

Jahresabschluss

Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH



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

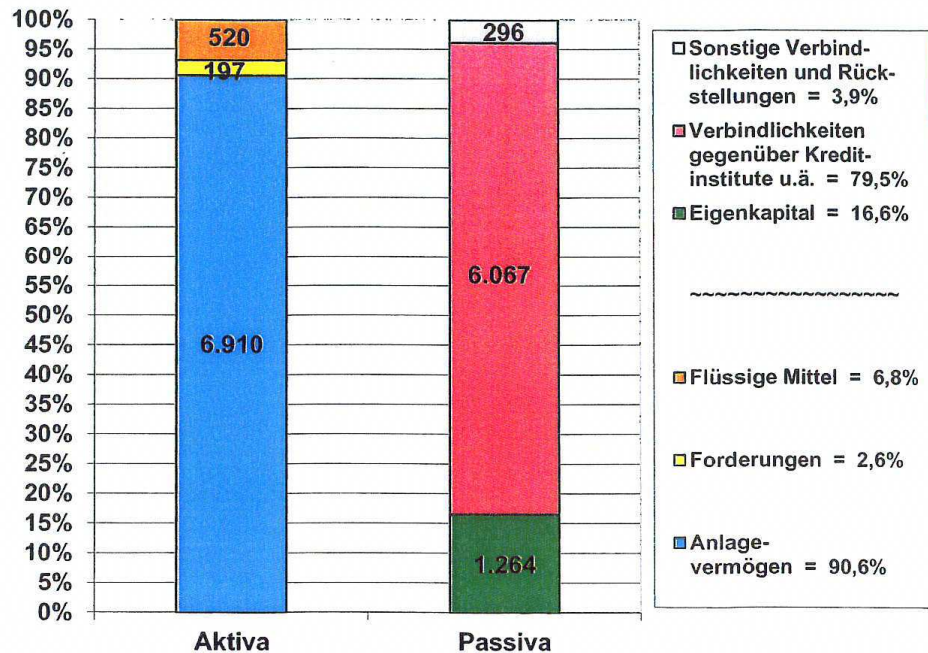
Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013
und des Lageberichts

Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

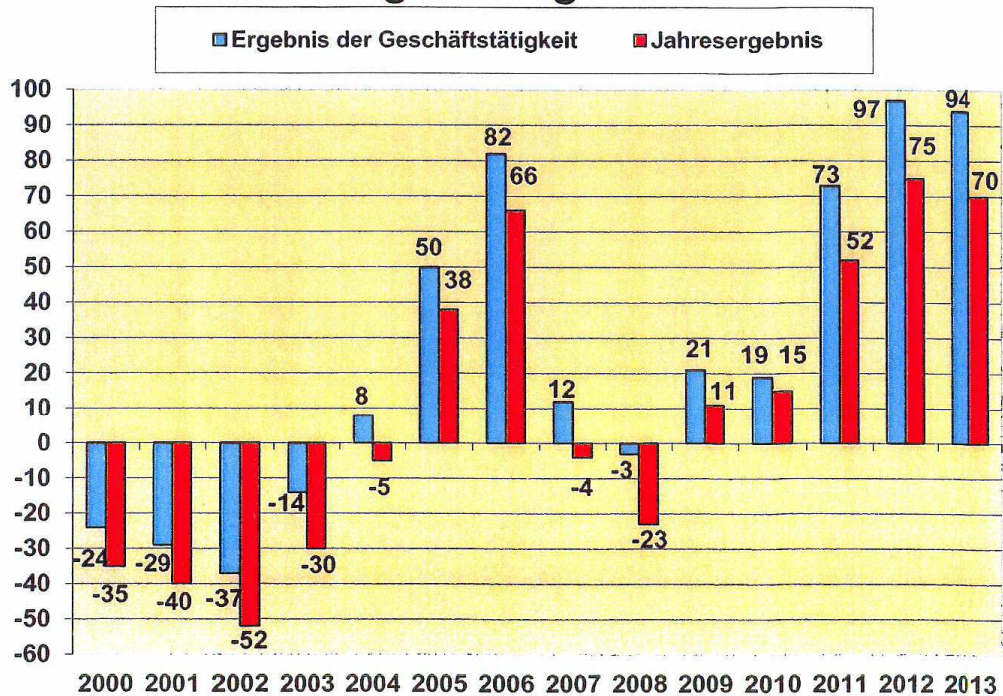
Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr	PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€			€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		306.800,00	306.800,00
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		120,00	180,00	II. Kapitalrücklagen		936.510,50	934.600,05
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	6.753.223,78			1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	7.030,00		0,00
2. Grundstücke mit anderen Bauten	40.070,40	6.907.344,78		2. Bauerneuerungsrücklage	8.436,32	15.466,32	8.436,32
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.036,30		0,00	IV. Bilanzgewinn/-verlust			
4. Geschäftsausstattung	917,00	115.036,30	115.036,30	1. Verlustvortrag	-57.732,97		-133.031,88
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00	2. Jahresüberschuss	70.258,19		75.298,91
III. Finanzanlagen				3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.030,00	5.495,22	0,00
Andere Finanzanlagen			18.973,70	EIGENKAPITAL INSGESAMT	1.264.272,04		1.192.103,40
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		6.909.247,48	18.973,70	B. RÜCKSTELLUNGEN			
		493,80	473,33	1. Steuerrückstellungen	11.510,00		6.400,00
		6.909.861,28	7.042.008,11	2. Sonstige Rückstellungen	8.300,00	19.810,00	8.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. VERBINDLICHKEITEN			
I. Andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.742.236,86		6.176.887,88
Unfertige Leistungen		178.629,86	183.307,51	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	222.385,32		224.862,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Erhaltene Anzahlungen	208.686,50		215.246,50
1. Forderungen aus Vermietung	9.176,27		3.368,09	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.695,68		70.169,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	9.296,27	18.472,54	3.779,55	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.647,23		39.878,87
III. Flüssige Mittel				6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	102.632,75		105.780,76
Guthaben bei Kreditinstituten		519.616,30	806.727,51	7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 303,05	303,05	6.342.567,39	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten						(0,00)	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		69,45	138,90				
BILANZSUMME		7.626.649,43	8.039.329,67	BILANZSUMME		7.626.649,43	8.039.329,67

Grafische Bilanz in T€ / %



Entwicklung der Ergebnisse in T€



Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom
01. Januar bis 31. Dezember 2013**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	636.992,06	604.451,11
2. Minderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.677,65	16.607,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	9.585,94	92.307,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-192.260,56</u>	<u>-253.144,91</u>
5. ROHERGEBNIS	449.639,79	460.221,69
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-171.988,20	-169.803,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.820,08	-50.496,51
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,80	19,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.986,12</u>	<u>3.528,70</u>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-131.992,35</u>	<u>-146.275,67</u>
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	93.853,08	97.194,66
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5.908,32	-3.600,00
13. Sonstige Steuern	<u>-17.686,57</u>	<u>-18.295,75</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS	70.258,19	75.298,91
15. Verlustvortrag	-57.732,97	-133.031,88
16. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	<u>-7.030,00</u>	<u>0,00</u>
17. BILANZGEWINN/-VERLUST	<u><u>5.495,22</u></u>	<u><u>-57.732,97</u></u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

A Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sowie unter Beachtung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes 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 und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

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 5 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.

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 2013 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

Abgegrenzt wurden Aufwendungen, die das Geschäftsjahr 2014 betreffen.

Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 306.800,00 (Nennbetrag).

Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltung besteht darüber hinaus eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage). Außerdem wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von € 11.510,00 gebildet.

Andere Rückstellungen

Hier 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.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" werden in 2013 die noch nicht abgerechneten

a) Wassergeld und Kanalgebühren von	€	47.709,47
b) Heizungskosten von	€	55.155,00
c) Betriebskosten von	€	75.765,39
	€	<u>178.629,86</u>

erfasst.

Den ausgewiesenen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heizkosten und Betriebskosten stehen entsprechende Verbindlichkeiten als Vorauszahlungen in Höhe von € 208.666,50 gegenüber, die in 2014 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 Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	934.600,05	1.910,45	0,00	936.510,50

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn Vorjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	0,00	7.030,00	7.030,00
Bauerneuerungsrücklage	8.436,32	0,00	0,00	8.436,32
	8.436,32	0,00	7.030,00	15.466,32

4. Da der Geschäftsbetrieb durch ehrenamtliches und fremdes Personal aufrechterhalten wird, braucht keine Pensionsrückstellung gebildet zu werden.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Prüfungskosten und Steuerberatung € 8.300,00
6. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen keine Unterschiede, aus denen latente Steuern resultieren.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern) :

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.742.236,86	(166.502,47) 163.834,51	488.958,87	5.089.443,48	1.649.981,80 4.044.486,98	Bü GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	222.385,32	(2.477,25) 2.577,57	11.397,29	208.410,46	222.385,32	GPR
Erhaltene Anzahlungen	208.666,50	(215.246,50) 208.666,50	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.695,68	(70.169,69) 43.695,68	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.647,23	(39.878,87) 22.647,23	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	102.632,75	(3.648,42) 1.900,20	5.669,48	95.063,07	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	303,05	(0,00) 303,05	0,00	0,00	0,00	-
Gesamt- betrag	6.342.567,39	(497.923,20) 443.624,74	506.025,64	5.392.917,01	5.916.854,10	

1) GPR = Grundpfandrecht Bü = Bürgschaften

9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten €	Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€							
Anlagevermögen										
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-180,00	120,00	180,00	60,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.016.663,82	16.137,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.279.577,24	6.753.223,78	6.907.344,78	170.258,20
Grundstücke mit anderen Bauten	0,00	22.412,21	0,00	18.973,70	0,00	0,00	-1.315,51	40.070,40	0,00	1.315,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.036,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.036,30	115.036,30	0,00
Geschäftsausstattung	0,00	1.271,49	0,00	0,00	0,00	0,00	-354,49	917,00	0,00	354,49
Anlagen im Bau	18.973,70	0,00	0,00	-18.973,70	0,00	0,00	0,00	0,00	18.973,70	0,00
	10.150.673,82	39.820,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.281.247,24	6.909.247,48	7.041.354,78	171.928,20
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	473,33	20,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	493,80	473,33	0,00
	10.151.447,15	39.841,37	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.281.427,24	6.909.861,28	7.042.008,11	171.988,20

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2013 nicht angefallen.
2. Periodenfremde Aufwendungen in wesentlicher Höhe sind in 2013 nicht angefallen. Periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 3 betrafen in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen.
3. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

D Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von den §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB bestanden bis auf die Haftung mit dem Geschäftsanteil von 500 € bei der Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG nicht.
2. 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.

Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, kann mit Eigenmitteln und aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Zukünftige Modernisierungsmaßnahmen werden mit Eigen- oder Fremdmitteln finanziert.
3. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Die Geschäfte werden seit dem 01.01.2001 von der Euskirchener gemeinnützigen Baugesellschaft mbH als Verwalterin gegen Gebühr ausgeführt.
5. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung ist ehrenamtlich. Es wurden in 2013 für sie und auch für frühere Geschäftsführungsorgane bzw. ihre Hinterbliebenen keine Bezüge gezahlt. Ab 2014 wird der Geschäftsführer geringfügig für seine Tätigkeit entlohnt.
6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.
7. Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.
8. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates begründet.
9. Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Gesamthonorar des Abschlussprüfers von € 7.175,85 berechnet. Dies entfiel mit € 5.378,15 auf Abschlussprüfungsleistungen und mit € 201,06 für das Jahr 2012 und € 1.596,64 für das Jahr 2013 auf Steuerberatungsleistungen.

10. Die Geschäfte mit der Stadt Meckenheim (Darlehensgewährung von der Stadt, Lieferung von diversen Betriebskostenarten) wurde zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

11. **Geschäftsführung**

Dirk Schwindenhammer Meckenheim ehrenamtlich

12. **Aufsichtsrat**

Bert Spilles Bürgermeister
Vorsitzender

Anne Viehmann Kfm. Angestellte
Stellvertretende Vorsitzende

Rolf Engelhardt Beamter

Hans-Erich Jonen Pensionär

Dr. Brigitte Kuchta Dozentin

Martin Leupold Konrektor, Lehrer

Hermann-Josef Nöthen Selbstständiger
Gärtnermeister

Anita Orti von Havranek Zahntechnikerin

Joachim Russ Jurist

Helmut Schulten Beamter

Siegfried Schwaner Lt.Angestellter i.R.

Michael Sperling Rechtsanwalt,
Umweltgutachter

Johannes Steger Soldat a.D.

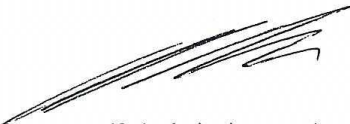
E Weitere Angaben

Die Mietkautionen per 31.12.2013 befinden sich über ein spezielles Kautionskontensystem bei der Aarealbank in Essen sowie mit von Mietern verpfändeten Sparbüchern der Kreissparkasse Siegburg und der Volksbank Meckenheim wie folgt in der Verfügungsgewalt der Gesellschaft.

a) <u>Aarealbank Essen</u> für Mieter der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH		Kautionskonten	€	82.481,40
b) <u>Kreissparkasse Siegburg</u> von den Mieter an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet		Sparbücher	€	15.175,99
c) <u>Volksbank Meckenheim</u> von den Mieter an die Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH verpfändet		Sparbücher	€	9.079,21
			€	<u>106.736,60</u>

Meckenheim, 31.03.2014

Die Geschäftsführung:


(Schwindenhammer)

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Grundlagen

Die Meckenerheimer 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 Meckenerheimer 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

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender

Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Branchenspezifische Entwicklung

Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in 2013 rund 1.907 Wohnungen erstellt, insgesamt 9,9 % mehr als in 2012. Nach Jahren des schrumpfenden Wohnungsbaus ist eine deutliche Erholung eingetreten. Auch wurden in 2013 insgesamt 2.413 Baugenehmigungen für zu erstellende Wohnungen beantragt. Zu Vorjahr bedeutet das eine Steigerung von 24,6 %.

Die demografische Entwicklung wird nach allen Prognosen in Meckenheim in den kommenden zehn Jahren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der MEWOGE 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 31.12.2013 insgesamt 96 Wohnungen.

Die Wohnfläche beträgt zum 31.12.2013 insgesamt 7.530 qm. Außer bei einem nach Umbaufertigstellung noch leerstehendem Objekt traten kaum strukturelle Wohnungsleerstände auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich auf 5,08 €/qm (Vorjahr 4,95 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 13 (Vorjahr: T€ 13), was 2,77 % (Vorjahr 2,9 %) der Sollmieten entsprach.

DO-93512-0201-2013

Anlage 4
Seite 3

Mietwohnungsbau

Der in 2012 begonnene Bau von 4 Garagen in der Max-Planck-Straße in Meckenheim wurde in 2013 fertiggestellt. Alle 4 Garagen konnten anschließend vermietet werden. Weitere Neubautätigkeit sind in 2013 nicht entfaltet worden.

**Instandhaltung /
Instandsetzung**

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2013 T€ 19 aufgewendet. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden. Insgesamt entspricht der Instandhaltungsaufwand € 2,55 (Vorjahr: € 10,08) der Wohn- und Nutzfläche.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 von T€ 70 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Für das Jahr 2014 wird mit einem Überschuss von T€ 75 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 Verringerung der Bilanzsumme um T€ 413 auf T€ 7.627 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der flüssigen Mittel um T€ 287 (hauptsächlich aus der Rückzahlung eines Darlehens mit Eigenmittel im Rahmen einer Umfinanzierung), bzw. Verminderung (Abschreibung T€ 172) bei gleichzeitiger Erhöhung (aktivierte Kosten von T€ 40) der Sachanlagen, sowie Minderung der unfertigen Leistungen (T€ 5) und Erhöhung der Forderungen (T€ 11). Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 90,6 % (Vorjahr 87,6 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 1.264, was 16,6 % (Vorjahr 14,8 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2013 erwirtschaftete Cashflow betrug T€ 242 (Vorjahr T€ 245).

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 31.12.2013 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.

DO-93512-0201-2013

Anlage 4
Seite 4

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.

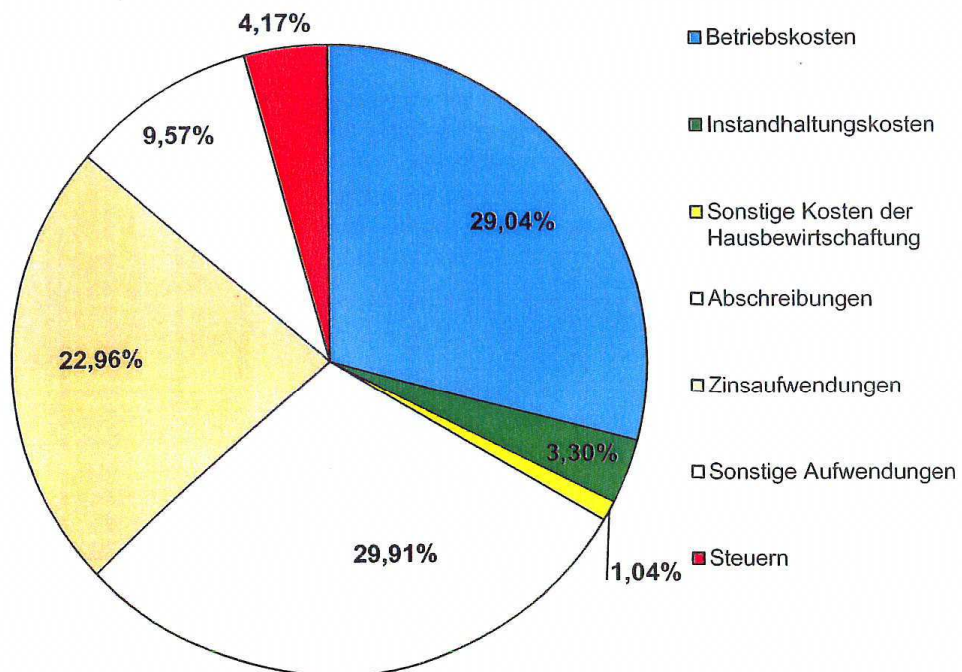
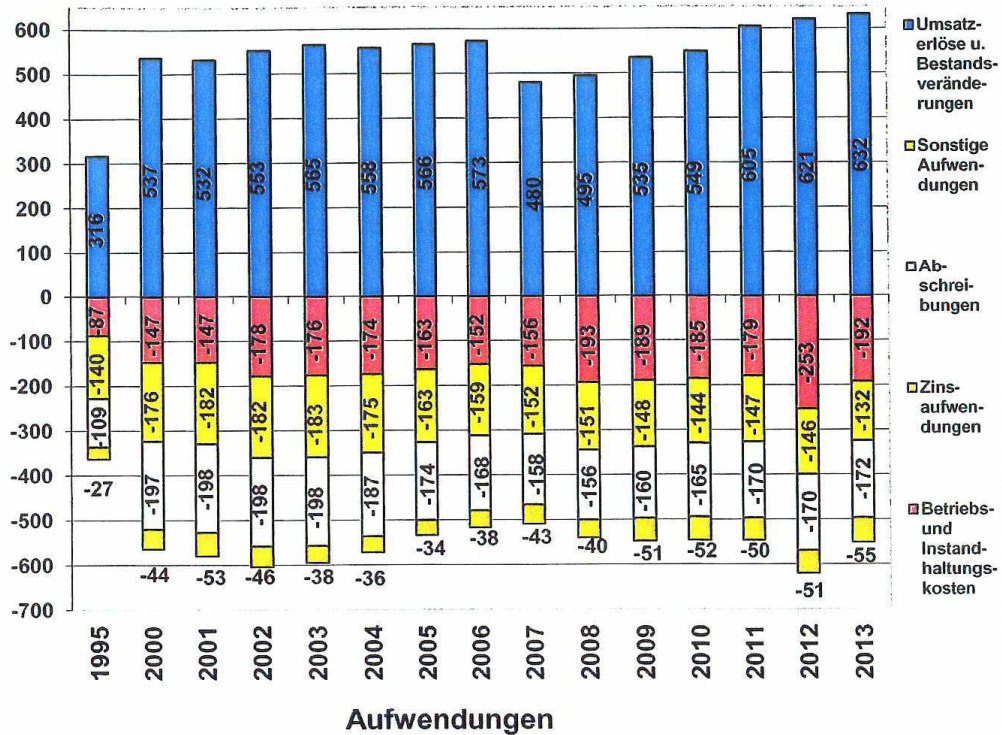
Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden in ihren Zusammenkünften über alle wichtigen Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken mündlich und schriftlich informiert.

Meckenheim, 31.03.2014

Die Geschäftsführung:


(Schwindenhammer)

Entwicklung der Hausbewirtschaftung in T€



DOMUS AG

DO-93512-0201-2013

- 14 -

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (MEWoGe mbH), Meckenheim, unter dem Datum vom 17. Juli 2014 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 2013 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

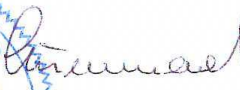
DO-93512-0201-2013

- 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 17. Juli 2014

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schiffers Crummenerl
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

