 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 16.286,20 | 6.103.901,39 | | | | 501,60 |
| davon aus Steuern € 16.286,20 | | | | | | (501,60) |
| BILANZSUMME | | <u><u>7.555.824,18</u></u> | <u><u>7.582.003,55</u></u> | | | |



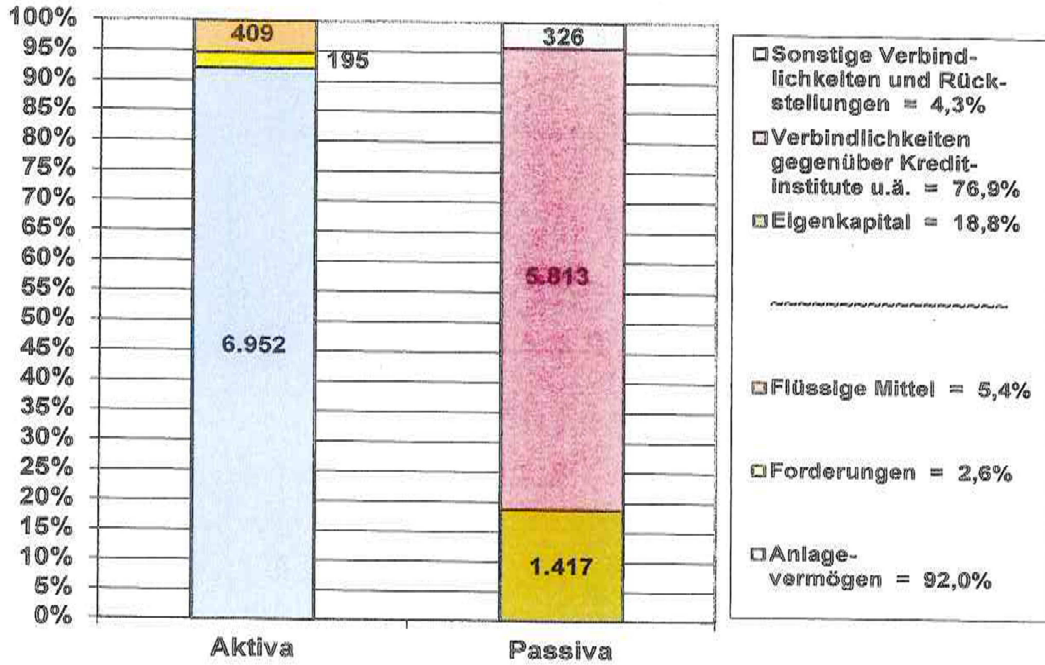
Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom
01. Januar bis 31. Dezember 2015

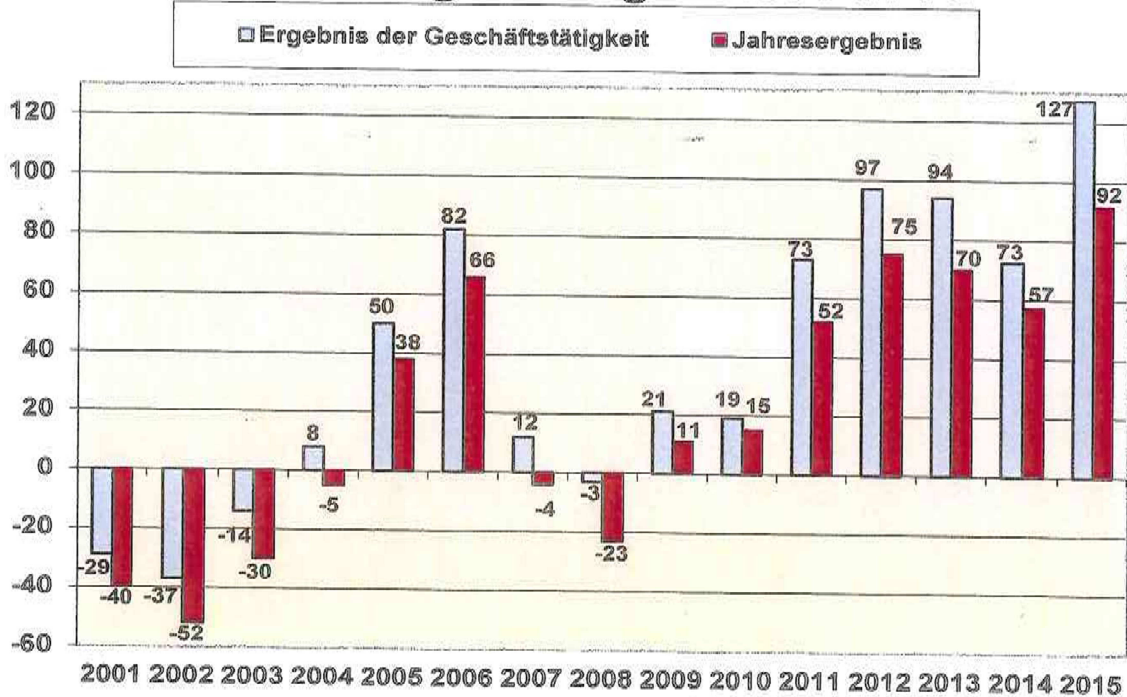
| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 656.580,51 | 641.584,83 |
| 2. Minderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | -2.074,59 | 4.148,03 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 29.445,16 | 8.014,86 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | <u>-219.540,52</u> | <u>-228.486,30</u> |
| 5. ROHERGEBNIS | 464.410,56 | 425.261,42 |
| 6. Personalaufwendungen | | |
| a) Löhne und Gehälter | -5.400,00 | -5.400,00 |
| b) Soziale Abgaben | <u>-1.852,51</u> | <u>-1.679,97</u> |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -172.726,00 | -172.726,00 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -52.466,78 | -61.054,51 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | 29,83 | 29,02 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>1.881,99</u> | 3.814,98 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>-106.442,20</u> | <u>-115.740,03</u> |
| 12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | 127.434,89 | 72.504,91 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -17.324,24 | 1.618,19 |
| 14. Sonstige Steuern | <u>-18.318,98</u> | <u>-16.815,89</u> |
| 15. JAHRESÜBERSCHUSS | 91.791,67 | 57.307,21 |
| 16. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen | <u>-9.179,00</u> | <u>-5.730,00</u> |
| 17. BILANZGEWINN | <u>82.612,67</u> | <u>51.577,21</u> |



Grafische Bilanz in T€ / %



Entwicklung der Ergebnisse in T€





BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Grundlagen

Die Meckenheimer Wohnungsgesellschaft mbH wurde am 15.11.1991 gegründet. Im Jahr 2009 fusionierte die Gesellschaft als übernehmender Rechtsträger mit der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim - Merl mbH. Sie firmiert seit 2014 unter dem Namen Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH. 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 06.05.2014.

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

Zweck der Gesellschaft

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung von Mietwohnungen im 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

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das



| | |
|---|--|
| | <p>Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.</p> |
| Branchenspezifische Entwicklung | <p>Die demografische Entwicklung wird nach allen Prognosen in Meckenheim in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der MEWOGÉ haben. Die stabile Bevölkerungsentwicklung wird den Bedarf an gutem und preiswertem Wohnraum sichern.</p> |
| Wohnungsmarkt | <p>Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim ist ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.</p> |
| Wohnungsbewirtschaftung | <p>Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2015 insgesamt 96 Wohnungen.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt zum 31.12.2015 insgesamt 7.530 qm. Es traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Nur im Rahmen von Mieterwechseln kam es zu Leerständen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 5,15 €/qm (Vorjahr 5,10 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 2 (Vorjahr: T€ 7), was 0,42 % (Vorjahr 1,53 %) der Sollmieten entsprach.</p> |
| Mietwohnungsbau u.Ä. | <p>In 2015 wurde mit dem Bau von zwei an die Stadt Meckenheim zu vermietenden Gebäude mit 18 Wohnungen für Flüchtlinge am Siebengebirgsring in Meckenheim begonnen. Mit der Fertigstellung ist bis Ende 2016 zu rechnen.</p> |
| Instandhaltung / Instandsetzung | <p>Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2015 T€ 45 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 5,93 (Vorjahr: € 6,60) der Wohn- und Nutzfläche.</p> |
| Ertragslage | <p>Der Jahresüberschuss (= wesentlicher Leistungsindikator) des Geschäftsjahres 2015 von T€ 92 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Hiermit wurde das prognostizierte Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015 (T€ 77) deutlich überschritten. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.</p> |
| Vermögens- und Finanzlage | <p>Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Verringerung der Bilanzsumme um T€ 26 auf T€ 7.556 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Flüssigen Mittel (T€ 335) und der unfertigen Leistungen (T€ 2) sowie Erhöhung bei den Sachanlagen (Anlagen im Bau T€ 411 abzüglich Abschreibung T€ 173 und Verkäufe T€ 24) und der Erhöhung der Forderungen (T€ 96). Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 92,0 % (Vorjahr 88,9 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.417, was 18,8 % (Vorjahr 17,5 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2015 erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug T€ 172 (Vorjahr T€ 252).</p> <p>Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.</p> |
| Gesamtaussage zur Wirtschaftlichen Lage | <p>Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Die Prämisse der Unternehmensfortführung ist weiterhin gegeben.</p> |



Besondere Ereignisse im Geschäftsjahr

Besondere Ereignisse sind im Geschäftsjahr 2015 nicht eingetreten.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2015 nicht eingetreten.

Risikobericht und Risikomanagement / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Die Gesellschaft hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein angemessenes 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.

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.

Die solide Geschäftsentwicklung und die verbesserte Eigenkapitalquote bietet zukünftig die Chance, größere Bauprojekte für den eigenen Bestand zu entwickeln.

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.

Prognosebericht

Wesentliche Leistungsindikatoren für unsere Gesellschaft ist der Jahresüberschuss, der im Wesentlichen durch die Sollmieten, Instandhaltung und das Zinsergebnis beeinflusst wird.

Nach dem aktuellen Erfolgsplan wird mit einem Ergebnis für 2016 von ca. TEUR 75 gerechnet. Durch die aktuelle Neubautätigkeit ist mit einem Anstieg der Umsatzerlöse zu rechnen. Des Weiterem ist durch Zinseinsparungen bei zukünftigen Umfinanzierungen mit einer Verbesserung der Ertragslage zu rechnen. Der Instandhaltungsaufwand wird voraussichtlich auf Vorjahresniveau liegen.

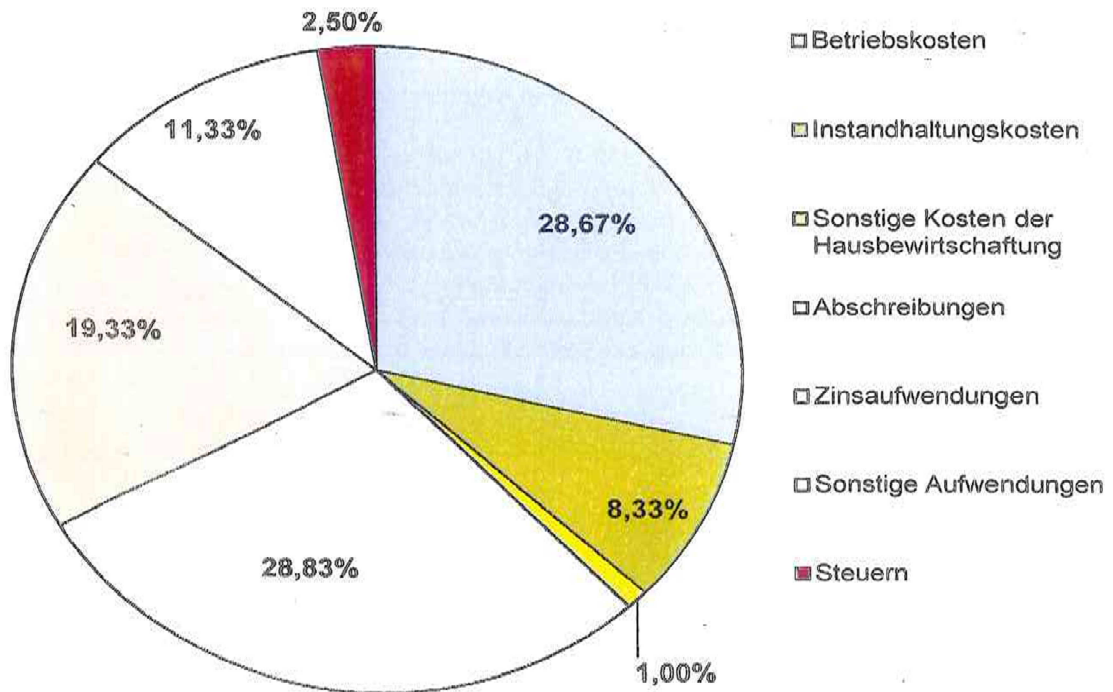
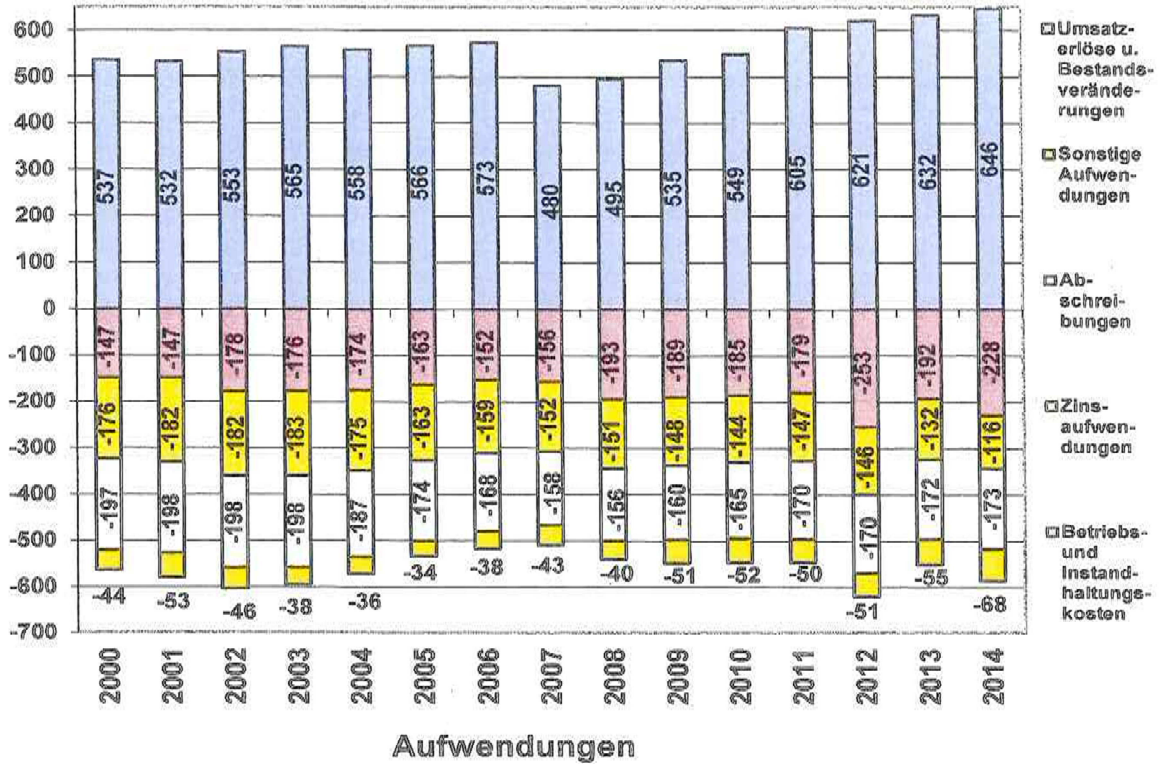
Meckenheim, 31.03.2016

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€





Deloitte.

Deutsche Revisions GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

6 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 der Meckener Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 17. Oktober 2016 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Meckener Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Meckener Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Deloitte.

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."



Deloitte

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450).

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt 6 "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks".

Düsseldorf, den 17. Oktober 2016

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)

Wirtschaftsprüfer

(Mathew)

Wirtschaftsprüfer

Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts unter Hinweis auf unsere Prüfung sowie für den Fall der Weitergabe unseres Prüfungsberichts und/oder des Bestätigungsvermerks bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme; wir weisen hierzu ausdrücklich auf Nr. 7 der als Anlage beigefügten IDW-AAB hin.