

# Jahresabschluss

## Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH



**DOMUS AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

---

**BERICHT**

**Meckenheimer Entwicklungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe mbH),  
Meckenheim**

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 und des Lageberichts

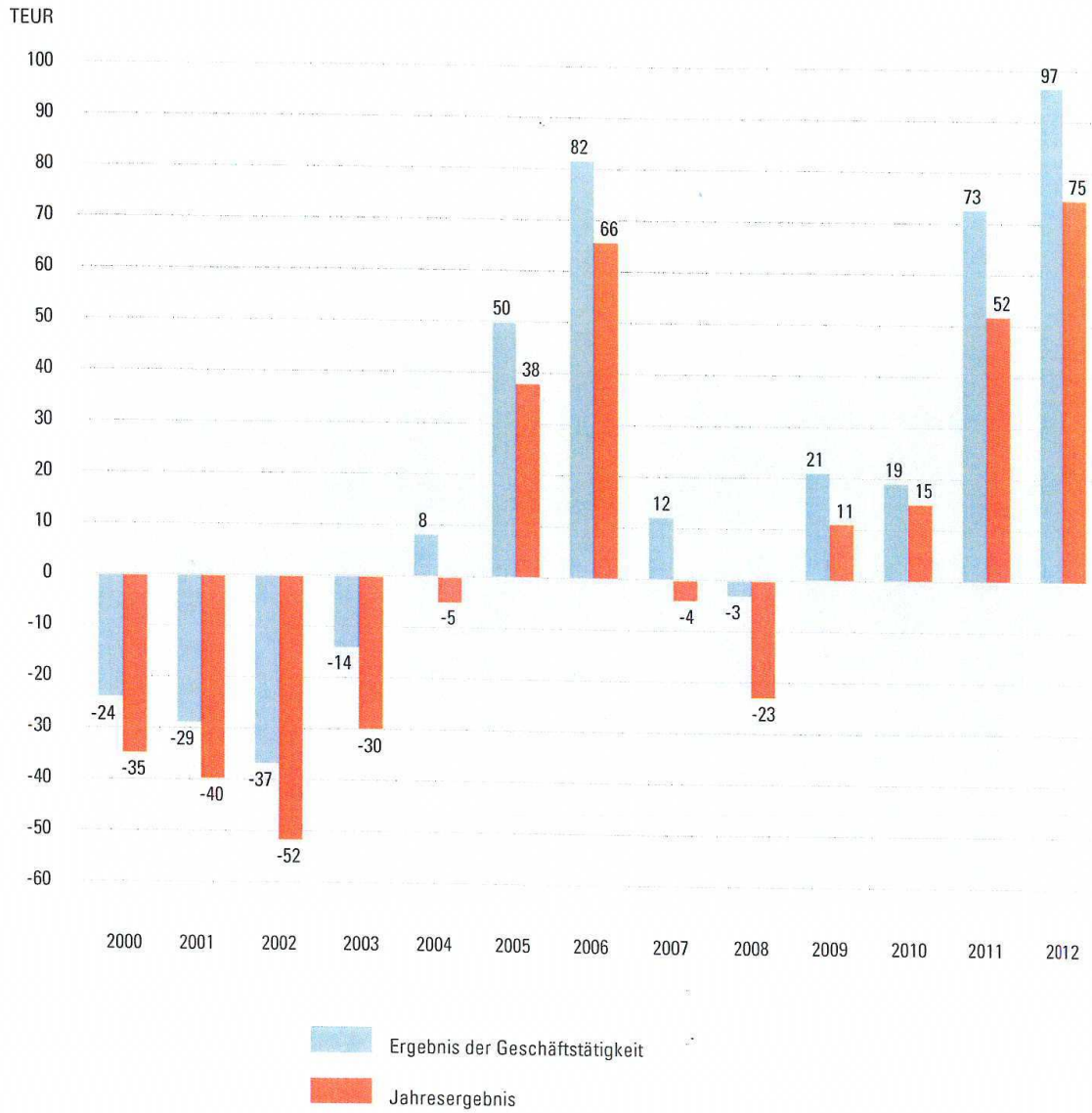
## Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b><u>AKTIVA</u></b>			<b><u>PASSIVA</u></b>	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	180,00	210,00		306.800,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Kapitalrücklagen</b>	
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	6.907.344,78	7.176.629,94		934.600,05
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.036,30	115.036,30	<b>III. Bauerneuerungsrücklage</b>	8.436,32
3. Anlagen im Bau	18.973,70	0,00	<b>IV. Bilanzverlust</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>	7.041.354,78	0,00	1. Verlustvortrag	-133.031,88
Andere Finanzanlagen	473,33	453,77	2. Jahresüberschuss	75.298,91
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	7.042.008,11	7.292.330,01	<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	1.192.103,40
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
<b>I. Andere Vorräte</b>			1. Steuerrückstellungen	6.400,00
Unfertige Leistungen	183.307,51	166.699,99	2. Sonstige Rückstellungen	8.000,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	
1. Forderungen aus Vermietung	3.368,09	124,53	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.176.887,88
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	0,00	356,20	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	224.862,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.779,55	13.176,89	3. Erhaltene Anzahlungen	215.246,50
<b>III. Flüssige Mittel</b>			4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.169,69
Guthaben bei Kreditinstituten	806.727,51	524.065,39	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.878,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	105.780,76
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	138,90	685,67	<b>BILANZSUMME</b>	8.039.329,67
<b>BILANZSUMME</b>	8.039.329,67	7.997.438,68		8.039.329,67
				7.997.438,68

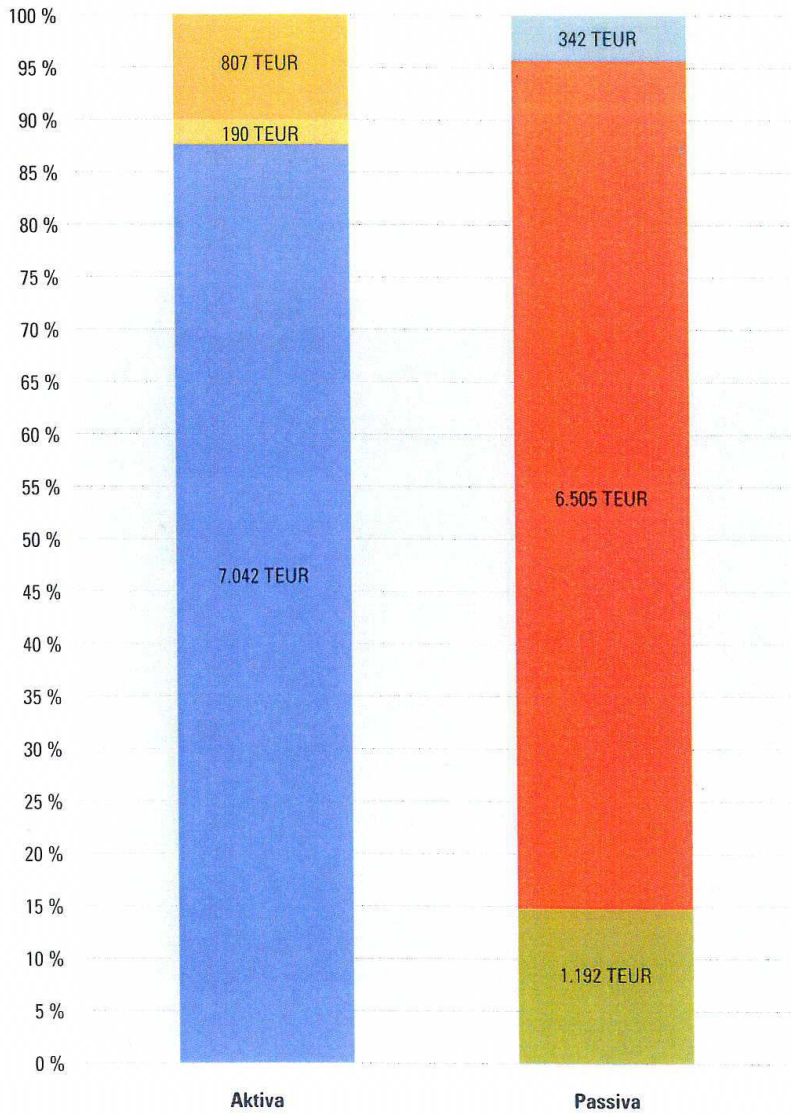
Jahresabschluss

Entwicklung der Ergebnisse



Jahresabschluss

Grafische Bilanz



- Flüssige Mittel = 10,0 %
- Forderungen = 2,4 %
- Anlagevermögen = 87,6 %
- Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen = 4,3 %
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. ä. = 80,9 %
- Eigenkapital = 14,8 %

**Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom  
01. Januar bis 31. Dezember 2012**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	604.451,11	590.790,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	16.607,52	13.775,13
3. Sonstige betriebliche Erträge	92.307,97	10.362,22
4. <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-253.144,91</u>	<u>-179.057,63</u>
5. <b>ROHERGEBNIS</b>	460.221,69	435.869,93
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-169.803,11	-169.638,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.496,51	-49.705,54
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	19,56	25,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.528,70</u>	3.500,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-146.275,67</u>	<u>-147.163,97</u>
11. <b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	97.194,66	72.887,06
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.600,00	-2.798,90
13. Sonstige Steuern	<u>-18.295,75</u>	<u>-18.295,75</u>
14. <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	75.298,91	51.792,41
15. Verlustvortrag	<u>-133.031,88</u>	<u>-184.824,29</u>
16. <b>BILANZVERLUST</b>	<u><u>-57.732,97</u></u>	<u><u>-133.031,88</u></u>

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### 1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

#### 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 2011 unter dem Namen Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWOG). 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 24.03.2011.

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

#### Zweck der Gesellschaft

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung von Mietwohnungen 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 weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.

Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

**Branchenspezifische  
Entwicklung**

Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in 2012 rund 1.724 Wohnungen erstellt, insgesamt 8,4 % mehr als in 2011. Nach Jahren des schrumpfenden Wohnungsbaus ist eine Erholung eingetreten. Auch wurden in 2012 insgesamt 1.894 Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen beantragt. Dabei wurde das Niveau des Vorjahres gehalten.

In der Stadt Meckenheim wurden im Jahr 2012 insgesamt 317 bauaufsichtliche Anträge gezählt, darunter 190 Anträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Ein- und Mehrfamilienhäuser u.a.). Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine Steigerung um über 20 Prozent. Das bedeutet, dass 2012 rund 60 Anträge zur Errichtung von Wohnhäusern mehr gestellt wurden als 2011.

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.



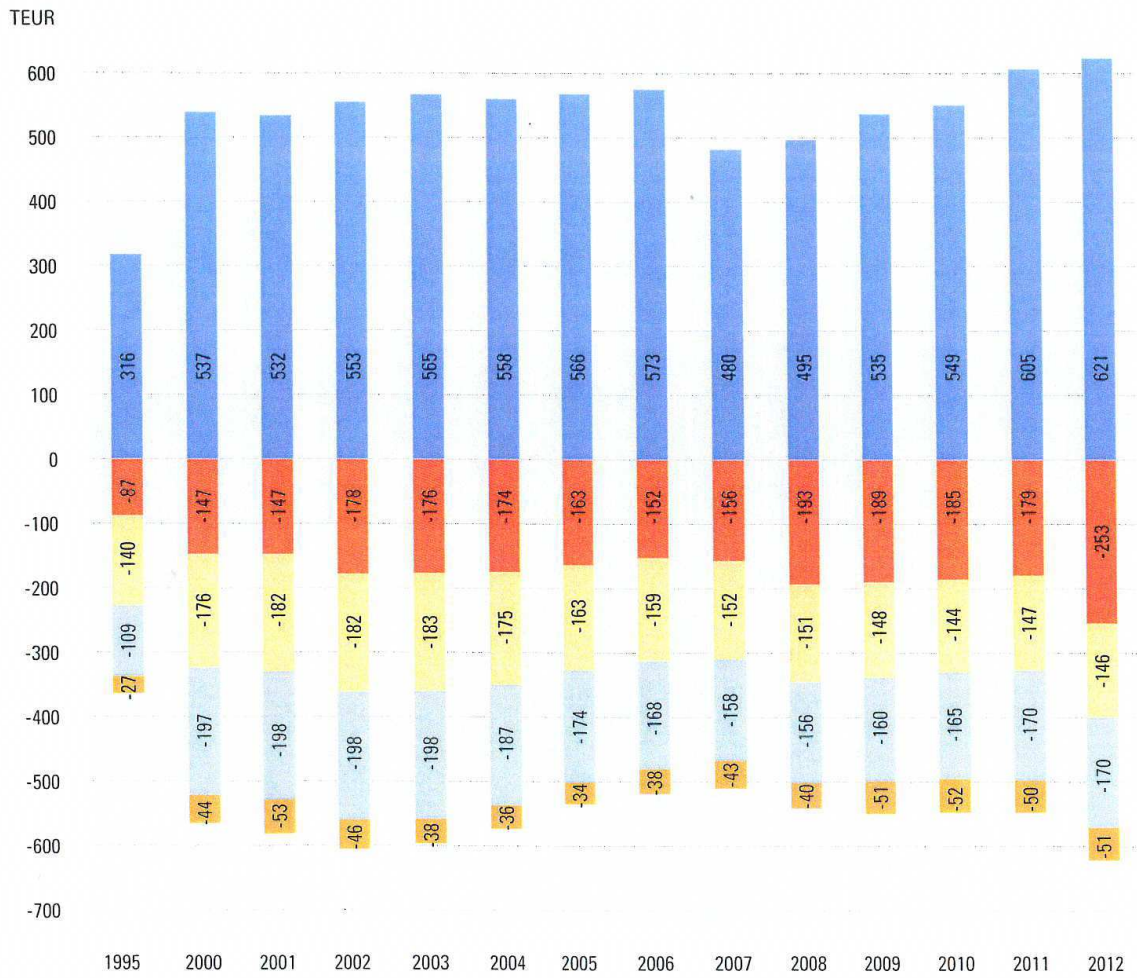
DO-93512-0201-2012

Anlage 4  
Seite 3

<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 31.12.2012 insgesamt 96 Wohnungen.  Von den in 2010 erworbenen drei Einfamilienhäusern Willi-Weyer-Straße 4-8 sind die Häuser Nr. 4 und 6 in 2012 verkauft worden. Zum Herrichten dieser beiden Objekte wurden bisher T€ 15 aufgewendet.  Die Wohnfläche beträgt zum 31.12.2012 insgesamt 7.530 qm. Außer bei denen bis zum Verkauf bzw. nach Umbaufertigstellung noch leerstehenden Objekte traten kaum strukturelle Wohnungsleerstände auf. Ohne Berücksichtigung der verkauften Objekte belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 4,95 €/qm (Vorjahr 4,74 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 13 (Vorjahr: T€ 14), was 2,9 % (Vorjahr 3,2 %) der Sollmieten entsprach.
<b>Mietwohnungsbau</b>	In 2012 wurde mit dem Bau von 4 Garagen in der Max-Plank-Straße in Meckenheim begonnen. Zum Berichtszeitpunkt sind diese fertig gestellt. Weitere Neubautätigkeit sind in 2012 nicht entfaltet worden.
<b>Instandhaltung / Instandsetzung</b>	Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2012 T€ 76 aufgewendet. Für die Außenwanddämmung mit Anstrich des Objektes Aprikosenstr. 6-8 in Meckenheim wurden davon alleine T€ 53 ausgegeben. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 10,08 (Vorjahr: € 2,47) der Wohn- und Nutzfläche.
<b>Ertragslage</b>	Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 von T€ 75 resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf der Einfamilienhäuser. Für das Jahr 2013 wird mit einem Überschuss von T€ 42 gerechnet. Die Ertragslage wird zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 42 auf T€ 8.039 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der flüssigen Mittel (Kaufpreise Einfamilienhäuser mit T€ 200 und Überschuss aus der Hausverwaltung von T€ 82), bzw. Verminderung (Abschreibung T€ 170 und Abgänge von T€ 118) bei gleichzeitiger Erhöhung (aktivierte Kosten Umbau T€ 17 / Neubau Garagen T€ 19) der Sachanlagen, sowie Erhöhung der unfertigen Leistungen und der Forderungen (T€ 10). Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 87,6 % (Vorjahr 91,2 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.192, was 14,8 % (Vorjahr 13,9 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2012 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 245 (Vorjahr T€ 222).  Die Finanzlage ist gesichert. Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.
<b>Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1, HGB</b>	Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2012 nicht eingetreten.

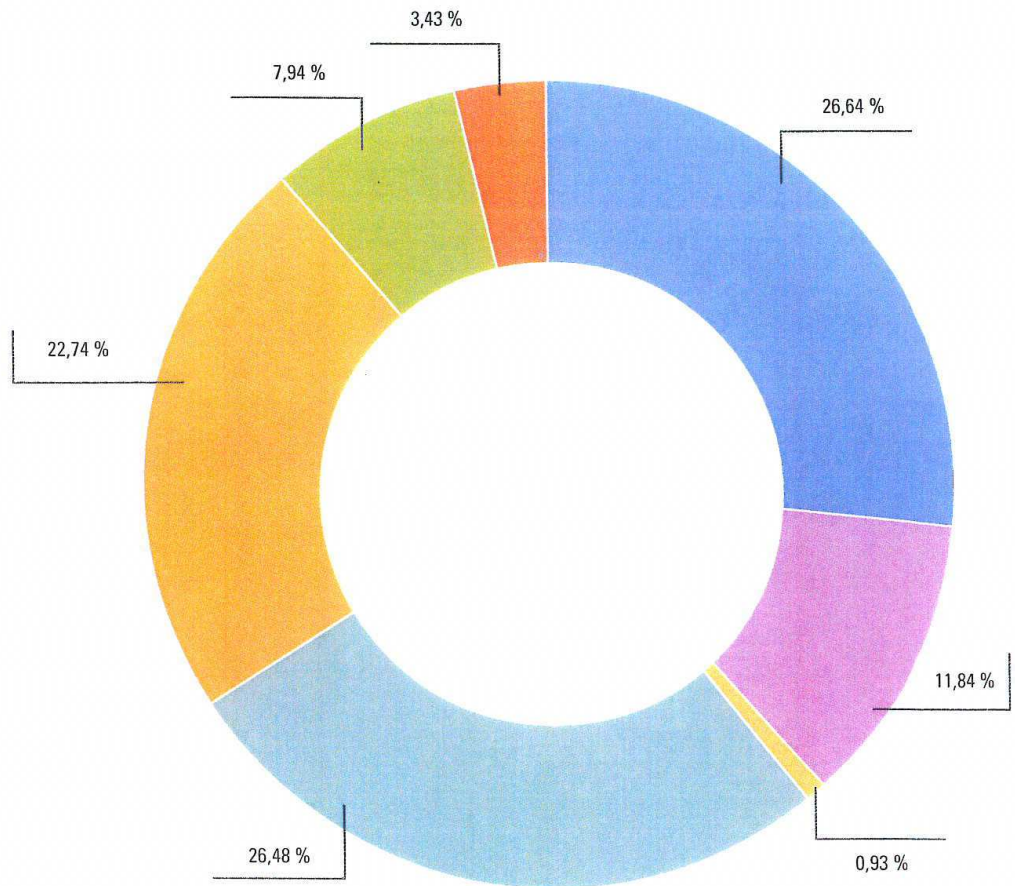
Jahresabschluss

Entwicklung der Hausbewirtschaftung



- Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen
- Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Zinsaufwendungen
- Abschreibungen
- Sonstige Aufwendungen

**Jahresabschluss**  
**Aufteilung der Aufwendungen**



- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung
- Abschreibungen
- Zinsaufwendungen
- Sonstige Aufwendungen
- Steuern

DO-93512-0201-2012

Anlage 4  
Seite 4

**Risikomanagement  
Früherkennung  
(KonTraG)**

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

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein angemessenes Überwachungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, früh erkannt werden.

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.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden in ihren Zusammenkünften über alle wichtigen Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken mündlich und schriftlich informiert.

Meckenheim, 31.03.2013

Die Geschäftsführung:

  
(Schwindenhammer)

DOMUS AG

DO-93512-0201-2012

- 14 -

## G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

---

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe mbH), Meckenheim, unter dem Datum vom 19. Juli 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### „Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe 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 (MEWoGe mbH), Meckenheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 (IDW) 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.

**DOMUS AG**

DO-93512-0201-2012

- 15 -

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss 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.“

Düsseldorf, den 19. Juli 2013

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Schiffers  
Wirtschaftsprüfer

  
Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

