

**Meckenheimer Entwicklungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH**

Wirtschaftsplan 2024

Stadt Meckenheim

GLIEDERUNG	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge
	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€
I. Erfolgsplan							
1. <u>EINNAHMEN mit Bestandsveränderungen</u>	837	872	916	925	934	943	953
1.1 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung u.a.	25	25	25	25	25	25	25
1.2 Bestandsveränderungen							
<u>Summe Umsatzerlöse</u>	862	897	941	950	959	968	978
1. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	23	24	24	24	25	25	26
6 Sonstige betriebliche Erträge							
Summe Einnahmen	886	921	965	974	984	994	1.003
2. <u>AUSGABEN</u>							
<u>Aufwendungen für bezogene Leistungen</u>							
2.1 Hausbewirtschaftung	-291	-321,8			-349	-356	
2.2 Hausbewirtschaftung - lfd. Instandhaltungsk.	-57	-60	-339	-342	-80	-80	-356
			-80	-80			-80
	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22
2.4 <u>Löhne und Gehälter</u>							
	-219	-219	-218	-218	-218	-218	-217
2.5 <u>Abschreibungen</u>							
2. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-8	-8	-8		-8	-8	
2. 6 Versicherungen, Beiträge	-	-100	-100	-8	-100	-100	-9
2. 7 versch. betriebliche Kosten	85	-5	-5	-100	-5	-5	-100
2. 8 Forderungsverluste und EWB				-5			-5
	-82	-85	-90	-97	-102	-107	-107
2.9 <u>Zinsaufwendungen</u>							
	-11	-11	-11	-10	-10	-10	-10
3.1 <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>							
Summe Aufwendungen	-798	-832	-873	-883	-895	-907	-906
Ergebnis nach Steuern	88	89	92	92	89	87	97
	-29	-43	-45	-45	-45	-45	-45
4.1 <u>sonstige Steuern</u>							
Jahresüberschuss	59	46	46	46	44	42	52
zuzüglich Abschreibungen	219	219	218	218	218	218	217
Geldrechnungsmäßiger Überschuss	306	308	310	310	307	305	314

Stadt Meckenheim

GLIEDERUNG	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge	Beträge
	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€
II. <u>Finanz- und Investitionsplan</u>							
1. <u>Noch aufzuwendende Investitionen</u>							
1.1 Mietbau	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Modernisierung	0	0	250	500	250	0	0
1.3 Grundstückskauf/Erschließung	0	0	0	0	0	0	0
1.4 Bauvorbereitungskosten	137	20	100	50	50	0	0
Investitionen	137	20	350	550	300	0	0
2. <u>Noch ausstehende Finanzierungsmittel</u>							
2.1 Mietbau	0	0	0	0	0	0	0
2.2 Modernisierung	0	0	-200	-400	-200	0	0
2.3 Grundstückskauf/Erschließung	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Bauvorbereitungskosten	0	0	-80	-40	-40	0	0
	0	0	-200	-400	-200	0	0
3.1 <u>Sonderrückzahlung Darlehen</u>	0	0	0	0	0	0	0
Finanzbedarf	225	20	150	150	100	0	0
III. <u>STICHTAGSLIQUIDITÄT am 31.12. des Vorjahres</u>	284	161	245	196	140	127	127
Kapitalzufluss durch Gewinn	306	308	310	310	307	305	314
Hypothekentilgung	-204	-204	-208	-216	-220	-207	-220
Abflüsse durch II.	-225	-20	-150	-150	-100	0	0
<u>VORAUSSICHTLICHE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT</u>	161	245	196	140	127	225	222

Stadt Meckenheim



Geschäftsbericht

2022

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bericht der Geschäftsführung	
1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	3 - 10
2. Unternehmensdaten	11
3. Organe der Gesellschaft	12
4. Gewinnverwendungsvorschlag	13
Bericht des Aufsichtsrates	14
Jahresabschluss	15
1. Bilanz zum 31.12.2022	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022	17
3. Grafische Bilanz / Entwicklung der Ergebnisse	18
4. Anhang des Jahresabschlusses 2022	19 - 29
Entwicklung der Hausbewirtschaftung und Aufteilung der Aufwendungen	30
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	31 - 35

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 (MEWoGe). 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.

Vom 01.01.2001 bis zum 31.12.2020 wurden die Geschäfte der Gesellschaft von der Euskirchener Baugesellschaft mbH, Kirchstraße 5, Euskirchen besorgt. Seit dem 01.01.2021 hat die Wohnbau Service Bonn GmbH, Philosophenring 2, Bonn, die Geschäftsbesorgung übernommen.

Zweck der Gesellschaft

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.

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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona- Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine, Ende Februar und den in der Folge steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Ukraine-Krieg gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war diese leicht um 0,5 % gesunken.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 lag die Inflation noch bei 3,1 %.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen.

Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8

% über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten extrem gestiegen und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erst-mals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

(Quelle: GdW Information 167: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023)

Branchenspezifische Entwicklung

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. Dezember 2022 insgesamt 114 Wohnungen.

Die Wohnfläche beträgt zum 31. Dezember 2022 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 5,65 €/qm (Vorjahr 5,62 €) monatlich. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten beliefen sich auf T€ 10,6 (Vorjahr: T€ 11,8), was 1,85 % (Vorjahr 2,07 %) der Sollmieten entsprach.

Mietwohnungsbau

Die Gesellschaft hat die in 2019 begonnenen Planungen für ein neues Wohnbauprojekt in der Gerichtsstraße in Meckenheim Ende des Jahres 2022 gestoppt. Die Gründe hierfür liegen in der unerwartet hohen Baukostensteigerung und der Zinsentwicklung. Das Bauvorhaben ist aktuell nicht wirtschaftlich zu realisieren, die damit verbundenen Risiken für die Gesellschaft sind zu hoch.

Instandhaltung / Instandsetzung

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden in 2022 T€ 57,4 aufgewandt. Insgesamt entspricht dies einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 6,81 € (Vorjahr: 7,07€) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Eigene Verwaltungsleistungen sind nicht entstanden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss (= wesentlicher Leistungsindikator) des Geschäftsjahres 2022 von T€ 59,4 resultierte im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Hiermit wurde das prognostizierte Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 (T€ 13) deutlich überschritten. Die Ertragslage wird auch zukünftig durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich um T€ 198,3 auf T€ 9.061 verringert. Diese Verringerung beruht im Wesentlichen auf planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug 93,73 % (Vorjahr 92,60 %). Das langfristige Eigenkapital betrug T€ 2.034, was 22,45 % (Vorjahr 21,31 %) des Gesamtkapitals entspricht. Der in 2022 erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug T€ 168 (Vorjahr T€ 293).

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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

Besondere Ereignisse im Geschäftsjahr

Trotz der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und zur Verfügung stehender Fördermittel kann die MEWoGe aktuell keinen weiteren Wohnraum schaffen. Die schon weit gediehenen Planungen für das Bauvorhaben Gerichtsstraße mussten aufgrund der Baupreis- und Zinsentwicklung gestoppt werden.

Risikobericht und Risikomanagement / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die 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, bei geeigneten Rahmenbedingungen 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

Der Krieg in der Ukraine führt dazu, dass sich die Wohnungswirtschaft angesichts der aktuellen politischen Lage mit weiteren Energieeinsparungen auseinandersetzen muss. Hinzu kommen Gesetzgebungen von Bund und EU zur Einhaltung klimapolitischer Ziele. Mittelfristig ist der Energieträger Erdgas zu ersetzen. Hierzu sind erhebliche Investitionen in ältere Bestandsimmobilien notwendig.

Ohne weiteres Eigenkapital ist eine energetische Sanierung der Bestandsimmobilien für die MEWoGe nicht im Rahmen der vorgegebenen gesetzlichen Fristen leistbar. Daher wurden erste positive Gespräche mit der Gesellschafterin Stadt Meckenheim geführt, dass Unternehmen finanziell bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben zu unterstützen. Im Haushalt der Stadt Meckenheim wurde ein Betrag in Höhe von 1 Mio. €, aufgeteilt auf die Haushaltsjahre 2023 und 2024, eingestellt, den die MEWoGe erhalten soll. Voraussetzung ist jedoch die Genehmigung des Haushaltes.

Wesentlicher Leistungsindikator der Gesellschaft bleibt weiterhin der Jahresüberschuss, der im Wesentlichen durch die Sollmieten, Instandhaltung und das Zinsergebnis beeinflusst wird.

Nach dem aktuellen Erfolgsplan wird mit einem Ergebnis für 2023 von ca. T€ 62 gerechnet.

Meckenheim, 18.09.2023

Die Geschäftsführung



(Schwindenhammer)

2. Unternehmensdaten

Sitz der Gesellschaft	Siebengebirgsring 4 in 53340 Meckenheim (Stadtverwaltung Meckenheim)		
Gründung der Gesellschaft	15. November 1991		
	Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.05.2014.		
Eintragung im Handelsregister	HRB 598 des Amtsgerichts Rheinbach am 25.02.1992 bzw. in HRB 10752 des Amtsgerichtes Bonn ab 01.10.2002		
Gegenstand der Gesellschaft	Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig die Errichtung und Verwaltung von Mietwohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau.		
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Moskauer Straße 19 in 40227 Düsseldorf		
Beteiligungen und Mitgliedschaften	<p>Beteiligungen und Mitgliedschaften Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 in 40090 Düsseldorf (VdW)</p> <p>Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Bonn / Rhein-Sieg, c/o Vorstand Herrn Dr. Andreas Pätz, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter mbH, Hauptstr. 497 in 53639 Königswinter</p> <p>Raiffeisenbank Voreifel eG, Hauptstraße 36 – 46, 53359 Rheinbach Genossenschaftsanteil in Höhe von 500,00 €</p>		
Stammkapital	306.800,00 €		
Gesellschafter und Beteiligungsverhältnis	Stadt Meckenheim	<u>306.800,00 €</u>	<u>100,00 %</u>

3. Organe der Gesellschaft

Gesellschaftsversammlung Die ordentliche Gesellschafterversammlung vom 30.11.2022 hat den Geschäftsbericht und den Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021 sowie den Prüfungsbericht vom 11.11.2022 der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, behandelt und hierüber die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde festgestellt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung erteilt.

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung besteht aus einem Geschäftsführer.

Meckenheim, 18.9.2023

Die Geschäftsführung


(Schwindenhammer)

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn von 53.486,60 € wie folgt zu verwenden:

Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage

53.486,60 €

Bilanzgewinn 2022

53.486,60 €

Meckenheim, 18.9.2023

Die Geschäftsführung


(Schwindenhammer)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde während des Geschäftsjahres 2022 durch die Geschäftsführung regelmäßig über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat kam zu insgesamt zwei Sitzungen im Geschäftsjahr zusammen.

Aufgrund der von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, durchgeführten Prüfung wurde festgestellt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht für 2022 den Bestimmungen entsprechen und Geschäftsführung sowie Aufsichtsrat ihren Verpflichtungen nach dem Gesetz nachgekommen sind. Beanstandungen nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz haben sich nicht ergeben.

Über den Verlauf und das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat durch den Wirtschaftsprüfer ausführlich unterrichtet. Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Ausfertigung des Prüfberichtes.

Die Prüfungsgesellschaft hat der Gesellschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2022 erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 nach pflichtgemäßer Prüfung für richtig befunden, den Geschäftsbericht 2022 gebilligt sowie den Prüfungsbericht für 2022 der Prüfungsgesellschaft behandelt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Geschäftsbericht 2022 zu genehmigen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen am Geschäftsbetrieb der Gesellschaft Beteiligten.

Meckenheim,
im November 2023

Der Aufsichtsrat

(Jung/ Vorsitzender)