



# **Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Jahresabschluss 2016



**Deloitte.**

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016



**Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

<u>A K T I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	<u>P A S S I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.811.813,14	6.412.383,78	I. Gezeichnetes Kapital	306.800,00	306.800,00
2. Grundstücke mit anderen Bauten	34.604,40	36.426,40	II. Kapitalrücklagen	942.241,85	940.331,40
3. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	90.879,38	90.879,38	III. Gewinnrücklagen		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	69,00	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	29.504,00	21.939,00
5. Anlagen im Bau	0,00	411.145,14	2. Bauerneuerungsrücklage	148.121,42	65.508,75
6. Bauvorbereitungskosten	153,15	153,15	<b>IV. Bilanzergebnis</b>	<u>177.625,42</u>	<u>87.447,75</u>
7. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	1. Jahresüberschuss	75.648,47	91.791,67
	<u>8.937.450,07</u>	<u>6.951.056,85</u>	2. Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.565,00	-9.179,00
				68.083,47	82.612,67
<b>II. Finanzanlagen</b>				<u>1.494.750,74</u>	<u>1.417.191,82</u>
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	<b>B. Rückstellungen</b>		
	<u>8.937.950,07</u>	<u>6.951.556,85</u>	1. Steuerrückstellungen	23.400,00	24.700,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Sonstige Rückstellungen	10.300,00	10.030,97
<b>I. Andere Vorräte</b>				<u>33.700,00</u>	<u>34.730,97</u>
Unfertige Leistungen	195.178,76	180.703,30	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.991.956,50	5.496.056,89
1. Forderungen aus Vermietung	1.027,84	4.721,87	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	214.335,22	217.125,79
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	0,00	3.436,75	3. Erhaltene Anzahlungen	245.080,00	238.720,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.147,31	96.949,75	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.296,04	22.225,81
	<u>7.175,15</u>	<u>105.108,37</u>	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.424,04	14.160,43
<b>III. Flüssige Mittel</b>			6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	101.950,87	99.325,77
Guthaben bei Kreditinstituten	591.776,48	318.455,66	7. Sonstige Verbindlichkeiten	977,55	16.286,20
	<u>794.130,39</u>	<u>604.267,33</u>	davon aus Steuern: 977,55 € (Vorjahr: 16.286,20 €)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<u>7.647.020,22</u>	<u>6.103.901,39</u>
1. Geldbeschaffungskosten	6.258,00	0,00	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	562.867,50	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<u>9.738.338,46</u>	<u>7.555.824,18</u>	<b>Bilanzsumme</b>	<u>9.738.338,46</u>	<u>7.555.824,18</u>



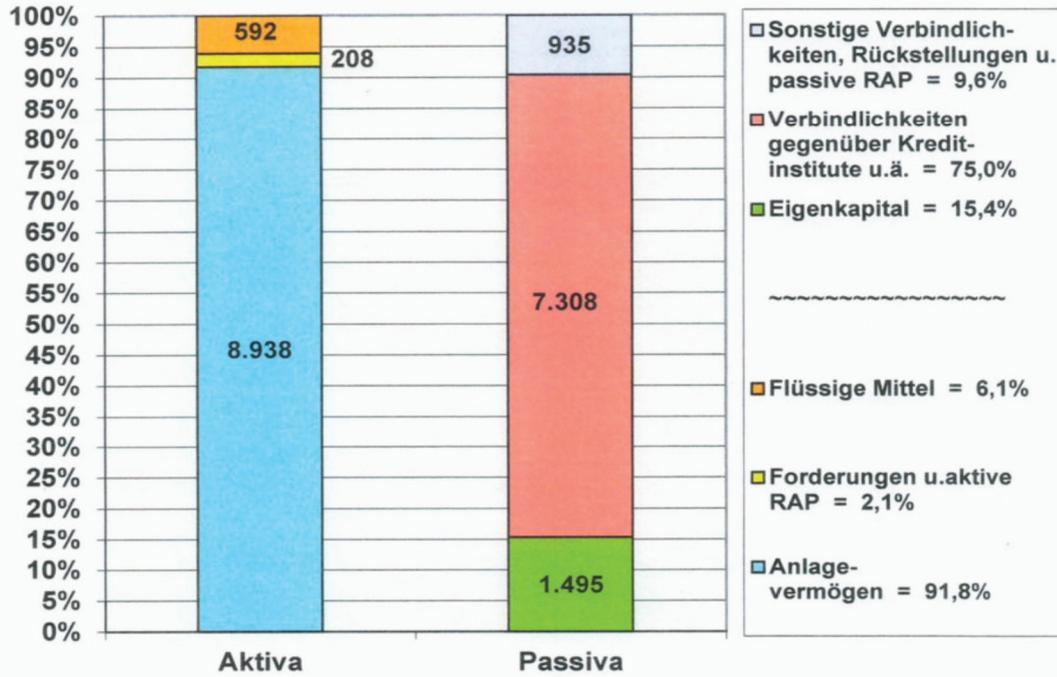
**Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
01. Januar bis 31. Dezember 2016

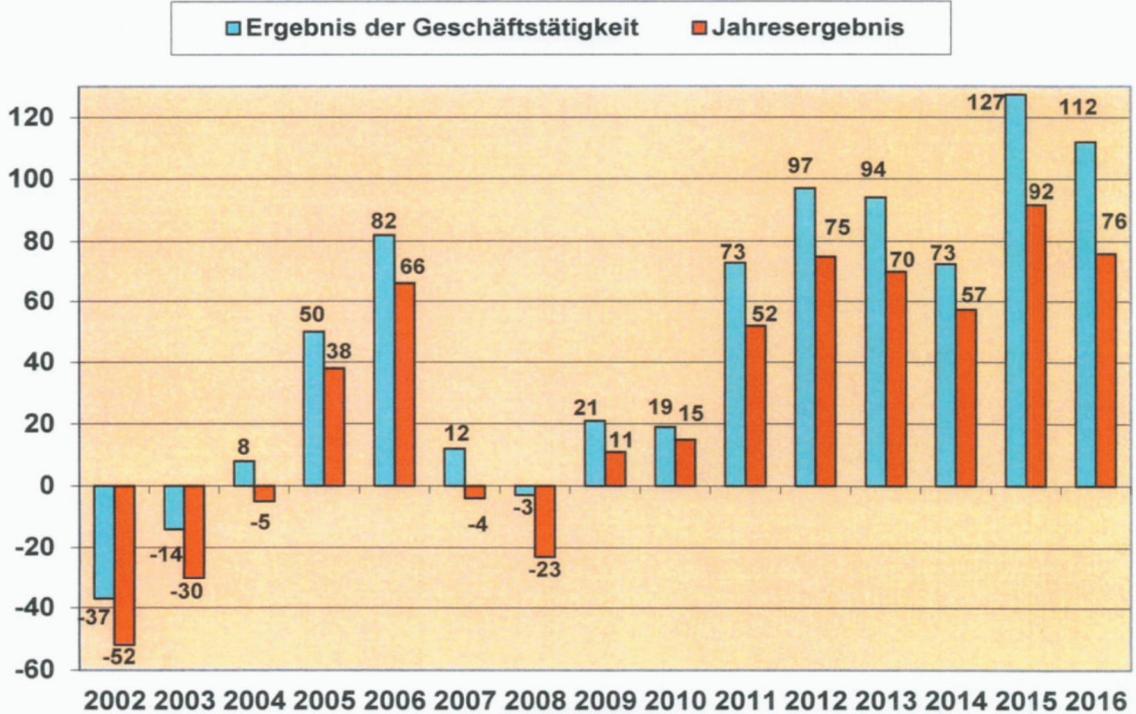
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	653.184,04	656.580,51
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.099,44	5.079,48
	<u>658.283,48</u>	<u>661.659,99</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	14.475,46	-2.074,59
3. Sonstige betriebliche Erträge	20.366,09	24.365,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-225.599,69	-219.540,52
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.400,00	-5.400,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.869,99	-1.852,51
	<u>-7.269,99</u>	<u>-7.252,51</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-180.267,01	-172.726,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57.582,32	-52.466,78
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00	29,83
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91,19	1.881,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-110.970,42	-106.442,20
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14.319,77	-17.324,24
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>97.237,02</u>	<u>110.110,65</u>
13. Sonstige Steuern	-21.588,55	-18.318,98
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<u>75.648,47</u>	<u>91.791,67</u>
15. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	-7.565,00	-9.179,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<u>68.083,47</u>	<u>82.612,67</u>



### Grafische Bilanz in T€ / %



### Entwicklung der Ergebnisse in T€





A N H A N G

D E S

J A H R E S A B S C H L U S S E S 2 0 1 6



## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

### A Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs, der Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
2. In der Gliederung der Bilanz wurde der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ hinzugefügt.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind trotz der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vergleichbar. In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 wurden keine außerordentlichen Aufwendungen oder außerordentlichen Erträge verzeichnet.

### B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt :

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Immaterielle Vermögensgegenstände (Namensrecht) sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden fünf Jahre zugrunde gelegt.

#### **Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagen-Zugänge wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB, als Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Auf fertiggestellten Wohnbauten wird eine lineare Abschreibung von 2 % gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben. Garagen werden linear mit 4% abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind 2016 nicht vorgenommen worden.

#### **Finanzanlagen**

Eine Beteiligung ist mit den ursprünglichen Anschaffungskosten bilanziert.

#### **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position sind die mit den Mietern nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.



### **Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen auf den Merkposten Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen sind als Abschreibung aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

### **Liquide Mittel**

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgrenzungen für Aufwendungen die ein oder mehrere nachfolgenden Geschäftsjahre betreffen, wurden für Geldbeschaffungskosten gebildet. Diese Aufwendungen werden über die Zinsfestschreibungsdauer realisiert.

### **Eigenkapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 306.800,00 (Nennbetrag). Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

### **Rückstellungen**

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Es besteht eine Steuerrückstellung in Höhe von € 23.400,00. In den sonstigen Rückstellungen wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung nur eine Rückstellung für Prüfungskosten und Steuerberatung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag gebildet.

### **Verbindlichkeiten**

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen i.S. von § 88 II. WoBauG., für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, bestehen nicht. Die Gliederung der Bilanz wurde – wie branchenüblich – um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter setzen sich aus Darlehen in Höhe von € 97.911,95 und einem Nachforderungsbetrag aus der Abrechnung von Kanalgebühren für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von € 4.038,92 zusammen.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgrenzungen für Erträge, die mehrere nachfolgende Geschäftsjahre betreffen wurden für einen gewährten Tilgungsnachlass auf ein öffentliches Baudarlehen gebildet. Diese Erträge werden über den Bewilligungszeitraum der öffentlichen Mittel realisiert.



**C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Bilanz**

1. In dem Posten "Unfertige Leistungen" werden die noch nicht abgerechneten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
a ) Wassergeld und Kanalgebühren von	€ 54.983,50	€ 51.243,92
b ) Heizungskosten von	€ 45.655,45	€ 49.591,27
c ) Betriebskosten von	€ 94.539,81	€ 79.868,11
	<u>€ 195.178,76</u>	<u>€ 180.703,30</u>

erfasst.

Den ausgewiesenen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heizkosten und Betriebskosten stehen entsprechende Verbindlichkeiten als Vorauszahlungen in Höhe von € 245.080,00 gegenüber, die in 2017 abgerechnet wurden bzw. noch abgerechnet werden.

2. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind wie im Vorjahr keine Beträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

3. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäfts- jahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
<b>Kapital- rücklage</b>	940.331,40	1.910,45	0,00	942.241,85

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn Vorjahr €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
<b>Gewinn- rücklagen</b>				
<b>Gesellschafts- vertragliche Rücklagen</b>	21.939,00	0,00	7.565,00	29.504,00
<b>Bauer- neuerungs- rücklage</b>	65.508,75	82.612,67	0,00	148.121,42
	<u>87.447,75</u>	<u>82.612,67</u>	<u>7.565,00</u>	<u>177.625,42</u>

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Prüfungskosten und Steuerberatung € 10.300,00

5. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



6. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen keine Unterschiede, aus denen latente Steuern resultieren.
7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern) :

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					Sicherung 1)
		Restlaufzeit				gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(5.496.056,89) 6.991.956,50	(185.915,02) 225.767,73	(5.310.141,87) 6.766.188,77	(568.350,05) 731.430,22	(4.741.791,82) 6.034.758,55	1.453.049,70 5.485.634,15	Bü GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(217.125,79) 214.335,22	(2.790,57) 2.903,59	(214.335,22) 211.431,63	(12.339,11) 12.838,82	(201.996,11) 198.592,81	214.335,22	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(238.720,50) 245.080,00	(238.720,50) 245.080,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(22.225,81) 16.296,04	(22.225,81) 16.296,04	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14.160,43) 76.424,04	(14.160,43) 76.424,04	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	(99.325,77) 101.950,87	(1.413,82) 5.459,81	(97.911,95) 96.491,06	(5.726,33) 5.754,96	(92.185,62) 90.736,10	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	(16.286,20) 977,55	(16.286,20) 977,55	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	(6.103.901,39) 7.647.020,22 =====	(481.512,35) 572.908,76 =====	(5.622.389,04) 7.074.111,46 =====	(586.415,49) 750.024,00 =====	(5.035.973,55) 6.324.087,46 =====	7.153.019,07 =====	

1) Gesichert durch: GPR = Grundpfandrecht    Bü = Bürgschaften



8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs/ Herstellungskosten per 31.12. €	Ab- schreibungen (kumuliert) €	Buchwert des Vorjahres €	Buchwert am 31.12.2016 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
<b>Anlagevermögen</b>										
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	-300,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.032.801,02	0,00	0,00	2.577.805,37	0,00	12.610.606,39	-3.798.793,25	6.412.383,78	8.811.813,14	178.376,01
Grundstücke mit anderen Bauten	41.385,91	0,00	0,00	0,00	0,00	41.385,91	-6.781,51	36.426,40	34.604,40	1.822,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.879,38	0,00	0,00	0,00	0,00	90.879,38	0,00	90.879,38	90.879,38	0,00
Geschäftsausstattung	1.271,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.271,49	-1.271,49	69,00	0,00	69,00
Anlagen im Bau	411.145,14	2.166.660,23	0,00	-2.577.805,37	0,00	0,00	0,00	411.145,14	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	153,15	0,00	0,00	0,00	0,00	153,15	0,00	153,15	153,15	0,00
	10.577.636,09	2.166.660,23	0,00	0,00	0,00	12.744.296,32	-3.806.846,25	6.951.056,85	8.937.450,07	180.267,01
<b>Finanzanlagen</b>										
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	500,00	500,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	10.578.436,09	2.166.660,23	0,00	0,00	0,00	12.745.096,32	-3.807.146,25	6.951.556,85	8.937.950,07	180.267,01



**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2016 nicht angefallen.
2. Periodenfremde Aufwendungen in wesentlicher Höhe sind in 2016 nicht angefallen. Periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1 betrafen in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen.
3. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

**D Sonstige Angaben**

1. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserscheinverpflichtungen) :  
  
Das Bestellobligo für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge ist durch Eigenmittel und zugesagte Kredite gedeckt.
2. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
3. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Die Geschäfte werden seit dem 01.01.2001 von der Euskirchener Baugesellschaft mbH, Euskirchen als Verwalterin gegen Gebühr ausgeführt.
4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. In 2016 wurde der Geschäftsführer mit € 5.400 geringfügig für seine Tätigkeit entlohnt. Ansonsten wurden in 2016 für die amtierenden Geschäftsführungsorgane und auch für frühere Geschäftsführungsorgane bzw. ihre Hinterbliebenen keine Bezüge gezahlt.
5. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.
6. Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.
7. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates begründet.
8. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Gesamthonorar des Abschlussprüfers von € 7.140,00 berechnet. Dies entfiel auf Abschlussprüfungsleistungen für das Jahr 2015. Im Jahr 2016 wurde ein Gesamthonorar für Steuerberatungsleistungen in Höhe von insgesamt € 5.042,64 bezahlt. Das Honorar entfiel mit einem Anteil in Höhe von € 2.218,76 auf das Geschäftsjahr 2014 und mit dem Restanteil in von € 2.823,88 € auf das Geschäftsjahr 2015.
9. Die Geschäfte mit der Stadt Meckenheim (Darlehensgewährung von der Stadt, Lieferung von diversen Betriebskostenarten und Vermietung von Wohnraum) wurden zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.



10. Geschäftsführung

**Dirk Schwindenhammer** Angestellter der Stadt Meckenheim  
(Leiter Wirtschaftsförderung)

11. Aufsichtsrat

**Bert Spilles** Bürgermeister  
Vorsitzender

**Sabrina Gutsche** Dipl.-Betriebswirtin / Hausfrau  
Stellvertretende Vorsitzende

**Wolfgang Philipp** Jurist

**Dr. Brigitte Kuchta** Dozentin

**Martin Leupold** Konrektor, Lehrer

**Erdmute Rebhan** Ministerialdirektorin a.D.

**Siegfried Schwaner** Lt. Angestellter i.R.

**Michael Sperling** Rechtsanwalt, Umweltgutachter

**Johannes Steger** Soldat a.D.

E Weitere Angaben

Die Mietkautionen per 31.12.2016 befinden sich über ein spezielles Kautionskontensystem bei der Aarealbank in Essen sowie mit von Mietern verpfändeten Sparbüchern der Kreissparkasse Köln und der Raiffeisenbank Voreifel e.G. wie folgt in der Verfügungsgewalt der Gesellschaft.

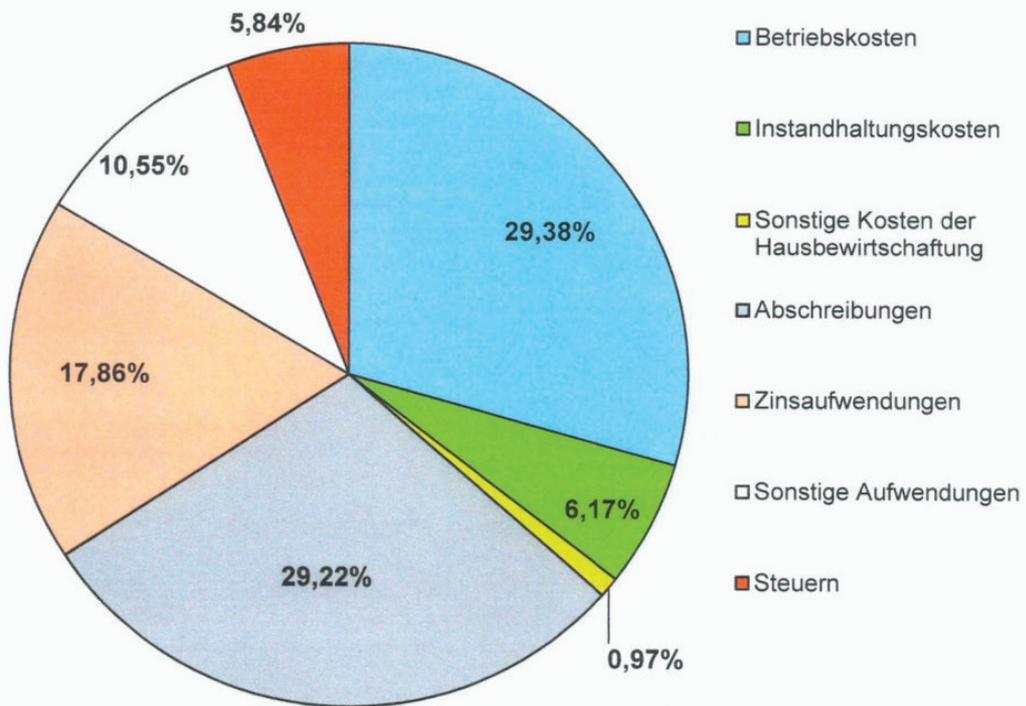
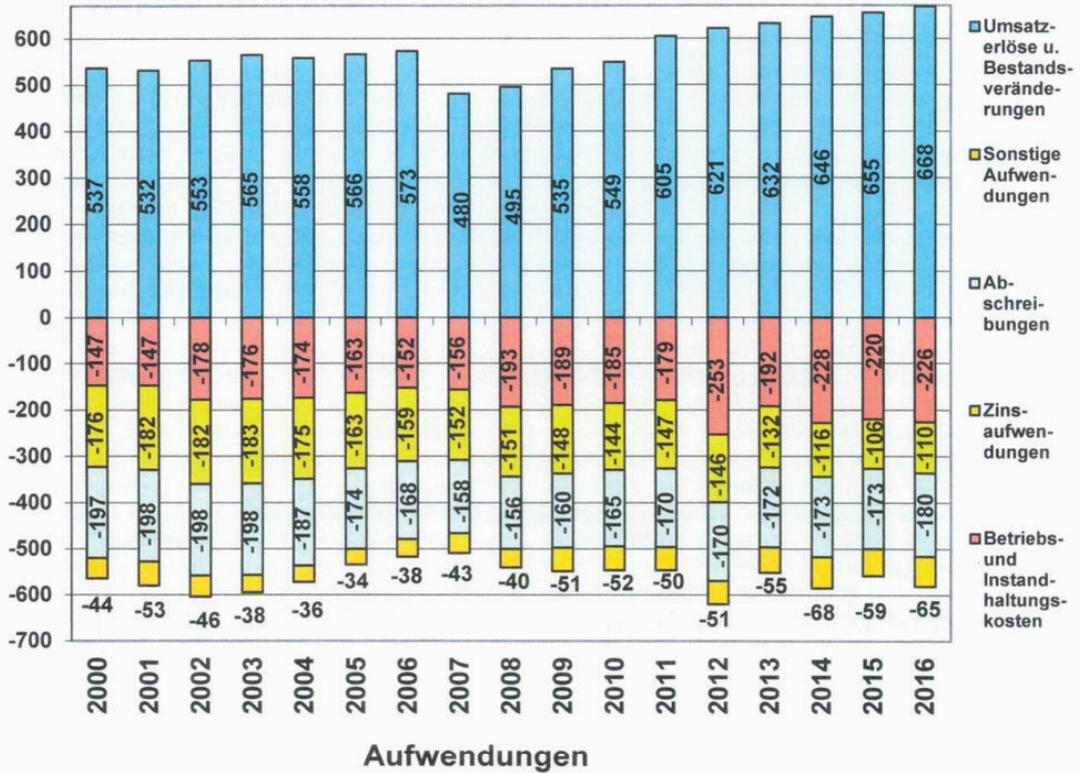
a) <u>Aarealbank Essen</u> für Mieter der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	Kautionskonten	€	90.592,92
b) <u>Kreissparkasse Köln</u> von den Mieter an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet	Sparbücher	€	7.687,12
c) <u>Raiffeisenbank Voreifel e.G.</u> von den Mieter an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet	Sparbücher	€	6.365,49
		€	<u>104.645,53</u>

Meckenheim, 31.03.2017

Die Geschäftsführung:  
(Schwindenhammer)



Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€





## **BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

### **1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

#### **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.

#### **Zweck der Gesellschaft**

Seit dem 01.01.2001 werden die Geschäfte der Gesellschaft von der Euskirchener Baugesellschaft mbH, Kirchstraße 5, Euskirchen besorgt.

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**

Die Weltwirtschaft kam vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2016 wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. Die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten wirft eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der USA, als größte Volkswirtschaft der Welt, auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung aufwärts gerichtet. Großbritannien entschied sich im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Da die Bedingungen des Austritts unklar sind, sind die Folgen nicht absehbar (Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; GdW Information 154; „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017“).



Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug. Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben (Quelle: Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden).

<b>Branchenspezifische Entwicklung</b>	Die demografische Entwicklung wird nach allen Prognosen in Meckenheim in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der MEWOGGE haben. Die stabile Bevölkerungsentwicklung wird den Bedarf an gutem und preiswertem Wohnraum sichern.
<b>Wohnungsmarkt</b>	Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim ist ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.
<b>Wohnungsbewirtschaftung</b>	Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2016 insgesamt 114 Wohnungen.  Die Wohnfläche beträgt zum 31.12.2016 insgesamt 8.430 qm. Es traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Nur im Rahmen von Mieterwechseln und der Fertigstellung des Hauses Siebengebirgsring 34a-b kam es zu Leerständen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 4,96 €/qm (Vorjahr: 5,15 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 13 (Vorjahr: T€ 2), was 2,68 % (Vorjahr: 0,42 %) der Sollmieten entsprach.
<b>Mietwohnungsbau</b>	Anfang 2016 wurde mit dem Bau des Gebäudes Siebengebirgsring 34 b-c begonnen. Alle 18 Wohnungen wurden an die Stadt Meckenheim vermietet. Das Gebäude wurde Mitte November 2016 fertiggestellt und im Januar 2017 an die Stadt Meckenheim übergeben.
<b>Instandhaltung / Instandsetzung</b>	Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2016 T€ 38 aufgewandt. Insgesamt entspricht dies einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 5,10 € (Vorjahr: 5,93 €) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden.
<b>Ertragslage</b>	Der Jahresüberschuss (= wesentlicher Leistungsindikator) des Geschäftsjahres 2016 von T€ 76 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Hiermit wurde das prognostizierte Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 (T€ 75) eingehalten. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.



**Vermögens- und Finanzlage**

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich um T€ 2.182 auf T€ 9.738 erhöht. Maßgeblich hierfür ist ein Anstieg des Anlagevermögens (T€ 1.986) durch den Neubau Siebengebirgsring 34a-b sowie gestiegene liquide Mittel (T€ 273).

Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 91,78 % (Vorjahr: 92,0 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.495, was 15,35 % (Vorjahr: 18,75 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2016 erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug T€ 385 (Vorjahr: T€ 172).

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

**Gesamtaussage zur Wirtschaftlichen Lage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet. Die Prämisse der Unternehmensfortführung ist weiterhin gegeben.

**Besondere Ereignisse im Geschäftsjahr**

Besondere Ereignisse sind im Geschäftsjahr 2016 nicht eingetreten.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2016 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 Eigenkapitalausstattung bietet zukünftig die Chance, größere Bauprojekte für den eigenen Bestand zu entwickeln.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.



Der Aufsichtsrat wurde in seinen Zusammenkünften über alle wichtigen Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken mündlich und schriftlich informiert.

**Prognosebericht**

Wesentlicher Leistungsindikator der 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 2017 von ca. TEUR 90 gerechnet. Durch die Fertigstellung des Neubaus ist mit einem Anstieg der Umsatzerlöse zu rechnen. Des Weiteren ist durch Zinseinsparungen bei zukünftigen Umfinanzierungen mit einer Verbesserung der Ertragslage zu rechnen. Der Instandhaltungsaufwand wird voraussichtlich auf dem Vorjahresniveau liegen.

Meckenheim, 13.10.2017

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



**2. Unternehmensdaten**

<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Siebengebirgsring 4 in 53340 Meckenheim (Stadtverwaltung Meckenheim)		
<b>Gründung der Gesellschaft</b>	15. November 1991  Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.05.2014.		
<b>Eintragung im Handelsregister</b>	HRB 598 des Amtsgerichts Rheinbach am 25.02.1992 bzw. in HRB 10 752 des Amtsgerichtes Bonn ab 01.10.2002		
<b>Gegenstand der Gesellschaft</b>	Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig die Errichtung und Verwaltung von Mietwohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau.		
<b>Wirtschaftsprüfungsgesellschaft</b>	Deutsche Baurevision GmbH -Wirtschaftsprüfungsgesellschaft- Schwannstraße 6 in 40476 Düsseldorf		
<b>Beteiligungen und Mitgliedschaften</b>	Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 in 40090 Düsseldorf (VdW)  Raiffeisenbank Voreifel eG, Hauptstrasse 36 – 46, 53359 Rheinbach Genossenschaftsanteil in Höhe von 500,00 €		
<b>Stammkapital</b>	€ 306.800,00		
<b>Gesellschafter und Beteiligungsverhältnis</b>	Stadt Meckenheim	<u>€ 306.800,00</u>	<u>100,00 %</u>



### 3. Organe der Gesellschaft

**Gesellschafterver-  
sammlung**

Die ordentliche Gesellschafterversammlung vom 12.12.2016 hat den Geschäftsbericht und den Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015 sowie den Prüfungsbericht vom 17. Oktober 2016 der Deutschen Baurevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, behandelt und hierüber die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde festgestellt.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2015 mit Mehrheitsbeschlüssen die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften der §§ 316f HGB und des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätze-Gesetz wurden von der Deutschen Baurevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf geprüft.

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern.

**Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung besteht aus einem Geschäftsführer.

Meckenheim, 31.03.2017

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Meckenheimer 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 Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 nach § 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.



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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 6. November 2017

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Künemann'.

(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mathew'.

(Mathew)  
Wirtschaftsprüfer