



Wirtschaftsplan

Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

BERICHT

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

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 und des Lageberichts



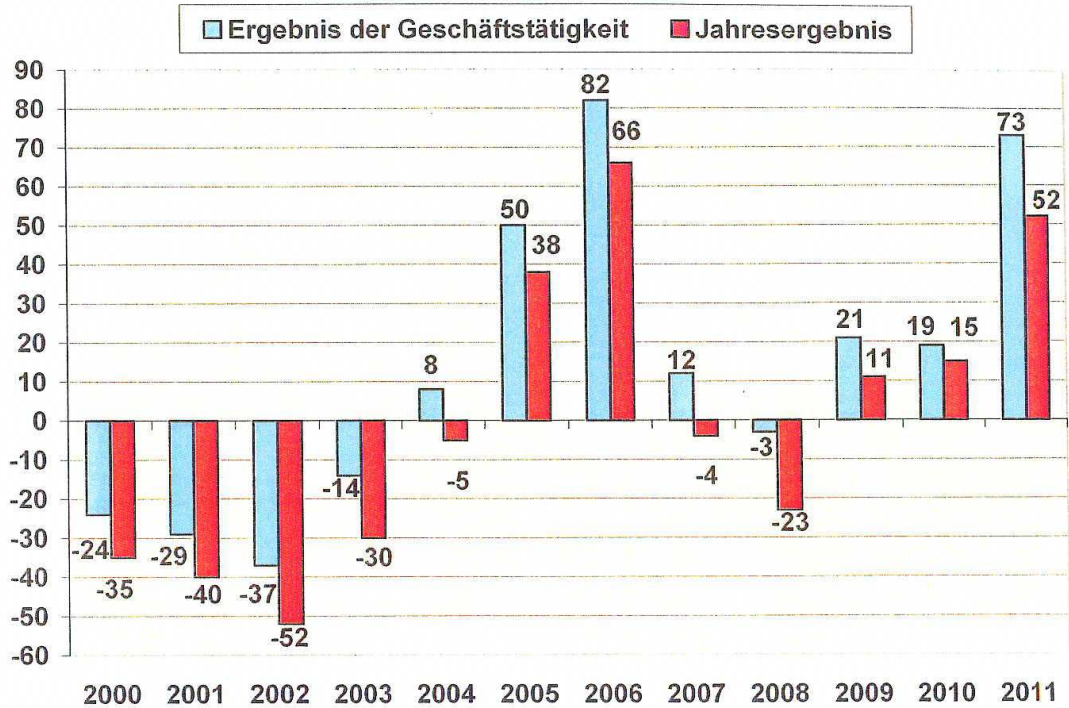
Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2011

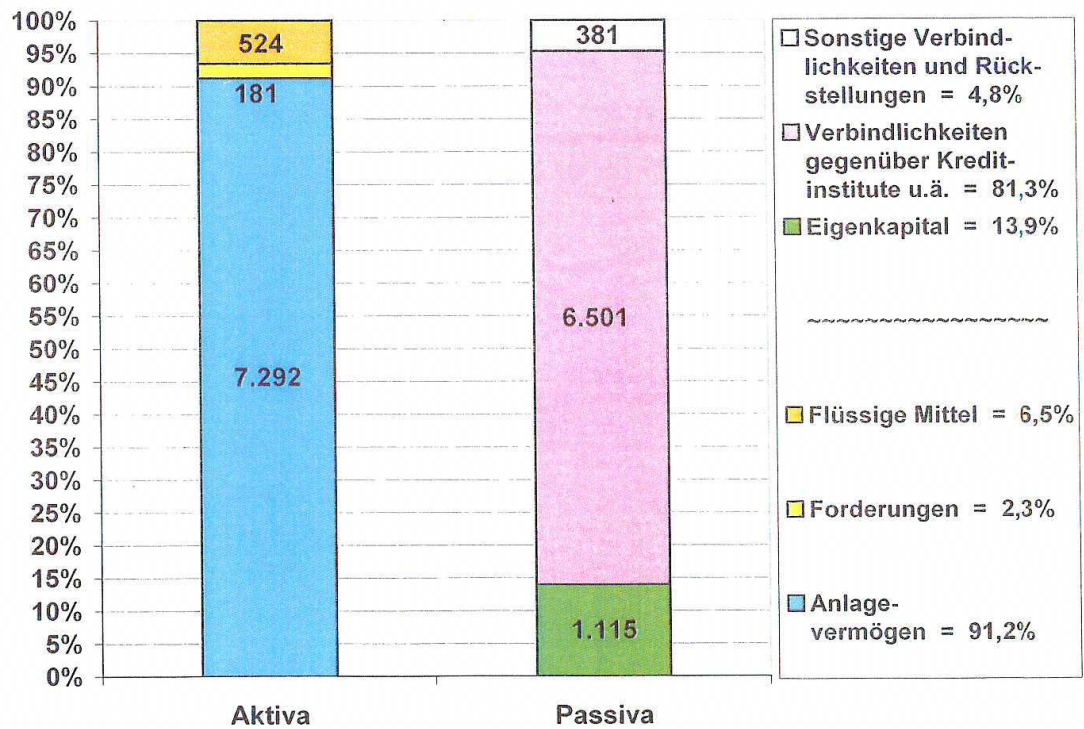
<u>A K T I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	<u>P A S S I V A</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	306.800,00	306.800,00
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	210,00	240,00	II. Kapitalrücklagen	932.689,60	930.779,15
II. Sachanlagen			III. Bauerneneruerungsrücklage	8.436,32	8.436,32
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	7.176.629,94	7.298.383,94	IV. Bilanzverlust		
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.036,30	115.036,30	1. Verlustvortrag	-184.824,29	-199.569,38
III. Finanzanlagen	453,77	428,68	2. Jahresüberschuss	51.792,41	14.745,09
Andere Finanzanlagen			EIGENKAPITAL INSGESAMT	1.114.894,04	1.061.191,18
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	7.292.330,01	7.414.088,92	B. RÜCKSTELLUNGEN		
B. UMLAUFVERMÖGEN			1. Steuerrückstellungen	2.800,00	0,00
I. Andere Vorräte	166.699,99	152.924,86	2. Sonstige Rückstellungen	10.300,00	8.865,61
Unfertige Leistungen			C. VERBINDLICHKEITEN		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.273.762,52	6.455.967,89
1. Forderungen aus Vermietung	124,53	1.562,87	2. Verbindlichkeiten gegenüber Anderen Kreditgebern	227.243,41	0,00
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	356,20	0,00	3. Erhaltene Anzahlungen	215.876,00	204.686,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.176,89	6.242,34	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.852,37	28.131,35
III. Flüssige Mittel			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.010,02	27.908,88
Guthaben bei Kreditinstituten	524.065,39	329.665,12	6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	107.500,32	118.366,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			BILANZSUMME	7.997.438,68	7.905.117,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	685,67	632,95			
BILANZSUMME	7.997.438,68	7.905.117,06			



Entwicklung der Ergebnisse in T€



Grafische Bilanz in T€ / %





Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	590.790,21	588.610,47
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.775,13	-39.216,19
3. Sonstige betriebliche Erträge	10.362,22	13.065,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-179.057,63</u>	<u>-185.481,92</u>
5. ROHERGEBNIS	435.869,93	376.978,05
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-169.638,70	-165.233,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.705,54	-52.010,20
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	25,09	23,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.500,25</u>	<u>3.019,33</u>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-147.163,97</u>	<u>-144.078,73</u>
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	72.887,06	18.698,72
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.798,90	10.404,61
13. Sonstige Steuern	<u>-18.295,75</u>	<u>-14.358,24</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS	51.792,41	14.745,09
15. Verlustvortrag	<u>-184.824,29</u>	<u>-199.569,38</u>
16. BILANZVERLUST	<u><u>-133.031,88</u></u>	<u><u>-184.824,29</u></u>

**BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG****1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011****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 20.10.2009.

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 in 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

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Der weltweite Vertrauensseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der



Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden. Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte. Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Branchenspezifische Entwicklung

Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in 2011 rund 1.595 Wohnungen erstellt, insgesamt 16,9 % mehr als in 2010. Nach Jahren des schrumpfenden Wohnungsbaus zeichnet sich somit eine Erholung ab. Auch wurden in 2011 insgesamt 1.903 Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen beantragt, mithin 16 % mehr als in 2010.

Die demografische Entwicklung wird nach allen Prognosen in Meckenheim in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der MEWOGG haben. Die stabile Bevölkerungsentwicklung wird den Bedarf an gutem und preiswertem Wohnraum sichern.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt der Stadt Meckenheim ist nunmehr ein „Vermietermarkt“. Die Vermietungssituation der Gesellschaft war nach wie vor zufriedenstellend.



DO-93512-0201-2011

Anlage 4
Seite 3

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2011 insgesamt 98 Wohnungen.

Die in 2010 erworbenen drei Einfamilienhäuser Willi-Weyer-Str. 4-8 sollen z. T. in 2012 verkauft werden. Zum Herrichten der Objekte wurden bisher T€ 22 aufgewendet.

Die Wohnfläche beträgt zum 31.12.2011 insgesamt 7.804 qm. Außer bei denen wegen des geplanten Verkaufs bzw. nach Umbau bis zur Vermietung noch leerstehenden Objekte traten keine strukturellen Wohnungsleerstände auf. Ohne Berücksichtigung der zum Verkauf stehenden Objekte belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 4,89 €/qm (Vorjahr 4,83 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 14 (Vorjahr: T€ 6), was 3,1 % (Vorjahr 1,5 %) der Sollmieten entsprach.

Mietwohnungsbau

Auch in 2011 wurde keine Neubautätigkeit entfaltet.

**Instandhaltung /
Instandsetzung**

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2011 T€ 19 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 2,47 (Vorjahr: € 3,68) der Wohn- und Nutzfläche.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 von T€ 52 resultierte im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Für das Jahr 2012 wird mit einem Überschuss von T€ 24 gerechnet. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

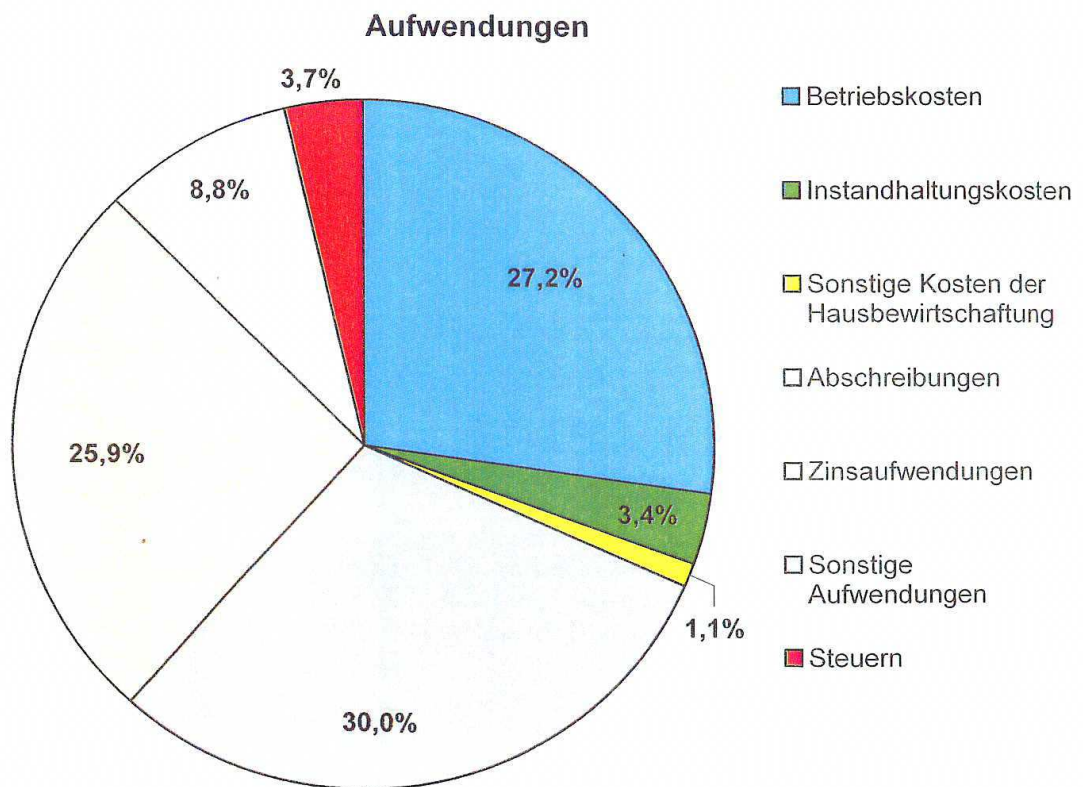
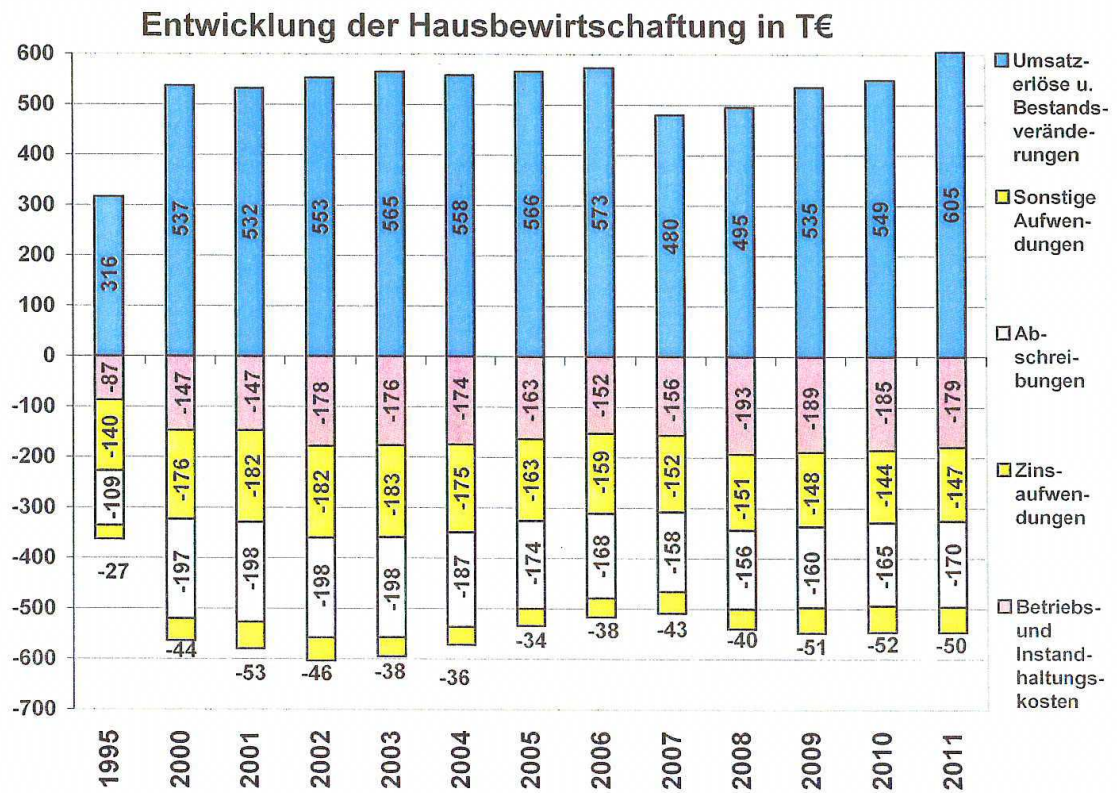
**Vermögens- und
Finanzlage**

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 92 auf T€ 7.997 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der flüssigen Mittel (Auszahlung der Finanzierungsmittel Umbau Willi-Weyer-Str. 4-10 mit T€ 150), bzw. Verminderung (Abschreibung T€ 170) bei gleichzeitiger Erhöhung (aktivierte Kosten Umbau T€ 48) der Sachanlagen, sowie Erhöhung der unfertigen Leistungen und der Forderungen (T€ 20). Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 91,2 % (Vorjahr 93,8 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.115, was 13,9 % (Vorjahr 13,5 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2011 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 222 (Vorjahr T€ 180).

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

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2011 nicht eingetreten.





**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, 31.03.2012

Die Geschäftsführung:

(Schwindenhammer)



DOMUS AG

DO-93512-0201-2011

- 14 -

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe mbH), Meckenheim, unter dem Datum vom 18. September 2012 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 2011 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-93512-0201-2011

- 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 18. September 2012

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Schiffers
Wirtschaftsprüfer


Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

