

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter
GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2009**

57. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	13
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2009	17
6.	Bestätigungsvermerk der Beratungs- und Prüfungs- gesellschaft mbH, Krefeld	25
7.	Bericht des Aufsichtsrates	27
8.	Wirtschaftsplan 2010	28

**Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter**
GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

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 497 53639 Königswinter

Abschlußprüfer:

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH, Krefeld
(Sollbrüggenstr. 52, 47800 Krefeld)

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Peter Wirtz

Bürgermeister

Vorsitzende der Gesellschafterversammlung:
Andrea Milz

MdL

Geschäftsführung:
Dr. Andreas Pätz
Gerhard Bense

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

Einführung

Vor gut einem Jahr hat die internationale Krise auf den Finanzmärkten eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich dagegen nicht abwenden. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 um 1,1 % überaus deutlich.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese "Rettungsschirme" sollen die Unsicherheiten der Märkte über mögliche Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern.

Mit einem baldigen Ende der Finanzkrise ist dennoch auch vor dem Hintergrund aktueller Finanzprobleme einzelner europäischer Staaten nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt sich bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. So drohen vielen Geldinstituten neue Lasten durch Kreditausfälle, weil ab 2010 deutlich mehr Firmen und Privatleute Insolvenz anmelden werden. Bislang schätzt der IWF die aus Kreditausfällen resultierenden Verluste der Banken und Finanzinstitutionen auf rund vier Billionen Dollar.

Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Diesen Befund bestätigt eine Umfrage der Gremienmitglieder des GdW vom Jahresanfang. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden EUR für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. Darüber hinaus wurde aus konjunkturellen Gründen auf eine Gegenfinanzierung für die Wiedereinführung der ursprünglichen Pendlerpauschale verzichtet.

Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden EUR gesetzt. Ob die Maßnahmen zur Wachstumsbeschleunigung bei den Unternehmen ausreichend bzw. geeignet sind, muss zumindest bei einigen kritisch hinterfragt werden. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde die Möglichkeit, durch eine grunderwerbsteuerliche Freistellung von Fusionen zu wettbewerbsfähigen Strukturen zu kommen, leider vertan. Parallel wird der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte immer dringlicher, was sich vor allem in der desaströsen Finanzsituation der Kommunen zeigt. Sie könnte sich schon bald negativ auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung auswirken. In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes

im Jahr 2010 zwischen 1,5 % und 2,1 %. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009, in dem die Wirtschaft stagnierte, mit einem Wachstum von lediglich 1,5 %. Die Erholung der Konjunktur ist den Instituten zufolge noch von einer fragilen Dynamik geprägt. Insbesondere muss beachtet werden, dass der neuerliche Anstieg der Produktion zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist und von einem relativ niedrigen Niveau ausgeht.

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden EUR in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. So flossen 2008 rund 78 % der Bauinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Wohngebäude. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich. Schätzungen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge dürften die Wohnungsbauinvestitionen in den Jahren 2010 und 2011 nur moderat mit einer Rate von jeweils knapp 1 % steigen. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2009 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 %. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 10 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

Im Jahr 2009 zeigte sich die Neubautätigkeit trotz leichter Erholung weiterhin sehr schwach. Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, lag 2009 nur leicht (+0,5 %) über dem Ergebnis des Vorjahres. In absoluten Zahlen wurden nur knapp 1.000 Wohneinheiten mehr genehmigt als im Jahr zuvor. Das fehlende Monatsergebnis von Dezember hinzu geschätzt, dürften 2009 knapp 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen mit 2,5 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+1,9 %). Rückläufig war die Zahl der genehmigten Wohnungen vor allem bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei Baumaßnahmen im Wohnungsbestand.

Tiefgreifende technologische Entwicklungen mit Einfluss auf das Unternehmen fanden nicht statt.

Im Mietwohnungsbau wurden dagegen 2009 mit rund 30.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert. Das aktuelle Baugeschehen liegt gegenwärtig sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau unter dem auf lange Sicht prognostizierten Bedarf. Langfristige Bedarfsprognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 68.000 bis 93.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus. Insgesamt werden nach Prognose des BBSR jährlich zwischen 183.000 und 256.000 neu gebaute Wohnungen benötigt.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt Anfang 2009 4,62 Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,72 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro/qm. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen der WWG betrug im Jahr 2009 4,93 Euro/qm.

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2009 41.042 Einwohner und damit geringfügig unter den Vorjahreszahlen (41.269). Der für Königswinter prognostizierte Bevölkerungszuwachs blieb somit auch in 2009 aus, wogegen im Rhein-Sieg-Kreis eine leichte Steigerung zu verzeichnen war.

Der vorliegende Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht ist in fünf Themenbereiche gegliedert: Teil eins informiert über das Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft, im zweiten Teil werden die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung dargelegt. Teil drei fasst die wirtschaftliche Lage zusammen, Abschnitt vier stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung dar und Abschnitt fünf gibt einen Ausblick auf die Entwicklung in 2010.

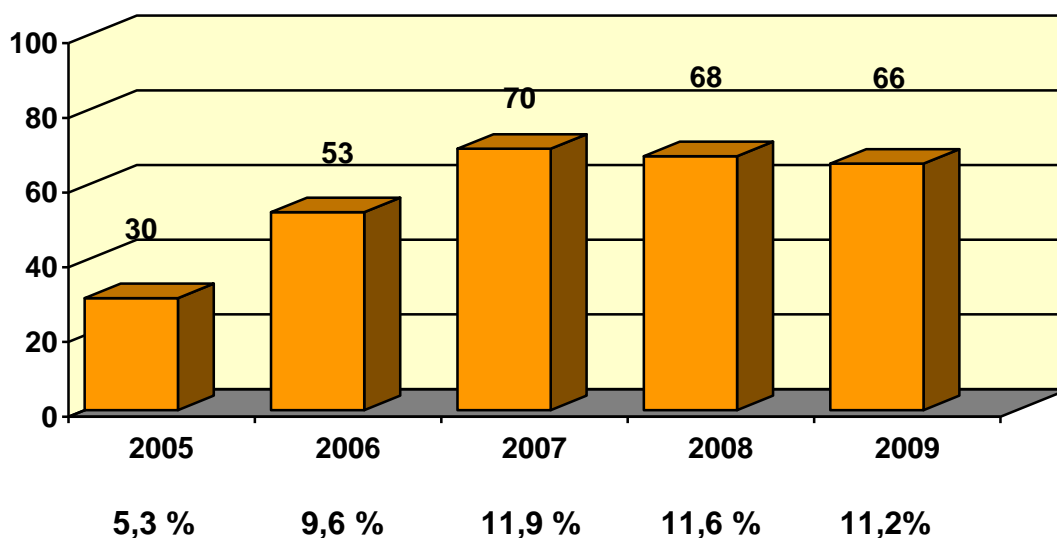
I. Wohnungswirtschaft

Am Bilanzstichtag befinden sich 553 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 62 Garagen, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 9 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten wie z.B. Sozialräume im Wohnpark Nord oder in der Schützenstraße.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 123. Es kann im Vergleich zu 2008 eine etwas niedrigere Nachfrage verzeichnet werden (Vorjahr: 160). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2009 durch die Mieter 66 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 68). Die Fluktuation im Jahr 2008 sank damit geringfügig auf 11,2 % gegenüber 11,6 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2009 stand keine Wohnung länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 32 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. Keine Wohnung stand zwischen 6 und 12 Monaten bzw. länger als 12 Monate leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2009 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 760.000,- EURO aufgewandt. Den Hauptanteil machten hierbei die Modernisierung der Bismarckstraße 17/19 und der Grabenstraße 42a aus, wo u.a. ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aufgetragen wurde. Außerdem wurde im Wohnpark Nord ein Aufzug ausgetauscht, die Oberkasseler Straße 54/56 erhielt einen neuen Fassadenanstrich.

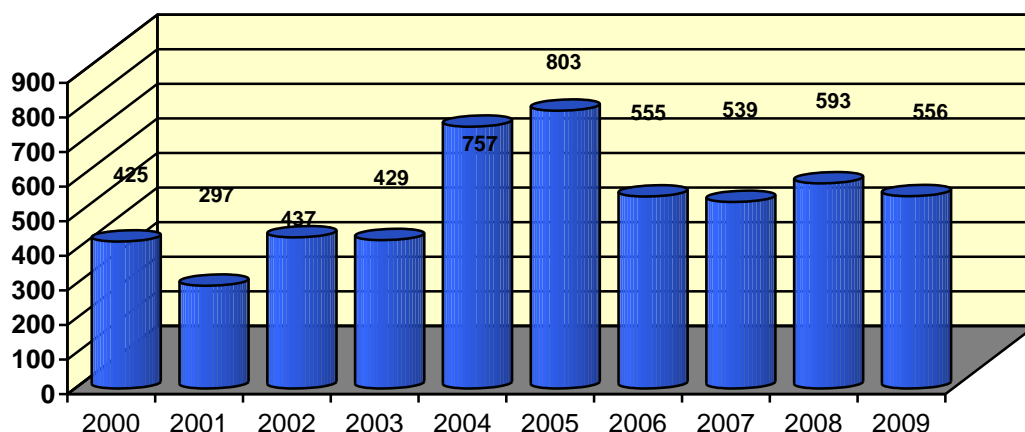
Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2009 in Höhe von T€ 57 (Vorjahr T€ 59) entstanden. Sie entsprechen damit rd. 1,7 % der Sollmieten (Vorjahr 2,7 %) einschließlich der Umlagen.



Wärmedämmung Bismarckstraße 17/19

Die im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Instandhaltungskosten liegen im Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 17,60 pro qm Wohn- und Nutzfläche; im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 17,20 €. Gründe für die gestiegenen Instandhaltungskosten sind z.B. eine unerwartete Sanierung der Heizungsanlage in Objekt Oberkasseler Straße 54/56 sowie ein Umbau des Objekts Dollendorfer Straße 34.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2000 - 2009 in T€



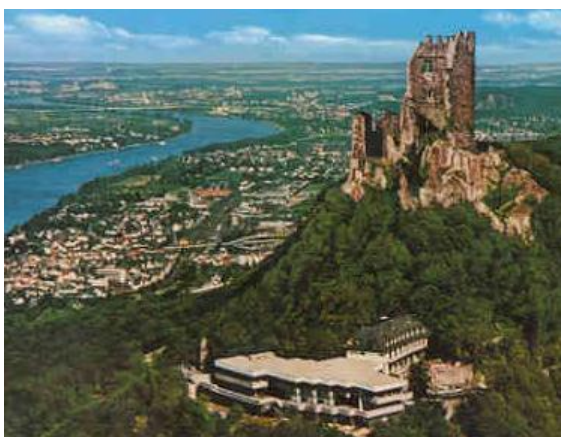
Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2009 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2009 nahmen 16 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG war. Wie auch im Vorjahr konnte dadurch eine Reduzierung von Räumungsklagen und Mietausfällen erreicht werden. Der Kontakt und die Zusammenarbeit mit der ARGE konnte weiter ausgebaut werden.

II. Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung

Die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung überschneiden sich wie in den Vorjahren stark mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung und der Regionale 2010 bildeten wie im Vorjahr den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Aufgaben der WWG. Die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft in diesen Bereichen bleibt dabei von entscheidender Bedeutung für eine zukunftsichernde und nachhaltige Gestaltung des Wohnens in den Städten.

Zusammenfassend standen 2009 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

- Beginn der Umsetzung des Ergebnisses des Wettbewerbs „Drachenfelsplateau“ mit dem Ziel, den 70er Jahre-Bau umzugestalten bzw. abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Konkretisierung der Planungen mit den Architekten und Landschaftsplanern;
- Den in Königswinter begonnenen Stadtmarketingprozess für die Gesamtstadt gemeinsam mit der Verwaltungsspitze weiter strukturieren und begleiten, um die Belange der Wohnungswirtschaft zu vertreten. Weiterführung der Planungen für den Kirchplatz in Oberpleis;



Drachenfels



3. Preis Wettbewerb Drachenfels

- Mitarbeit bei der Koordinierung von städtebaulich- / planerischen Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale 2010 umgesetzt werden sollen. Hier insbesondere die Altstadtstandorte „Bobbygelände“ sowie „Drachenfelsstraße“ und „Hauptstraße“ in unmittelbarer Nachbarschaft von WWG – Liegenschaften;
- Betreuung und Beratung ansässiger Unternehmen; Durchführung von Gesprächsrunden mit Vertretern des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt;

- Fortführung des Leerstandsmanagement für Gewerbeimmobilien und Vermarktung von Flächen u.a. auf der EXPO-Real in München;
- Beratung von Existenzgründern sowie Standort- und Ansiedlungsberatung.

III. Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 343 gesenkt. Die Reduzierung wird bestimmt durch die Senkung des Anlagevermögens um T€ 193, davon im Wesentlichen bei den Sachanlagen (-T€ 187) und der Senkung des Umlaufvermögens um T€ 150, davon im Wesentlichen bei den flüssigen Mitteln (-T€ 164) und den Unfertigen Leistungen (- 46 T€), denen höhere Forderungen (+T€ 46) gegenüberstehen. Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 271) stehen Abschreibungen (T€ 457) und keine Buchwertabgänge gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 127. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten sanken um insgesamt T€ 469.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 14.804 oder 85,7 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 14,3 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 9.593 oder 55,5 % und Eigenkapital von T€ 3.796 oder 21,9 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 22,5 %.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 22,0 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Dadurch werden Investitionen in neue Baumaßnahmen erschwert.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die besondere Situation der Gesellschaft ist weiterhin dadurch gekennzeichnet, dass im Verhältnis zum bilanzierten Eigenkapital vergleichsweise hohe, nicht passivierte Verbindlichkeiten aus zugeflossenen Aufwendungsdarlehen nachrichtlich unter der Bilanz mit den Restverbindlichkeiten von T€ 679 vermerkt sind. Langfristig werden sich die Verbindlichkeiten aus nicht passivierten Aufwendungsdarlehen durch Tilgung vermindern, während sich das Eigenkapital durch Jahresüberschüsse erhöht. Durch Ausschüttung bzw. Teilausschüttung der Gewinne verlangsamt sich die Verbesserung in der Eigenkapitalausstattung.

Die Gesellschaft hat 2009 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2010 gewährleistet.

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von € 126.896,94 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 85.061,67 und der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 100.500,00 zu einem Bilanzgewinn von € 111.458,61 führt.

Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	257	272	-15
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-52	-86	+34
Betreuungstätigkeit	-2	-2	0
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-112	-105	-7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+10	-10	+20
Betriebsergebnis	101	69	+32
Finanzergebnis	10	32	-22
Neutrales Ergebnis	23	35	-7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7	-46	+39
Jahresüberschuss	127	90	+37

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung und dem positiven neutralen Ergebnis, denen überwiegend negative Ergebnisse in den weiteren Leistungsbereichen gegenüberstehen.

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist im Wesentlichen auf Bestandsveränderungen (- TEUR 149), dem gesunkene Instandhaltungskosten (- T€ 37), Betriebskosten (-T€ 39) und höhere Sollmieten (+ TEUR 48) gegenüberstehen, zurückzuführen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 1,7 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte gesunken.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ 2 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 14 verrechnete Aufwendungen von T€ 16 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2009 die Ertragslage mit T€ 112 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2009 den Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 13 und Zinsaufwendungen von T€ 3 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 23 resultiert im Wesentlichen aus den Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 10) und steuerlichen Minderabschreibungen (T€ 7), denen Buchverlusten aus Anlagenabgang (T€ 2) gegenüberstehen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 126.896,94 wird mit einem Anteil in Höhe von EUR 15.500,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2010 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 127 erwartet. Die Ertragslage bleibt durch Fehlbeträge insbesondere aus der Wirtschaftsförderung belastet.

IV. Hinweis zu Chancen und Risiken und zur voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung

Die vorhandenen Ansätze des internen Kontrollsystems wurden im Sinne des KonTraG zu einem Früherkennungssystem installiert. Anhand von regelmäßigen 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 Wohnungsbewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit und Wirtschaftsförderung ermöglicht wird. Der Aufsichtsrat wird hierüber in den turnusmäßigen Sitzungen unterrichtet.

Die Gesellschaft hat das Programm „Epiqr“ zur Abschätzung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für jedes einzelne Objekt im Bestand erworben, so dass der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in Bezug zu dem Ertrag gesetzt wird und dadurch Informationen über die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Immobilien bereitgestellt werden.

Aufgaben bei der künftigen Entwicklung der nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung insbesondere in der Pflege des eigenen Wohnungsbestandes, um Vermietungsrisiken zu minimieren. Ein weiteres Augenmerk soll auf das Problem der Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen gelegt werden, die in den letzten Jahren merklich angestiegen sind. Hierbei ist eine leicht erschwerte Neuvermietbarkeit insbesondere der Wohnungen zu erkennen, die hohe Nebenkosten aufweisen. Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten (z.B. regelmäßige Ausschreibungen von Reinigungs- und Gärtnerleistungen, Wärmedämmmaßnahmen, Mietergespräche) werden durchgeführt. In den nächsten Jahren ist mit einem kontinuierlichen Instandhaltungsaufwand zu rechnen, um eine noch bessere Vermietbarkeit der Wohnungen am regionalen Wohnungsmarkt zu erreichen.

In der praktischen Arbeit hat sich gezeigt, dass das Engagement der Gesellschaft in den Bereichen Stadtanierung, Regionale 2010 und Stadtmarketing der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2010 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2009 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 127.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 510. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 40 den Fassadenanstrich des Objekts Herresbacher Straße 41/43, den Austausch der Heizungsanlage im Objekt Winzerstraße 17-23 (T€ 70) und die Dacherneuerung des Objekts Am Stadtgarten 8-12 (T€ 60). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wird es weiterhin die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausanstriche und Dachsanierungen geben. Die Finanzierung erfolgt hierbei mit Eigenkapital. Bei frei werdenden Wohnungen werden Gasetagenheizungen eingebaut. Auch hier erfolgt die Finanzierung aus eigenen Mitteln.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2009 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 17.06.2010

Dr. Andreas Pätz

Gerhard Bense



Bilanz zum 31.12.2009

Gewinn- und Verlustrechnung 2009

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.659,00	17.601,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.448.429,57	13.674.279,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	810.080,45	799.973,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	39.602,55	43.599,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>16.120,49</u>	8.867,59
	14.804.154,67	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	14.817.613,67	15.010.192,72
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.102.116,85	1.148.837,31
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	90.067,58	46.365,18
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.527,95	11.218,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.385,45	2.371,50
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>64.620,73</u>	49.992,33
	170.601,71	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.181.516,29	1.345.646,33
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>436,04</u>	420,40
	420,40	
Bilanzsumme	<u>17.272.284,56</u>	<u>17.615.044,55</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<u>Eigenkapital</u>		
Gezeichnetes Kapital	2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	219.500,00	204.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.145.000,00</u>	<u>1.060.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinn-/Verlustvortrag	61,67	4.288,93
Jahresüberschuss	126.896,94	89.772,74
Einstellungen in Rücklagen	<u>-15.500,00</u>	<u>-9.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt	3.795.985,61	3.669.061,67
<u>Rückstellungen</u>		
Steuerrückstellungen	0,00	61.900,00
Sonstige Rückstellungen	<u>86.000,00</u>	63.500,00
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.984.435,03	8.353.975,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.582.023,61	3.634.386,25
Erhaltene Anzahlungen	1.304.178,94	1.261.080,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	426.737,52	414.606,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.993,13	143.980,02
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 9.361,23_€	<u>9.618,86</u> 13.389.987,09	12.215,05 (9.750,23)
Rechnungsabgrenzungsposten	338,86	338,86
Bilanzsumme	<u>17.272.284,56</u>	<u>17.615.044,55</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u> Restschuld 678.797,87 € (Vorjahr: 702.585,71 €)		

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.368246,59		3.206.410,22
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.995,00		12.115,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.989,74	3.393.231,33	9.790,32
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-46.720,46	103.373,53
Sonstige betriebliche Erträge		90.589,24	72.835,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.725.789,48	1.762.798,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis		1.711.310,63	1.762.798,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	297.167,46		283.101,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>74.116,85</u>	371.284,31	<u>69.086,41</u>
davon für Altersversorgung 18.199,35 €			(16.464,81)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		462.035,63	452.854,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		224.030,83	220.103,17
Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.207,71	37.291,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		445.424,64	419.509,89
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		221.790,93	234.410,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.010,00	45.900,00
Sonstige Steuern		<u>87.883,99</u>	<u>98.737,77</u>
Jahresüberschuss		126.896,94	89.772,74
Gewinn-/Verlustvortrag		61,67	4.288,93
Einstellung in Rücklagen			
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		15.500,00	9.000,00
b) Einstellung in andere Rücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		<u>111.458,61</u>	<u>85.061,67</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Bei der Gliederung ist die bisherige Form der Darstellung bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung beibehalten worden. Die Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Abweichend von den Vorschriften im Handelsrecht und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987 ist unter der Position Verbindlichkeiten die Position Verbindlichkeiten aus Vermietung gesondert ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 2009 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.

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.

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.

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

Im Umlaufvermögen sind mit € 1.102.116,85 (Vorjahr € 1.148.837,31) unter Unfertige Leistungen die mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

Die einzelnen Bilanzposten wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert, nachdem auf ausfallgefährdete Posten in angemessenem Umfang Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in angemessener Höhe gebildet. In Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen passiviert.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2009 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 678.797,87 (Vorjahr: € 702.585,71) nachrichtlich zur Bilanz vermerkt (§ 88 Abs. 3 II WoBauG).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten. Die Kosten der Gebäude, die in 1992 fertiggestellt wurden, werden seit 1992 degressiv mit 5 %, ab 2000 mit 2,5 % abgeschrieben. Die Kosten der Außenanlagen von Wohnbauten sind seit 1992 gesondert erfaßt und werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren verteilt.

Diese nach steuerlichen Vorschriften vorgenommenen Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2009 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 8 ergebnismehrend ausgewirkt.

Die Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wurden im Geschäftsjahr 2009 wie im Vorjahr im Anhang gesondert angegeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.102.116,85 (Vorjahr: € 1.148.837,31) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden im Geschäftsjahr und im Vorjahr nicht.

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

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuß des Geschäftsjahres / Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	204.000,00	15.500,00	219.500,00
2. Andere Gewinn- rücklagen	1.060.000,00	85.000,00	1.145.000,00
	<u>1.264.000,00</u>	<u>100.500,00</u>	<u>1.364.500,00</u>

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

	T€
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2009	18
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	10
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	14
Rückstellungen für Archivierung	5

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	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.984.435,03 (8.353.975,85)	391.805,09 (389.071,68)	1.265.651,77 (1.324.703,65)	6.326.978,17 (6.640.200,52)	6.564.940,05 1.419.494,98 7.984.435,03	Grundpfandrechte Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.582.023,61 (3.634.386,25)	59.197,99 (77.745,29)	256.608,10 (248.295,11)	3.266.217,52 (3.308.345,85)	3.582.023,61	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.304.178,94 (1.261.080,00)	1.304.178,94 (1.261.080,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	426.737,52 (414.606,85)	426.737,52 (414.606,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.993,13 (143.980,02)	82.993,13 (143.980,02)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.618,86 (12.215,05)	9.618,86 (12.215,05)				
insgesamt	13.389.987,09 (13.820.244,02)	2.274.531,53 (2.298.698,89)	1.522.259,87 (1.572.998,76)	9.593.195,69 (9.948.546,37)	11.566.458,64	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.938,79	0,00	0,00	0,00	38.279,79	12.659,00	4.942,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.112.190,86	202.293,07	0,00	0,00	9.866.054,36	13.448.429,57	428.143,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.033.306,32	30.973,81	0,00	0,00	254.199,68	810.080,45	20.866,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	465.072,03	0,00	0,00	0,00	0,00	465.072,03	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	15.845,45	39.602,55	3.996,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.472,09	12.971,12	10.200,00	0,00	76.122,72	16.120,49	4.087,22
Bauvorbereitungskosten	0,00	24.849,58	0,00	0,00	0,00	24.849,58	0,00
	24.755.489,30	271.087,58	10.200,00	0,00	10.212.222,21	14.804.154,67	457.093,63
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	24.807.228,09	271.087,58	10.200,00	0,00	10.250.502,00	14.817.613,67	462.035,63

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2009 sind keine außerordentlichen Aufwendungen und Erträge angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	<u>T€</u>
Erträge:	
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	10
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3
Erträge aus dem Verkauf AV	2
Erträge aus dem Verkauf UV	1
Aufwendungen:	
Aufwendungen für frühere Jahre	2

D. Sonstige Angaben

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

Es bestehen – wie im Vorjahr – keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen kann durch Eigenmittel und bewilligte Fremdmittel gedeckt werden. Zukünftige Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf T€ 31.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, tech. Angestellte und Hauswarte etc.	0	-
	<u>3</u>	<u>2</u>

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen in 2009 € 525,00. 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 2009 insgesamt rund 273 T€. In 2009 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag von 2,50 % 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
Unfertige Leistungen	1.102.116,85	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	64.620,73	882,16
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.181.516,29	825.137,32
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.984.435,05	1.025.504,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.582.023,61	34.358,76
Erhaltene Anzahlungen	1.304.178,04	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	426.737,52	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.993,13	11.237,38

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph)
Gerhard Bense (Beamter i.R.)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz, (Bürgermeister)	Vorsitzender
Helmut Rings, (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)	stellv. Vorsitzender (bis 11.11.2009)
Roman Limbach, (Beamter)	stellv. Vorsitzender (bis 11.11.2009)
Jochen Kröger (Angestellter)	stellv. Vorsitzender (ab 11.11.2009)
Jakob Tillenburg, (Vorstand Kreissparkasse Köln)	stellv. Vorsitzender (ab 11.11.2009)
Volker Klein, (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)	
Konrad Wittek, (Geschäftsführer Beteiligungs GmbH der KSK Köln)	
Andrea Milz, (MdL)	(bis 11.11.2009)
Dr. Josef Griese, (Wissenschaftlicher Mitarbeiter)	(bis 11.11.2009)
Uwe Zimmermann (Jurist)	(bis 11.11.2009)
Franz-Joachim Thür (Richter am Arbeitsgericht Köln)	(bis 11.11.2009)
Jürgen Kusserow (selbst. Tischlermeister)	(ab 11.11.2009)
Dr. Michael Hertrich (Beamter)	(ab 11.11.2009)
Claudia Owczarzak (Angestellte)	(ab 11.11.2009)
Jürgen Klute (Beamter)	(ab 11.11.2009)

E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 678.797,87 nachrichtlich zur Bilanz vermerkten Aufwendungsdarlehen betreffen zwei Darlehen von ursprünglich nominal € 1.182.538,50, die mit 2 % p.a. zu tilgen sind. Neben den Tilgungen ist ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % p.a. zu zahlen. Für ein Darlehen (Nominalbetrag € 149.387,22) sind ab dem 01. Juli 1997 Zinsen (0,22 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2009 belaufen sich auf € 23.787,84.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2009 vermerkten Restvaluten entfallen € 23.794,72 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 95.247,98 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 559.755,16 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind nachrichtlich zu Bilanz vermerkte Mietkautionen in Höhe von € 321.739,92 eingegangen.

Auf eine Rückstellung für die Abgeltungssteuer auf den EK-02 Bestand wurde verzichtet, da die WWG Königswinter von dem Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG bis zum 30. September 2008 Gebrauch gemacht hat und die bisherige Regelung beibehält.

Königswinter, den 28.05.2015

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Gerhard Bense

Bestätigungsvermerk

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, zum 31. Dezember 2009 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009 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 gesetzlichen Vertreter 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Krefeld, 24. Juni 2010



Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. D. Bottermann
Wirtschaftsprüfer

gez. R. Zschoche
Wirtschaftsprüfer

**Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft mbH der Stadt Königswinter**
GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2009 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in vier 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 2009 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 2009 durch die Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbh, Krefeld Kenntnis genommen und zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2010

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2010

2010

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.250
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	14
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10
	<hr/>
	3.358
	<hr/> <hr/>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.130
Instandhaltungskosten	510
andere Aufwendungen	56
Personalaufwand	365
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	440
Tilgungen	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	420
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	100
	<hr/>
	3.221
	<hr/> <hr/>
Gewinn vor Steuern	137
	<hr/>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10
Gewinn nach Steuern	127
	<hr/>