



Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss 2019



Testatsexemplar

Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Meckenheim

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS





Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Grundlagen	<p>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 (MEWOGÉ). 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.</p> <p>Seit dem 01.01.2001 werden die Geschäfte der Gesellschaft von der Euskirchener Baugesellschaft mbH, Kirchstraße 5, Euskirchen besorgt.</p>
Zweck der Gesellschaft	<p>Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung von Mietwohnungen im öffentlich geförderten 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.</p>
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung	<p>Es wird festgestellt, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren vorrangigen Aufgaben nachgekommen ist.</p> <p>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.</p>
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	<p>Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig, Der Welthandel schrumpfte im Jahr 2019 um 0,8%. Ein großer Anteil hat dabei die Zoll- und Handelspolitik der USA. Dieser Protektionismus wird auch im Jahr 2020 negative Auswirkungen auf den Welthandel haben. Trotz dieses Rückgangs des Handelsvolumens profitieren private Haushalte von kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage. Weiterhin ist seit spätestens März 2020 zu befürchten, dass die COVID-19-Pandemie, die Weltwirtschaft, die Wirtschaft des Euroraums und die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2020 in eine Rezession führen wird.</p> <p>Über das gesamte Jahr 2019 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum um 1,2%. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres in 2019 fortgesetzt.</p> <p>Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum im laufenden und im kommenden Jahr leicht expansiv ausgerichtet sein und im Jahr 2021 wohl in etwa neutral sein.</p> <p>Die strukturellen Primärsalden, die um Konjunkturreffekte, Einmaleffekte und Zinsausgaben bereinigt sind, dürften in einer Reihe von Ländern</p>



sinken, besonders deutlich in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Griechenland.

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr.

Damit ist die Wirtschaftsleistung Deutschlands in 2019 weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, konnte bis zum Beginn der COVID-19-Pandemie von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Es ist zu erwarten, dass die COVID-19-Pandemie die deutsche Wirtschaft in 2020 in eine tiefe Rezession führen wird.

(Quellen: VdW Rheinland Westfalen Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 2019; eurostat der Europäischen Kommission, Veröffentlichungen, Pressemitteilung, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen)

Branchenspezifische Entwicklung	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.
Wohnungsmarkt	Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim ist ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.
Wohnungsbewirtschaftung	Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2019 insgesamt 114 Wohnungen. Die Wohnfläche beträgt zum 31. Dezember 2019 insgesamt 8.430 qm. Es traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Nur im Rahmen von Mieterwechseln kam es zu Leerständen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 5,53 €/qm (Vorjahr 5,38 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 13 (Vorjahr: T€ 2), was 2,26 % (Vorjahr 0,35 %) der Sollmieten entsprach.
Mietwohnungsbau	Die Gesellschaft hat mit der Planung eines neuen Wohnbauprojekts in der Gerichtsstraße in Meckenheim begonnen. Es umfasst die beiden Gebäude in der Gerichtsstraße 41 mit sechs Wohnungen und Gerichtsstraße 43 mit acht Wohnungen. Zusätzlich wurden 24 Tiefgaragenstellplätze und 26 oberirdische Stellplätze in Meckenheim-Merl erworben.
Instandhaltung / Instandsetzung	Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2019 T€ 59 aufgewandt. Insgesamt entspricht dies einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 7,00 € (Vorjahr: 10,44 €) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden.
Ertragslage	Der Jahresüberschuss (= wesentlicher Leistungsindikator) des Geschäftsjahres 2019 von T€ 90 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Hiermit wurde das prognostizierte Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 (T€ 99) leicht unterschritten. 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€ 268 auf T€ 9.569 erhöht. Diese Erhöhung beruht maßgeblich auf dem Ankauf des Baugrundstücks in der Gerichtsstraße.

Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 93,53 % (Vorjahr 91,69 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.779, was 18,60 % (Vorjahr 18,15 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2019 erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug T€ 267 (Vorjahr T€ 268).

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.

**Risikobericht und
Risikomanagement /
Chancen und Risiken
der künftigen
Entwicklung**

Risiken, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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, weitere Bauprojekte für den eigenen Bestand zu entwickeln. Dadurch ist die Gesellschaft in der Lage den sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen gleichermaßen Rechnung zu tragen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Der Aufsichtsrat wurde in seiner Zusammenkunft 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 2019 von ca. T€ 113 gerechnet.

Meckenheim, 27.08.2020

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**



Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2019

<u>A K T I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	<u>P A S S I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	612,50	0,00		306.800,00	306.800,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.187.659,39	8.406.378,36		947.973,20	946.062,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.343,08	30.960,40	III. Gewinnrücklagen		
3. Grundstücke ohne Bauten	583.484,85	0,00	1. Gesellschaftsrechtliche Rücklagen	57.452,00	48.445,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.879,38	90.879,38	2. Baumeuerungsrücklage	386.675,28	310.628,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00		<u>444.127,28</u>	<u>359.073,80</u>
6. Bauvorbereitungskosten	25.902,92	153,15	IV. Bilanzgewinn		
	<u>8.949.269,62</u>	<u>8.528.371,29</u>		81.059,65	76.046,48
				<u>1.779.960,13</u>	<u>1.687.983,03</u>
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	1. Steuerrückstellungen	0,00	4.700,00
	<u>8.950.382,12</u>	<u>8.528.871,29</u>	2. Sonstige Rückstellungen	11.600,00	11.900,00
				<u>11.600,00</u>	<u>16.600,00</u>
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Andere Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.282.217,72	6.462.759,85
Unfertige Leistungen	233.799,16	243.412,74	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	598.035,42	197.594,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Erhaltene Anzahlungen	273.986,13	273.304,00
1. Forderungen aus Vermietung dem Gesellschafter	856,05	4.167,27	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.733,08	21.578,19
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	4.144,77	0,00	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dem Gesellschafter	9.431,87	17.512,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.356,37	3.237,81	6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	93.627,93	105.290,25
	<u>24.357,19</u>	<u>7.405,08</u>	7. Sonstige Verbindlichkeiten	954,30	957,50
III. Flüssige Mittel			davon aus Steuern: 954,30 € (Vorjahr: 957,50 €)		
Guthaben bei Kreditinstituten	355.603,61	515.824,41		<u>7.282.966,45</u>	<u>7.078.966,99</u>
	<u>613.759,96</u>	<u>766.642,23</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten	495.097,50	517.687,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			Bilanzsumme	<u>9.569.644,08</u>	<u>9.301.267,52</u>
Geldbeschaffungskosten	5.502,00	5.754,00			
	<u>9.569.644,08</u>	<u>9.301.267,52</u>			



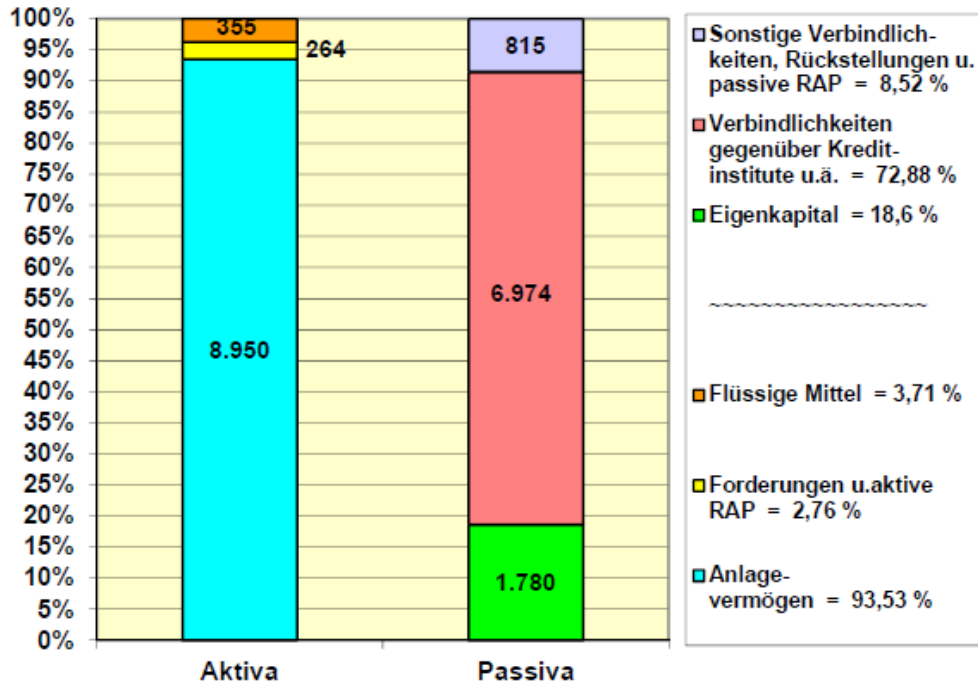
Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar bis 31. Dezember 2019

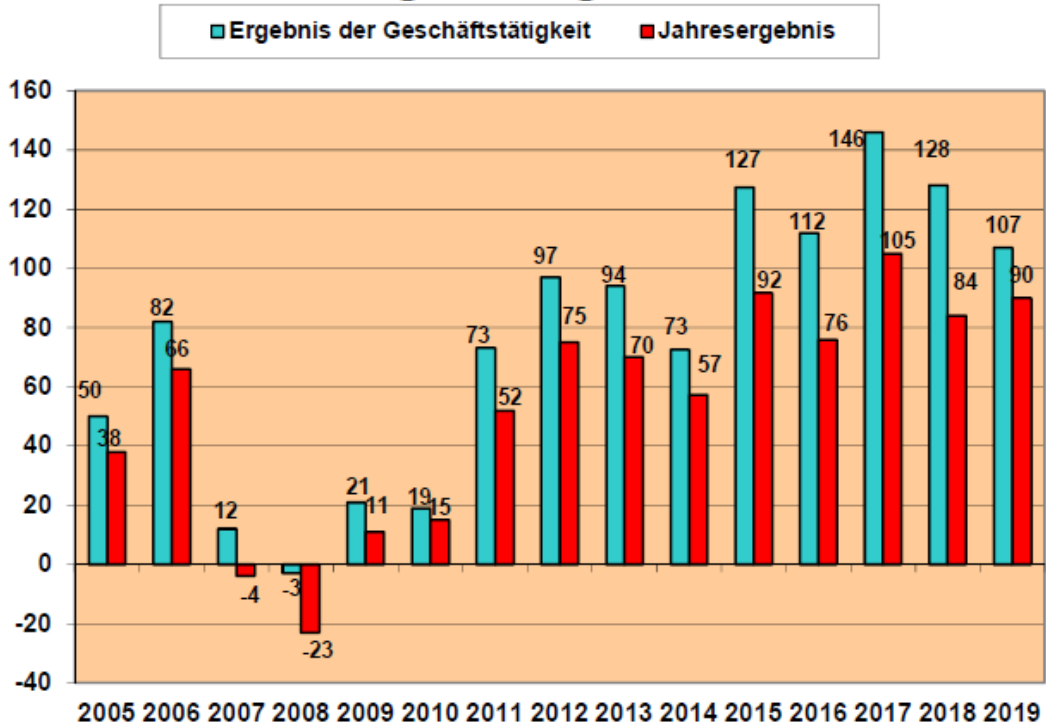
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	798.305,40	767.234,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.648,00	5.648,00
	<u>803.953,40</u>	<u>772.882,93</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-9.613,58	31.861,61
3. sonstige betriebliche Erträge	26.312,86	30.866,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-284.228,96	-318.408,72
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.400,00	-5.400,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.732,78	-1.863,92
	<u>-7.132,78</u>	<u>-7.263,92</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-222.386,35	-223.462,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-67.290,16	-52.842,23
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25,00	25,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	13,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-107.039,50	-105.207,51
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16.932,75	-15.827,37
12. Ergebnis nach Steuern	<u>115.667,18</u>	<u>112.636,93</u>
13. Sonstige Steuern	-25.600,53	-28.140,45
14. Jahresüberschuss	<u>90.066,65</u>	<u>84.496,48</u>
15. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	-9.007,00	-8.450,00
16. Bilanzgewinn	<u>81.059,65</u>	<u>76.046,48</u>



Grafische Bilanz in T€ / %



Entwicklung der Ergebnisse in T€





auf den Merkposten Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen sind als Abschreibung aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Forderungen gegen den Gesellschafter bestehen aus der Abrechnung von Wasser- und Kanalgebühren in Höhe von € 4.144 für das Abrechnungsjahr 2019.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen wird erstmals der Anteil an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft Auf dem Steinbüchel in Höhe von € 6.996,26 ausgewiesen. Die Rücklage wurde im Zuge des Ankaufs mit einem Wert in Höhe von € 6.702,72 vom Verkäufer übernommen.

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). In die Kapitalrücklage werden jährlich Zins- und Tilgungsleistungen aus Darlehensverträgen mit dem Gesellschafter eingestellt. Der Gesellschafter verzichtet gegenüber der Gesellschaft auf deren Rückzahlung.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. 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 beruhen auf Darlehen in Höhe von € 93.627,93.

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>2019</u>	<u>2018</u>
a) Wassergeld und Kanalgebühren von	€ 69424,56	€ 71.619,77
b) Heizungskosten von	€ 46.690,75	€ 55.036,18
c) Betriebskosten von	<u>€ 117.683,85</u>	<u>€ 116.756,79</u>
	<u>€ 233.799,16</u>	<u>€ 243.412,74</u>

erfasst.

Den ausgewiesenen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heizkosten und Betriebskosten stehen entsprechende Verbindlichkeiten als Vorauszahlungen in Höhe von € 273.986,13 gegenüber, die in 2020 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. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäfts- jahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Kapital- rücklage	946.062,75	1.910,45	0,00	947.973,20
	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 €
Gewinn- rücklagen				
Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	48.445,00	0,00	9.007,00	57.452,00
Bauer- neuerung- rücklage	310.628,80	76.046,48	0,00	386.675,28
	<u>359.073,80</u>	<u>76.046,48</u>	<u>9.007,00</u>	<u>444.127,28</u>

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

Rückstellung für Prüfungskosten und Steuerberatung € 11.600,00

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 €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(6.462.759,85) 6.282.217,72	(183.680,67) 188.587,19	(6.279.079,18) 6.093.630,53	(5.519.226,75) 5.330.716,05	1.100.273,54 5.181.944,18	Bü GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(197.594,23) 598.035,42	(9.666,80) 23.471,90	(187.927,63) 574.563,52	(145.213,56) 473.773,21	598.035,42	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(273.304,00) 273.986,13	(273.304,00) 273.986,13	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(21.578,19) 24.733,08	(21.578,19) 24.733,08	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17.512,97) 9.431,87	(17.512,97) 9.431,87	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	(105.290,25) 93.627,93	(11.662,32) 1.442,31	(93.627,93) 92.185,62	(87.815,28) 86.343,90	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	(957,50) 954,30	(957,50) 954,30	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	(7.078.996,99) <u>7.282.986,45</u>	(518.362,25) <u>522.606,78</u>	(6.560.634,74) <u>6.760.379,67</u>	(5.752.255,59) <u>5.890.833,18</u>	<u>6.890.253,14</u>	

1) Gesichert durch: GPR = Grundpfandrecht Bü = Bürgschaften



8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand per 31.12.2019 €
	Stand per 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuch- ungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	300,00	750,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.646.981,79	1.707,88	0,00	0,00	0,00	12.648.689,67
Grundstücke mit anderen Bauten	41.385,91	32.204,68	0,00	0,00	0,00	73.590,59
Grundstücke ohne Bauten	0,00	583.484,85	0,00	0,00	0,00	583.484,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.879,38	0,00	0,00	0,00	0,00	90.879,38
Geschäftsausstattung	1.271,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.271,49
Bauvorbereitungskosten	153,15	25.749,77	0,00	0,00	0,00	25.902,92
	12.780.671,72	643.147,18	0,00	0,00	0,00	13.423.818,90
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	12.781.471,72	643.897,18	0,00	0,00	0,00	13.425.368,90

	kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand per 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand per 31.12.2019 €	Stand per 31.12.2019 €	Stand per 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	300,00	137,50	0,00	437,50	612,50	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.240.603,43	220.426,85	0,00	4.461.030,28	8.187.659,39	8.406.378,36
Grundstücke mit anderen Bauten	10.425,51	1.822,00	0,00	12.247,51	61.343,08	30.960,40
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	583.484,85	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	90.879,38	90.879,38
Geschäftsausstattung	1.271,49	0,00	0,00	1.271,49	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	25.902,92	153,15
	4.252.300,43	222.248,85	0,00	4.474.549,28	8.949.269,62	8.528.371,29
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	4.252.600,43	222.386,35	0,00	4.474.986,78	8.950.382,12	8.528.871,29



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.
2. Periodenfremde Aufwendungen in wesentlicher Höhe sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1,16 betrafen in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und verjährte Sicherheitsbeträge.
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, Besserungsscheinverpflichtungen).

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 als Verwalterin gegen Gebühr ausgeführt.
4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich. Im Geschäftsjahr wurde der Geschäftsführer mit € 5.400 geringfügig für seine Tätigkeit entlohnt. Ansonsten wurden im Geschäftsjahr 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. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt netto 8.100,00 €. Es betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.
9. Die Geschäfte mit der Stadt Meckenheim (Darlehensgewährung, Lieferung von diversen Betriebskostenarten und Vermietung von Wohnraum) wurden zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.
10. Zwar ist zu erwarten, dass die COVID-19-Pandemie die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2020 in eine tiefen Rezession führen wird, jedoch sind keine Risiken erkennbar, die einen bestandsgefährdenden Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben können.



11. Geschäftsführung

Dirk Schwindenhammer Angestellter der Stadt Meckenheim
(Leiter Wirtschaftsförderung)

11. Aufsichtsrat

Bert Spilles Bürgermeister, Stadt Meckenheim
Vorsitzender

Sabrina Gutsche Dipl.-Betriebswirtin / Hausfrau
Stellvertretende Vorsitzende

Wolfgang Philipp Jurist, Pensionär

Dr. Brigitte Kuchta Dozentin, selbstständig

Martin Leupold Schulleiter / Lehrer, Land Rheinland-Pfalz

Erdmute Rebhan Ministerialdirektorin a.D.

Siegfried Schwaner Lt. Angestellter i.R.

Michael Sperling Rechtsanwalt / Umweltgutachter, selbstständig

Johannes Steger Soldat a.D.

E Weitere Angaben

Die Mietkautionen per 31. Dezember 2019 befinden sich über ein spezielles Kautionskontensystem bei der Aareal Bank AG sowie mit von Mietern verpfändeten Sparbüchern der Kreissparkasse Köln und der Raiffeisenbank Voreifel e.G. wie folgt in der Verfügungsgewalt der Gesellschaft.

a) <u>Aareal Bank AG</u> für Mieter der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	Kautionskonten	€	91.842,53
b) <u>Kreissparkasse Köln</u> von den Mietern an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet	Sparbücher	€	4.860,28
c) <u>Raiffeisenbank Voreifel e.G.</u> von den Mietern an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet	Sparbücher	€	6.366,00
		€	<u>103.068,81</u>

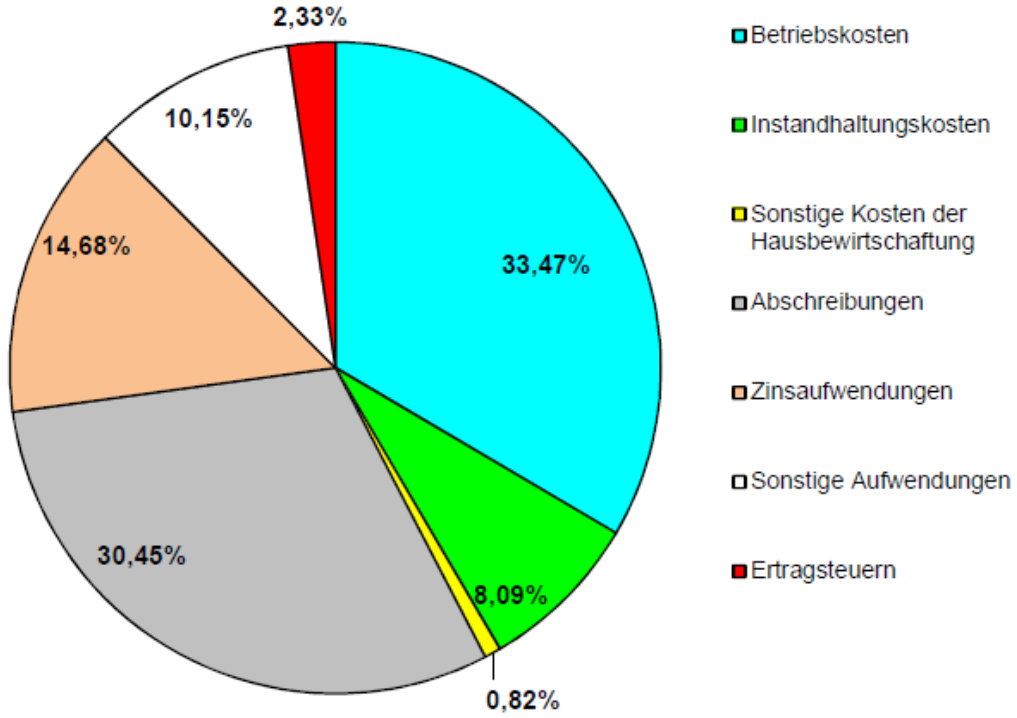
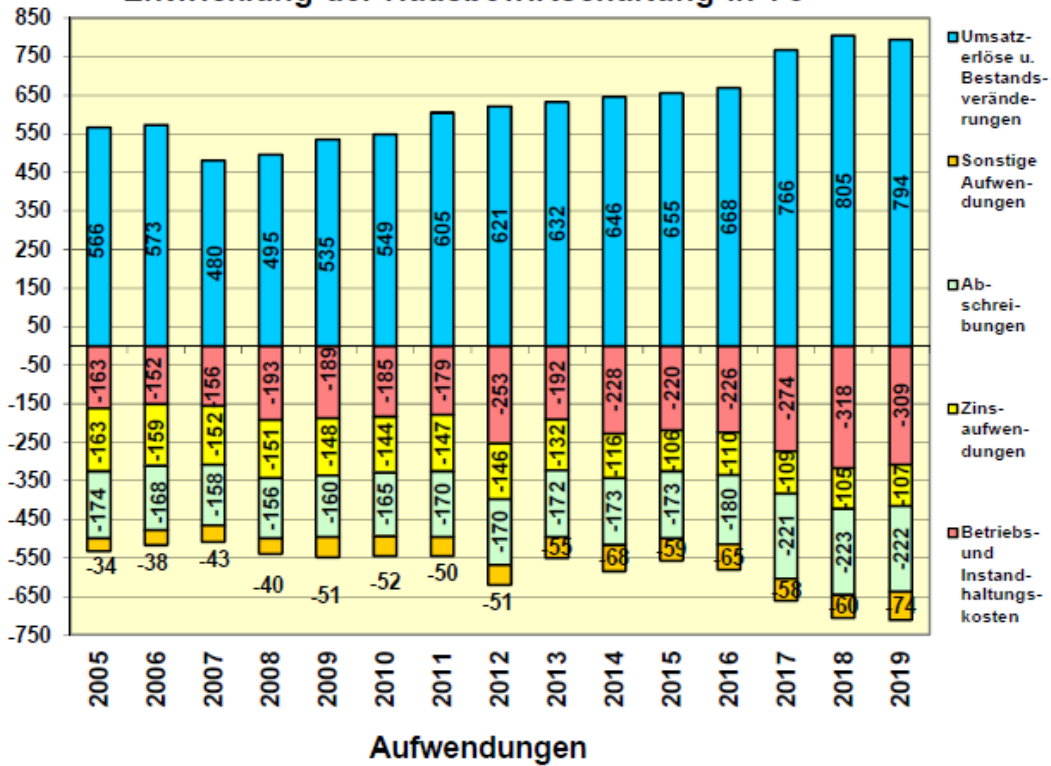
Meckenheim, 27.08.2020

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€





BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Meckenheim,- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht



und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der



bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 31. August 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer



ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer



