

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2019**

67. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	15
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2019	19
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	27
7.	Bericht des Aufsichtsrates	31
8.	Wirtschaftsplan 2020	32

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter

Daten der Gesellschaft

Gründung:	21. Januar 1953
Eintragung Handelsregister:	27. Januar 1953 Amtsgericht Siegburg HRB 7175
Eintragung der Umfirmierung im Handelsregister:	27. Februar 1998
Geschäftsstelle:	Hauptstraße 445 53639 Königswinter

Abschlußprüfer:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen
(Goltsteinstr. 29 , 40211 Düsseldorf)

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Peter Wirtz

Bürgermeister

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung:
Thomas Koch

Ministerialbeamter

Geschäftsführung:
Dr. Andreas Pätz
Markus Herborn

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage¹

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigekommen. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von 1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur jedoch 2019 geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichneten auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Im Jahre 2020 wird sich in Deutschland das Wirtschaftswachstum aufgrund der Corona-Krise stark verringern². Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in ihrer Gemeinschaftsdiagnose für das Jahr 2020 einen Rückgang des deutschen BIP um 4,2%. Für den Arbeitsmarkt rechnen die Institute mit einem Anstieg auf bis zu 2,7 Millionen Arbeitslose.

Auch die Wirtschaftsweisen gehen in ihrem Sondergutachten vom 30. März davon aus, dass die Wirtschaft in Deutschland schrumpfen wird. In dem zugrunde liegenden Basisszenario wird unterstellt, dass es gelingt, die Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 einzudämmen und dass die dazu nötigen Maßnahmen weitgehend wieder aufgehoben werden. Im diesem Basisszenario rechnet der Rat damit, dass das deut

¹ GdW Information 159: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020

² Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

sche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zurückgehen wird. Im folgenden Jahr 2021 könnten Aufholeffekte und ein statistischer Überhang das BIP wieder um 3,7% wachsen lassen.

Im Mai 2020 sind keine abschließend verlässlichen Aussagen zur wirtschaftlichen Entwicklung der nächsten 12 Monate in Deutschland zu treffen.

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 in Deutschland um 3,8% und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0%, während die Nichtwohnbauten um 3,5% zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1%). Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“, um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 im Land rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen unterstützt wurde und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld hätten auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien in 2020 beeinflusst. Bedingt durch die Corona-Krise ist derzeit jedoch davon auszugehen, dass sich im Jahre 2020 der Immobilienmarkt eher verhalten entwickeln wird³.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3% über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

2. Die Entwicklung der WWG Königswinter

2.1 Wohnungswirtschaft

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2019 bei 43.036 Einwohnern und damit nahezu gleichbleibend zu den Vorjahreszahlen (43.047).

³ IWD-Informationssdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft: „Corona-Crash am Immobilienmarkt?“, Artikel vom 24.04.2020

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Aufgrund der starken Nachfrage vor allem nach kleinen und kostengünstigen Wohnungen konnte nicht allen Mietinteressenten eine Wohnung angeboten werden.

Die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt von 5,81 € je m² und deutlich unter den Preisen in Königswinter und Die Entwicklung der Mietpreise im Bestand der WWG fiel mit einer Steigerungsrate von 1,8% von 5,62 € auf 5,72 € je qm etwa gleichbleibend wie in den Vorjahren aus. der Region, die im Jahr 2019 bei ca. 9,60 € je Quadratmeter lagen (Quelle: eigene Erhebung). Die Warmmieten verteuerten sich jedoch geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei den öffentlichen Abgaben und den Energiekosten. Der Anstieg der Sollmieten geht in erster Linie zurück auf die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung.

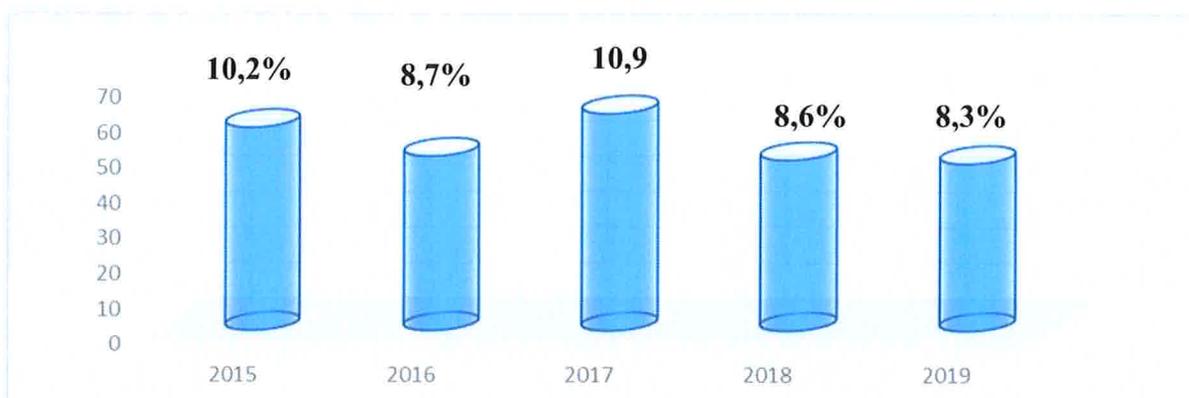
Am Bilanzstichtag befinden sich 568 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 38 Einstellplätze, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 283; im Vergleich zu 2018 eine deutlich gestiegene Nachfrage (Vorjahr 245), die den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 durch die Mieter 47 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 48). Die Fluktuation im Jahr 2019 sank damit leicht auf 8,3% gegenüber 8,6% im Vorjahr. Bei 5 Kündigungen handelt es sich zudem um den Tausch von Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2019 standen keine Wohnungen länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 30 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. Keine Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2019 wurde von der Gesellschaft für Neubau, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.805 aufgewandt. Hier von sind rund T€ 980 aktiviert worden. Im Objekt „Am Stadtgarten 22“ wurden die Bäder umfangreich saniert, die Elektrotechnik und die Fenster ausgetauscht. Außerdem bekam das Objekt einen Aufzug. Den Hauptanteil der Instandsetzung machte die Sanierung der Aufzüge im Wohnpark Nord aus. Nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels. Elf Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.



Erweiterung Kindergarten Schneckenhaus

Der Kindergarten Schneckenhaus wurde im Jahre 2019 erweitert und in Betrieb genommen. Die Kosten hierfür beliefen sich auf T€ 180. Der Umbau wurde mit Fördermitteln des Landes NRW mitfinanziert.

Es ist geplant, im Jahr 2020 mit der letzten Erweiterung des Kindergartens zu beginnen.

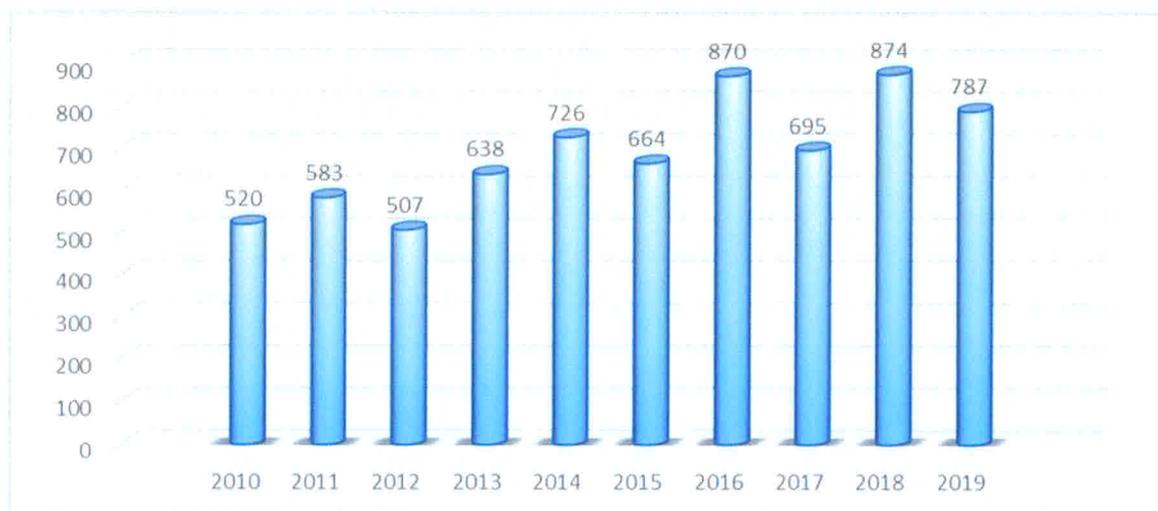
Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2019 in Höhe von T€ 70 (Vorjahr T€ 83) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15,7%. Sie entsprechen damit etwa 1,7% (Vorjahr: 2,0%) der Sollmieten und der Umlagen.

Die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Instandhaltungskosten liegen noch etwas über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 20,95 pro qm Wohn- und Nutzfläche.



Neubau Aufzug Am Stadtgarten 22

Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 22,42 €/m². Die Gründe für die hohen, aber nahezu gleich bleibenden Instandhaltungskosten liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug.



Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2010 - 2019 in T€

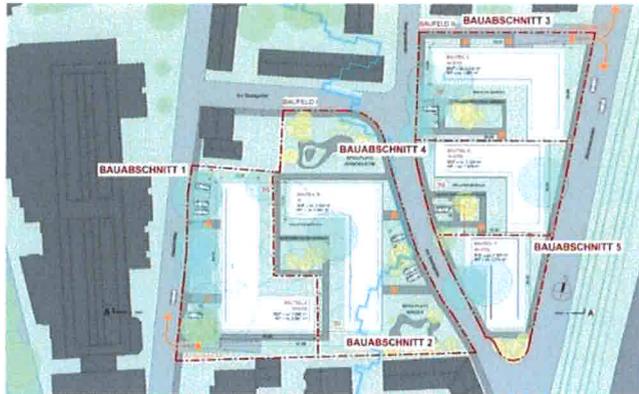
Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2019 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2019 nahmen 8 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG wahr oder haben eine Ratenzahlungsvereinbarung abgeschlossen. Wie auch im Vorjahr konnte dadurch eine Reduzierung von Räumungsklagen und Mietausfällen erreicht werden. Die Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit wurde weiter erfolgreich fortgeführt.

2.2 Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung

Wie auch in den Vorjahren überschritten sich im Geschäftsjahr 2019 die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung deutlich mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Erneut bildeten vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Arbeitsbereiche der WWG. Hier standen unter anderem die Planungen zur Entwicklung und Neubebauung des Stadtquartiers „Am Stadtgarten“ und die Beteiligung an Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt im Mittelpunkt.

Ein weiteres Aufgabengebiet war 2019 die gemeinsam mit Akteuren der Region beschrittene Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit. Durch die Mitwirkung als Verbundpartner bei dem Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler), das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung über einen Zeitraum von 5 Jahren gefördert wird (Fördersumme für die WWG rd. 70.000,- Euro), konnte die WWG Interessen zur Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes Königswinter einbringen und Ideen zur interkommunalen Kooperation weiterentwickeln.

Zusammenfassend standen 2019 in den Bereichen Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Weiterentwicklung der Planungen zur Aufwertung der Altstadt im Bereich „Am Stadtgarten“. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und Konkretisierung der Entwürfe.

Planung Neubauten Am Stadtgarten



Fortführung des Leerstandsmanagements für Gewerbeimmobilien in der Altstadt von Königswinter und Vermarktung von Flächen bzw. Objekten in unmittelbarer Nähe des WWG Wohnungsbestandes in der Altstadt.

Vermittlung einer gewerblichen Immobilie



Suche nach einem neuen Pächter zur Fortführung des Betriebs des Alten Zoll in Oberpleis.

Im Vordergrund der Auswahl stand die Konzeption eines Betreibers zur Belegung des Standortes. Es kam zu einem Abschluss eines Pachtvertrages im Juli 2019.

Neuverpachtung Alter Zoll

Darüber hinaus führte die WWG Informationsveranstaltungen zum Thema „Internet und e-commerce“ für den Einzelhandel durch, um zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Sicherung des lokalen Standortes beizutragen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Aktivitäten des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt unterstützt.

Im Rahmen von Unternehmerfrühstücken, bei denen lokale und wirtschaftliche Themen diskutiert wurden, förderte die WWG den Austausch zwischen den Akteuren in Königswinter und beriet bei Standort- und Erweiterungsfragen.

2.3 Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt unverändert dar:

Stadt Königswinter	€ 1.808.000,00	Stammeinlage
KSK Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	€ 256.000,00	Stammeinlage
Volksbank Köln Bonn eG	€ 256.000,00	Stammeinlage

2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um T€ 140 auf T€ 28.388 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch die Reduzierung des Anlagevermögens um T€ 110 und der Erhöhung des Umlaufvermögens um T€ 250. Die Reduzierung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg bei den Grundstücken mit Wohnbauten (+T€ 2.807), überwiegend bedingt durch den Neubezug des Objekts Herresbacher Str. 30, reduziert um die geringeren Werte bei Anlagen im Bau (-T€ 2.603), den Geschäfts- und anderen Bauten (-T€ 306), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (-T€ 4), den Bauten auf fremden Grundstücken (-T€ 3) und den Bauvorbereitungskosten (-T€ 1). Die Zunahme des Umlaufvermögens wird bestimmt durch die Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+ T€ 88), bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben (+T€ 122) und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (+T€ 40).

Den Zugängen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.031) stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 993 gegenüber. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital um T€ 257. Durch die Passivierung eines Tilgungszuschusses ergab sich ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von T€ 692. Die Rückstellungen sanken um T€ 84, die Verbindlichkeiten um insgesamt T€ 482 und der Sonderposten reduzierte sich um T€ 243.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 26.154 oder 92,1%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte 7,9%. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 13.800 oder 48,7% und Eigenkapital von T€ 5.549 oder 19,6% aus, auf den Sonderposten bzw. kurzfristige Verbindlichkeiten entfallen 29,6%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 19,6% wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Im Durchschnitt des Jahresvergleichs 2018 des VDW Rheinland-Westfalen für den Bereich Kapitalgesellschaften bei Unternehmen mit 501-1500 WE vom 19.09.2019 lag die Eigenkapitalquote bei 40,16%. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Grundsätzlich verlangsamt sich die Verbesserung der Eigenkapitalausstattung durch eine Ausschüttung bzw. Teilausschüttung der Gewinne.

Die Gesellschaft hat 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist bei planmäßigem Verlauf die Zahlungsbereitschaft für 2020 gewährleistet.

2.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von T€ 257 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von T€ 1 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 26 zu einem Bilanzgewinn von T€ 232 führt. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung und aus dem positiven neutralen Ergebnis, denen überwiegend negative Ergebnisse in den weiteren Leistungsbereichen gegenüberstehen. Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle: Ertragslage

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	542	433	+109
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-136	-167	+31
Betreuungstätigkeit	2	-4	+6
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-163	-176	+13
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	48	46	+2
Betriebsergebnis	293	132	+161
Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	7	294	-287
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-43	-3	-40
Jahresüberschuss	257	423	-166

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus einer Erhöhung der Sollmieten (+T€ 141), denen gesunkene Instandhaltungskosten (-T€ 43) und u.a. ein Anstieg der Abschreibungen (+T€ 59) gegenübersteht. Die Mietausfälle (T€ 70) entsprechen dem zu beobachtenden Trend

mit 1,7% der Summe aus Sollmieten und Umlagen. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkt gesunken.

Der Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit schließt mit Verlust aus nicht aktivierten Verwaltungsleistungen ab.

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit +T€ 2 positiv, da dem Betreuungsentgelt von T€ 17 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 15 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 163 belastet. Im Geschäftsjahr 2019 standen den zugeordneten Verwaltungskosten in Höhe von T€ 173 Einnahmen in Höhe von T€ 10 gegenüber.

Das ausgeglichene Finanzergebnis weist weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 7 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstattungen u.a. (T€ 21), denen Aufwendungen früherer Jahre u.a. gegenüberstehen (T€ 14).

Der für 2020 aufgestellte Wirtschaftsplan sieht einen Jahresüberschuss von T€ 300 vor.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2019	2018	2017
Sollmieten in T€	2.914	2.802	2.728
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm	5,72	5,62	5,42
Durchschnittliche Instandhaltung in €/qm	20,95	22,42	17,73
Eigenkapitalrentabilität in %	4,6	8,0	3,3

2.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die vorhandenen Ansätze des internen Kontrollsystems wurden im Sinne des KonTraG zu einem Früherkennungssystem installiert. Anhand von monatlichen Vergleichen des Wirtschaftsplanes mit den fortgeschriebenen Einnahmen/Ausgaben wird die Entwicklung der Gesellschaft dargestellt, um laufende Risiken der Gesellschaft detaillierter aufzuzeigen. Verwendung finden hierbei die Angaben aus dem Rechnungswesen unter Hinzuziehung der zu erwartenden Zahlen für das gesamte Wirtschaftsjahr.

Entsprechend werden diese Zahlen in den Betriebsabrechnungsbogen übernommen, so dass eine Kontrolle der Entwicklung der einzelnen Tätigkeitsfelder für Wohnungs-

bewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit und Wirtschaftsförderung/ Bestandsentwicklung ermöglicht wird.

Durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Bestandes hat die Gesellschaft zur Abschätzung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für jedes einzelne Objekt konkrete Informationen zur Hand, die in Bezug zu dem Ertrag gesetzt werden und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Immobilien sichern.

Aufgaben bei der künftigen Entwicklung der nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung insbesondere in der Pflege und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, um Vermietungsrisiken zu minimieren. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft Neubauprojekte zu realisieren. Ein weiteres Augenmerk soll auf das Problem der Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen gelegt werden. In diesem Kontext werden auch Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten (z.B. regelmäßige Ausschreibungen von Reinigungs- und Gärtnerleistungen, Wärmedämmmaßnahmen, Mietergespräche) durchgeführt. In den nächsten Jahren ist mit einem kontinuierlichen Instandhaltungsaufwand zu rechnen, um eine noch bessere Vermietbarkeit der Wohnungen am regionalen Wohnungsmarkt zu erreichen.

Das Klima am Kapitalmarkt war im Geschäftsjahr 2019 für die Beschaffung von langfristigen Darlehen positiv. Benötigte Darlehen zur Finanzierung von Investitionen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen können zu marktüblichen Konditionen beschafft werden. Das Zinsänderungsrisiko wird mittelfristig als niedrig eingeschätzt. Der im Berichtsjahr abgeschlossene Darlehensvertrag und im geplanten Zeitraum 2020 aufzunehmende Darlehen wurde bzw. werden als Volltilgungsdarlehen abgeschlossen, so dass der Zinsaufwand für die Darlehen planbar ist. In der praktischen Arbeit hat sich gezeigt, dass das Engagement der Gesellschaft in den Bereichen Stadtentwicklung (z.B. Integrierte Handlungskonzepte Altstadt und Oberpleis), Stadtmarketing und Ortsteilentwicklung der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude in den entsprechenden Ortsteilen zugutekommt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Der schwer absehbare Verlauf der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ggf. mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2020 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 300 bei leicht steigenden Sollmieten. Ob durch die durch Corona ausgelösten und benannten Schwierigkeiten hiervon Abweichungen entstehen können, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 730. Hiervon werden T€ 450 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 50 die Sanierung einer Heizungsanlage im Objekt „Wohnpark Nord“ sowie einem Fensteraustausch und Fassadenanstrich an der Herresbacher Str. 39 (T€ 70). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden darüber hinaus die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausanstriche und Dachsanierungen realisiert. Die Finanzierung erfolgt hierbei mit Eigenkapital. Bei frei werdenden Wohnungen werden wo erforderlich Gasetagenheizungen eingebaut. Auch hier erfolgt die Finanzierung aus eigenen Mitteln.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2019 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 20.05.2020

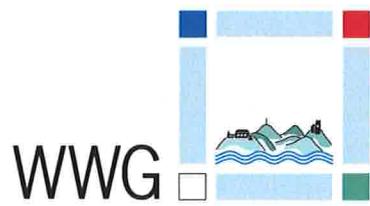


Dr. Andreas Pätz

Die Geschäftsführung



Markus Herborn



Bilanz zum 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5,00	5,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.724.034,67	13.917.062,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.327.126,20	9.633.280,20
Bauten auf fremden Grundstücken	3.451,62	6.903,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.397,02	101.790,02
Anlagen im Bau	0,00	2.603.197,50
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>1.215,49</u>
	26.153.018,51	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Umlaufvermögen		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.380.179,01	1.291.532,49
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	63.283,12	94.187,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2025,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	90.750,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.984,09</u>	<u>40.802,75</u>
	174.042,21	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	513.164,92	421.367,56
Bausparguthaben	<u>165.847,48</u>	<u>135.568,52</u>
	679.012,40	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	728,67	693,37
Bilanzsumme	<u>28.387.785,80</u>	<u>28.248.405,45</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital		
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	427.000,00	401.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>2.570.000,00</u>	<u>2.190.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinn-/Verlustvortrag	782,13	833,80
Jahresüberschuss	254044,23	422.948,33
Einstellungen in Rücklagen	<u>-26.000,00</u>	<u>-43.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt	5.548.826,36	5.291.782,13
Sonderposten für Zuwendungen	6.418.750,00	6.662.500,00
<u>Rückstellungen</u>		
Steuerrückstellungen	14.511,00	2.290,00
Sonstige Rückstellungen	<u>86.100,00</u>	<u>182.200,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.633.640,24	14.063.497,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.183,49	190.433,69
Erhaltene Anzahlungen	1.610.617,90	1.553.487,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.134,44	144.577,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.465,50	140.876,04
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 14.859,71 €	<u>16.776,07</u> 15.627.817,64	<u>16.760,77</u> (14.844,41)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	691.780,80	0,00
Bilanzsumme	<u>28.387.785,80</u>	<u>28.248.405,45</u>

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.198.095,21	4.018.111,62
c) aus Betreuungstätigkeit	17.025,00	14.925,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.685,83	45.519,5
	4.262.806,04	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	88.646,52	14.644,61
Sonstige betriebliche Erträge	283.631,89	581.126,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.187.257,69</u>	<u>2.225.988,33</u>
Rohergebnis	2.447.826,76	2.504.542,83
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	430.919,32	431.718,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>119.968,43</u>	<u>110.531,66</u>
davon für Altersversorgung 30.793,32 €		(28.249,47)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	992.979,04	940.023,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	205.746,12	194.351,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen	32,00	32,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303,36	303,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	277.693,27	288.478,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>43.066,00</u>	<u>2.797,00</u>
Ergebnis nach Steuern	377.865,50	536.977,88
Sonstige Steuern	<u>120.821,27</u>	<u>114.029,55</u>
Jahresüberschuss	257.044,23	422.948,33
Gewinn-/Verlustvortrag	782,13	833,80
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	26.000,00	17.000,00
Bilanzgewinn	<u>231.826,36</u>	<u>380.782,13</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter mbH hat ihren Sitz in Königswinter und ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg (HRB 7175).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des GmbH-Gesetzes in der jeweils gültigen Fassung 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden 5 Jahre zugrunde gelegt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Auf den Herstellungszeitraum entfallende Gemeinkosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen

Planmäßig nach der linearen Methode abgeschrieben wurden die unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen vor 1992 fertiggestellten Objekte nach Maßgabe der Restnutzungsdauer. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren zugrunde gelegt.

Die in 1992 fertiggestellten Objekte wurden degressiv nach § 7 (5) Satz 1 Nr. 2 EStG mit 2,5 % abgeschrieben.

Die seit 1993 fertiggestellten Objekte wurden linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG mit 2 % abgeschrieben.

Die dazugehörigen Außenanlagen wurden als selbständige Wirtschaftsgüter erfasst und werden seit 1992 linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Ein seit 1992 eingeräumtes Erbbaurecht wurde entsprechend der Restlaufzeit des Vertrags (10. Oktober 2091) bei einer Gesamtlaufzeit von 99 Jahren abgeschrieben.

Das unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten erfasste Verwaltungsgebäude der Gesellschaft wurde nach der Restnutzungsdauer im Rahmen einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die dazugehörigen Außenanlagen wurden als selbständige Wirtschaftsgüter erfasst und werden linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Das in 2004 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt Mathildenheim wird mit 3% linear abgeschrieben. Das in 2013 in Betrieb genommene Objekt Drachenfelsplateau wird mit 3% abgeschrieben. Das in 2017 in Betrieb genommene Objekt Remigiusstr. 11 wird mit 3% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Finanzanlagen

Die unter „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesenen Geschäftsanteile wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

2. Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten vermindert um Bewertungsabschläge für Leerstände bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen Rechnung getragen.

3. Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden in der Bewertung berücksichtigt.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Abgrenzungsposten enthält einen abgegrenzten Tilgungsnachlass.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammenstellung und Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 [€]	Zugänge		Davon aktiv. FK Zinsen		Abgänge		Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 [€]
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
25.306,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.306,93
28.103.593,24	979.867,88	0,00	148.500,00	0,00	2.604.412,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.539.374,11
11.612.245,16	37.682,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.649.927,21
55.448,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.448,00
206.362,42	13.499,16	0,00	38.797,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.064,45
2.603.197,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.603.197,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.215,49	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.215,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42.582.061,81	1.031.049,09	0,00	187.297,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.425.813,77
800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
42.608.168,74	1.031.049,09	0,00	187.297,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.451.920,70

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

Bauten auf fremden Grundstücken

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Entwicklung der Abschreibungen

Kummulierte Abschreibungen 01.01.2019 [€]	Veränderungen i. Z. m.		Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 [€]	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018 [€]
	Zugängen [€]	Abgängen [€]				
25.301,93	0,00	0,00	0,00	25.301,93	5,00	5,00
14.186.531,23	0,00	0,00	628.799,21	14.815.330,44	16.724.043,67	13.917.062,01
1.978.964,96	0,00	0,00	343.836,05	2.322.801,01	9.327.126,20	9.633.280,20
48.544,76	0,00	0,00	3.451,62	51.996,38	3.451,62	6.903,24
104.572,40	0,00	38.797,13	16.892,16	82.667,43	98.397,02	101.790,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.603.197,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.215,49
16.318.613,35	0,00	38.797,13	992.979,04	17.272.795,26	26.153.018,51	26.263.448,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
16.343.915,28	0,00	38.797,13	992.979,04	17.298.097,19	26.153.823,51	26.264.253,46

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

Bauten auf fremden Grundstücken

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.380.179,01 (Vorjahr € 1.291.532,49) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 14.189,02 (Vorjahr: € 27.015,72).

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt € 2.320.000,00.

Rücklagen

Entwicklung:	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	401.000,00	26.000,00	427.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	2.190.000,00	380.000,00	2.570.000,00
	<u>2.591.000,00</u>	<u>406.000,00</u>	<u>2.997.000,00</u>

Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	<u>T€</u>
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	22
Rückstellungen für Tantiemen	18
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	12

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 31.12.2019	Insgesamt [€]	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.633.640,24 (14.063.497,67)	388.237,27 (316.070,89)	13.245.402,97 (13.747.426,78)	1.514.089,40 (1.373.666,63)	11.731.313,57 (12.373.760,15)	13.633.640,24	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.183,49 (190.433,69)	25.078,36 (24.255,16)	141.105,13 (166.178,53)	109.132,29 (105.545,21)	31.972,84 (60.633,32)	166.183,49	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.610.617,90 (1.553.487,20)	1.610.617,90 (1.553.487,20)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.134,44 (144.577,95)	118.134,44 (144.577,95)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.465,50 (140.876,04)	82.465,50 (140.876,04)					
Sonstige Verbindlichkeiten	16.776,07 (16.760,77)	16.776,07 (16.760,77)					
insgesamt	15.627.817,64 (16.109.633,32)	2.241.309,54 (2.196.028,01)	13.386.508,10 (13.913.605,31)	1.623.221,69 (1.479.211,84)	11.763.286,41 (12.434.393,47)	13.799.823,73	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge oder Aufwendungen enthalten.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet keine Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet keine Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Es sind keine aussergewöhnlichen Erträge im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB angefallen.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Am 31.12.2019 bestanden wesentliche sonstige Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB aus Bauverpflichtungen für eine Neubaumaßnahme in Höhe von insgesamt T€ 361.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3 vollzeitbeschäftigte und 2 teilzeitbeschäftigte kaufmännische Mitarbeiter.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden gem. § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen in 2019 € 399,00. Es bestehen keine Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder an Mitglieder des Aufsichtsrates. Pensionsverpflichtungen bestehen nicht.

Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 %. Hinsichtlich der weiteren, voraussichtlichen Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagesatz ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2019 insgesamt rund 407 T€. In 2019 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag von 3,5 % des Umlagesatzes eingefordert.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Bilanzpositionen:

	Insgesamt	davon gegenüber
	€	Gesellschaftern
		€
Andere Finanzanlagen	800,00	800,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.025,00	2.025,00
Sonstige Vermögensgegenstände	17.984,09	11.481,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	513.164,92	508.749,36
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.633.640,24	4.730.505,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.183,49	30.268,36

Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung durch das Auftreten der Covid-19-Pandemie ergeben. Hier können Ausfälle im Bereich der Sollmieten auftreten, die das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph, Stadtplaner)
Hubert Kofferath (Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner) (bis 30.06.2019)
Markus Herborn (Architekt) (ab 01.06.2019)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

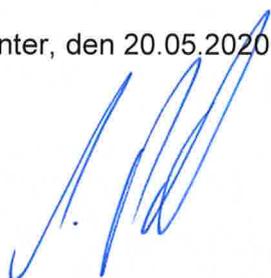
Peter Wirtz (Bürgermeister)	Vorsitzender
Volker Klein (Vorstand Volksbank Köln Bonn)	stv. Vorsitzender
Dr. Josef Griese (Pensionär)	stv. Vorsitzender
Klaus Breuer (Kreissparkasse Köln)	
Ralf Klösges (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Roman Limbach (Beamter)	
Frank Klein (Qualitätsmanager)	
Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)	
Björn Seelbach (Rechtsanwalt)	
Michael Ridder (Unternehmer)	

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2019 Mietkautionen in Höhe von € 584.423,74 eingegangen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 231.826,36 soll in Höhe von € 230.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 1.826,36 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 20.05.2020



Dr. Andreas Pätz

Die Geschäftsführung



Markus Herborn

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2019 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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, 22. Mai 2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Gez. Bispink
Wirtschaftsprüfer

gez. Köhler
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2019 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in drei Sitzungen eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie der Unternehmensplanung unterrichtet. Gegenstand der Sitzungen waren u.a. das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Wirtschaftsjahr 2019 sowie Themen im Bereich der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung.

Der bestellte Abschlussprüfer hat den Mitgliedern des Aufsichtsrates über die Prüfung des Jahresabschlusses, den Lagebericht und das Bilanzergebnis berichtet. Anlass zu Beanstandungen wurde nicht festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf Kenntnis genommen und zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2020



Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2020

	2020
	wirtschaftlich
	T - EURO
Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.150
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	17
Sonstige betriebliche Erträge	350
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1</u>
	<u>4.374</u>
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.270
Instandhaltungskosten	730
andere Aufwendungen	68
Personalaufwand	520
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	940
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	325
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>115</u>
	<u>4.178</u>
Gewinn vor Steuern	<u>340</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	50
Gewinn nach Steuern	<u>290</u>