



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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2010**

58. 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 2010	17
6.	Bestätigungsvermerk der Beratungs- und Prüfungs- gesellschaft mbH, Krefeld	25
7.	Bericht des Aufsichtsrates	27
8.	Wirtschaftsplan 2011	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

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt.

Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.

Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern.

Die konjunkturelle Dynamik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird im Prognosezeitraum nur noch gering sein. In den USA werden die Investitionen in Ausrüstungen zwar weiter von hohen Gewinnen und niedrigen Zinsen angeregt, und der Konsum bleibt moderat aufwärtsgerichtet. Ein kräftiger Aufschwung ist vorerst aber nicht in Sicht, weil die strukturellen Probleme fortbestehenden.

Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik.

Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.

Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Daten (2010/2011 geschätzt)	2008	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	- 4,1 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %
Verbraucherpreise	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 1,4 %	+ 1,3 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	9,5 %	10,1 %	10,1 %

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu.

Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden

Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.

Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Daten (preisbereinigt)	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+1,0%	-4,7%	+3,6%
Private Konsumausgaben	+0,7%	-0,2%	+0,5%
Konsumausgaben des Staates	+2,3%	+2,9%	+2,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+3,5%	-22,6%	+9,4%
Bauinvestitionen	+1,2%	-1,5%	+2,8%

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992; Arbeitslose im Dezember 2010: 3.016.000 (= - 260.000 gegenüber Dezember 2009), Arbeitslosenquote im Dezember 2010: 7,2% (Dezember 2009: 7,8%) und Erwerbstätige im Dezember 2010: 40.918.000.(= + 1,1 % gegenüber Vorjahresmonat) .

Im Verlauf des Jahres 2010 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen. Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2%) Euro/qm.

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2010 40.993 bei Einwohnern und damit geringfügig unter den Vorjahreszahlen (41.042). Der für Königswinter prognostizierte Bevölkerungszuwachs blieb somit auch in 2010 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 2011.

I. Wohnungswirtschaft

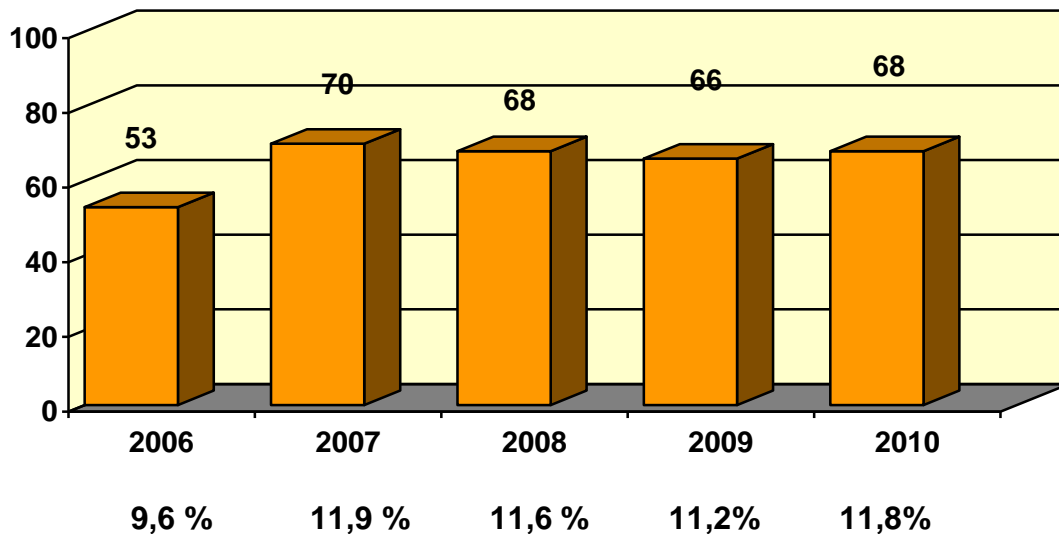
Am Bilanzstichtag befinden sich 560 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 9 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 225; im Vergleich zu 2009 eine deutlich gestiegene Nachfrage (Vorjahr: 123).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2010 durch die Mieter 68 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 66). Die Fluktuation im Jahr 2010 stieg damit geringfügig auf 11,4 % gegenüber 11,3 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2010 stand keine Wohnung länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 38 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 5 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer. Grund ist hierfür der geplante Umbau eines Objekts in der Strombergstraße.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2010 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 680.000,- EURO aufgewandt. Den Hauptanteil machte hierbei die Modernisierung der Objekte Am Stadtgarten 8 bis 12 aus, wo u.a. ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aufgetragen wurde. Weitere Maßnahmen waren die Instandsetzung der Heizungsanlage im Wohnpark Nord sowie der Fensteranstrich in der Dollendorfer Strasse 370.

Darüber hinaus wurde das Objekt Herresbacher Str. 39 erworben, so dass die WWG Königswinter 7 zusätzliche Wohneinheiten erhielt.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2010 in Höhe von T€ 87 (Vorjahr T€ 57) entstanden und sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Sie entsprechen damit rd. 2,6 % der Sollmieten (Vorjahr 1,7 %) einschließlich der Umlagen.

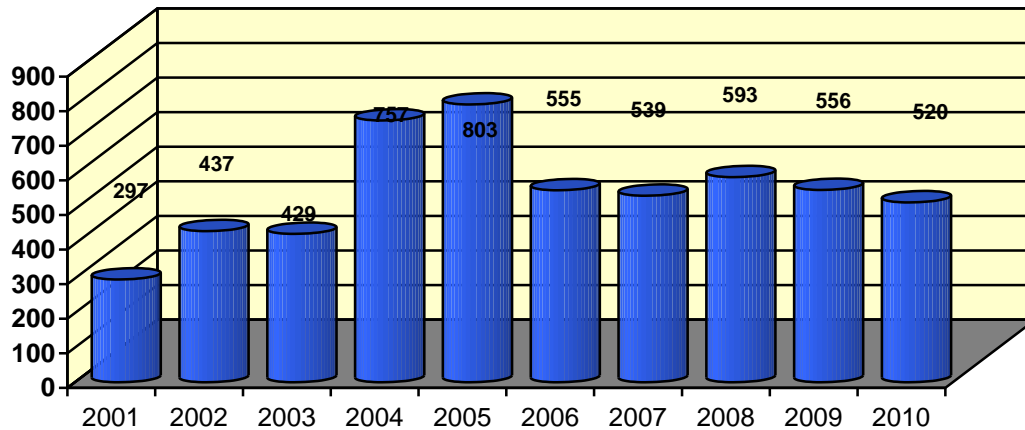


Wärmedämmung Am Stadtgarten 8 – 12

Die im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkenen Instandhaltungskosten liegen im Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 16,97 pro qm Wohn- und Nutzfläche; im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 17,60 €.

Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwartete Ausgaben vor.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2001 - 2010 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2010 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2010 nahmen 16 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG wahr. 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 Arbeitsbereiche der WWG. Die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft in diesen Bereichen bleibt dabei von entscheidender Bedeutung für eine zukunftsichernde und nachhaltige Stärkung des Wohnungsmarktes vor Ort.

Zusammenfassend standen 2010 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

- Konkretisierung der Planungen für die Umgestaltung des Drachenfelsplateaus mit den Architekten und Landschaftsplanern; Beginn der Abbrucharbeiten des 70er-Jahre-Baus; Vorbereitung und Planung der Hochbaumaßnahmen.
- 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 sowie insbesondere des Weges zwischen Kirchplatz und Busbahnhof.



Neuplanung Drachenfels



Erste Abbruchmaßnahme

- Mitarbeit bei der Koordinierung von weiteren Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale 2010 umgesetzt wurden. Hier insbesondere die Altstadtstandorte „Bobbygelände“ sowie „Drachenfelsstraße“ und „Rathausplatz“ 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€ 648 erhöht. Die Erhöhung wird bestimmt durch den Anstieg des Anlagevermögens um T€ 570, davon im Wesentlichen bei den Grundstücken mit Wohnbauten (+T€ 239) und den Bauvorbereitungskosten um T€ 348, denen geringere Werte bei den immateriellen Vermögensgegenständen (- T€ 5) und den Grundstücken mit Geschäftsbauten (- T€ 21) gegenüberstehen und des Umlaufvermögens um + T€ 78, davon im Wesentlichen bei den flüssigen Mitteln (+T€ 31) und den Unfertigen Leistungen (+ 60 T€), denen niedrigere Forderungen (-T€ 32) gegenüberstehen. Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.043) stehen Abschreibungen (T€ 473) und Buchwertabgänge (T€ 12) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 204. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 444. Die restlichen Erhöhungen belaufen sich auf T€ 20.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 15,379 oder 85,8 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 14,2 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 8.761 oder 63,2 % und Eigenkapital von T€ 4.000 oder 22,3 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 36,8 %.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 22,3 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Dadurch werden Investitionen in neue Baumaßnahmen erschwert.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag fristenkongruent 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€ 655 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 konnte 2010 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Nach der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2011 gewährleistet.

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von € 204.266,80 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 1.458,61 und der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 20.500,00 zu einem Bilanzgewinn von € 185.224,41 führt.

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

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	266	257	+9
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-50	-52	+2
Betreuungstätigkeit	-2	-2	0
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-105	-112	+7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+10	+10	0
Betriebsergebnis	119	101	+18
Finanzergebnis	6	10	-4
Neutrales Ergebnis	90	23	+67
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10	-7	-3
Jahresüberschuss	205	127	+78

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 Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist im Wesentlichen auf Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 59) und Bestandsveränderungen (+ T€ 60) zurückzuführen, dem gestiegene Instandhaltungskosten (+ T€ 22), Betriebskosten (+T€ 63) und höhere andere Aufwendungen (+ T€ 19) gegenüberstehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 1,1 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 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 2010 die Ertragslage mit T€ 105 belastet. Im Geschäftsjahr 2010 standen den Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 7 und Zinsaufwendungen von T€ 1 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 90 resultiert im Wesentlichen aus Bestandserhöhungen (T€ 60) und den Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 13).

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 204.266,80 wird mit einem Anteil in Höhe von EUR 20.500,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2011 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 143 ausweist. Die Ertragslage bleibt durch Fehlbeträge insbesondere aus der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklungen 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 Modernierungsmaßnahmen 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 der Instandhaltungsaufwand vergleichmäßig werden, 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 Stadtsanierung, Regionale 2010 und Stadtmarketing der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude in den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2011 wird sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2011 ein Gewinn von T€ 143 ergeben.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 543. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 213 den Fassadenanstrich und den Austausch der Fenster des Objekts Herresbacher Straße 41/43 (T€ 75), den Austausch der Heizungsanlage im Objekt Winzerstraße 17-23 (T€ 70) und die Dacherneuerung des Objekts Friedenstr. 13 (T€ 68). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wird es weiterhin die Erneuerung von Heizungsanlagen, 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 2010 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 17.06.2011

Dr. Andreas Pätz

Gerhard Bense



Bilanz zum 31.12.2010

Gewinn- und Verlustrechnung 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.737,00	12.659,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.687.874,57	13.448.429,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	789.213,45	810.080,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	35.606,02	39.602,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>28.718,79</u> 15.379.506,17	16.120,49
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	15.388.043,17	14.817.613,67
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.162.755,08	1.102.116,85
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	65.440,91	90.067,58
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.682,66	11.527,95
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.690,10	4.385,45
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>82.970,76</u> 156.784,43	64.620,73
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.212.541,07	1.181.516,29
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>452,00</u> 452,00	436,04
Bilanzsumme	<u>17.920.575,75</u>	<u>17.272.284,56</u>

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	240.000,00		219.500,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.255.000,00</u>	1.495.000,00	<u>1.145.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	1.458,61		61,67
Jahresüberschuss	204.266,80		126.896,94
Einstellungen in Rücklagen	<u>-20.500,00</u>	185.225,41	<u>-15.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.000.255,41	3.795.985,61
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	10.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>51.700,00</u>	61.700,00	86.000,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.052.674,80		7.984.435,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.526.625,67		3.582.023,61
Erhaltene Anzahlungen	1.696.161,41		1.304.178,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	444.995,51		426.737,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.973,05		82.993,13
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.783,83_€	<u>9.918,69</u>	13.858.349,13	9.618,86 (9.361,23)
Rechnungsabgrenzungsposten		301,21	338,86
Bilanzsumme		<u>17.920.575,75</u>	<u>17.272.284,56</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u>			
Restschuld 655.003,15 € (Vorjahr: 678.797,87 €)			

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.357.560,24		3.368.246,59
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.255,00		13.995,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.925,13	3.381.740,37	9.989,74
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		60.638,23	-46.720,46
Sonstige betriebliche Erträge		93.645,38	90.589,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.703.733,87	1.725.789,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis		1.832.290,11	1.711.310,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	317.144,99		297.167,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>82.004,89</u>	371.284,31	74.116,85
davon für Altersversorgung 22.960,78 €			(18.199,35)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		473.457,61	462.035,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		230.505,89	224.030,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.866,73	13.207,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		428.011,83	445.424,64
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		308.079,6393	221.790,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.000,00	7.010,00
Sonstige Steuern		<u>93.812,83</u>	<u>87.883,99</u>
Jahresüberschuss		204.266,80	126.896,94
Gewinn-/Verlustvortrag		1.458,61	61,67
Einstellung in Rücklagen			
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		20.500,00	15.500,00
b) Einstellung in andere Rücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		<u>185.225,41</u>	<u>111.458,61</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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.

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 2010 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

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 € 1.162.755,08 (Vorjahr € 1.102.116,85) 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.

In Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Die nach steuerlichen Vorschriften vorgenommenen degressiven Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2010 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2010 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 655.003,15 (Vorjahr: € 678.797,87) nachrichtlich zur Bilanz vermerkt (§ 88 Abs. 3 II WoBauG).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.162.755,08 (Vorjahr: € 1.102.116,85) 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 Ge- schäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjah- res
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	219.500,00	20.500,00	240.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.145.000,00	110.000,00	1.255.000,00
	<u>1.364.500,00</u>	<u>130.500,00</u>	<u>1.495.000,00</u>

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

	T€
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2010	18
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	7
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	14
Rückstellungen für Gewerbesteuer	10
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	8.052.674,80 (7.984.435,03)	389.988,92 (391.805,09)	1.106.351,82 (1.265.651,77)	6.556.334,06 (6.326.978,17)	6.746.161,12 1.306.513,68 8.052.674,80	Grundpfandrechte Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.526.625,67 (3.582.023,61)	58.702,29 (59.197,99)	270.527,16 (256.608,10)	3.197.396,22 (3.266.217,52)	3.526.625,67	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.356.161,41 (1.304.178,94)	1.356.161,41 (1.304.178,94)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	444.995,51 (426.737,52)	444.995,51 (426.737,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.973,05 (82.993,13)	127.973,05 (82.993,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.918,69 (9.618,86)	9.918,69 (9.618,86)				
insgesamt	13.518.349,13 (13.389.987,09)	2.387.739,87 (2.274.531,53)	1.376.878,98 (1.522.259,87)	9.753.730,28 (9.593.195,69)	11.579.300,47	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.938,79	0,00	1.037,04	0,00	42.164,75	7.737,00	4.922,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.314.483,93	677.299,44	0,00	0,00	10.303.908,80	13.687.874,57	437.854,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.064.280,13	0,00	0,00	0,00	275.066,68	789.213,45	20.867,00
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	19.841,98	35.606,02	3.996,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.243,21	18.415,94	12.270,39	0,00	69.669,97	28.718,79	5.817,64
Bauvorbereitungskosten	24.849,58	348.171,73	0,00	0,00	0,00	373.021,31	0,00
	25.016.376,88	1.043.887,11	12.270,39	0,00	10.668.487,45	15.379.506,17	468.535,61
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	25.068.115,67	1.043.887,11	13.307,43	0,00	10.710.652,18	15.388.043,17	473.457,61

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2010 sind keine außerordentlichen Aufwendungen und Erträge angefallen.

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.

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

	<u>T€</u>
Erträge:	
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	12
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7
Aufwendungen:	
Aufwendungen für frühere Jahre	1

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 23.794,72 sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

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

Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen beinhaltet im Wesentlichen die Abbrucharbeiten für das Drachenfelsplateau in Höhe von T€ 439.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf jährlich T€ 26.

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	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 2010 € 504,00. 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 2010 insgesamt rund 294 T€. In 2010 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag von 3,50 % 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	1.162.755,08	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	82.970,76	15.040,29
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.212.541,07	693.975,61
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.052.674,80	960.546,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.526.625,67	33.949,72
Erhaltene Anzahlungen	1.696.161,41	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	444.995,51	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.973,05	11.140,08

Mitglieder der Geschäftsführung:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz, (Bürgermeister)	Vorsitzender
Jochen Kröger (Angestellter)	stellv. Vorsitzender
Jakob Tillenburg (Vorstand Kreissparkasse Köln)	stellv. Vorsitzender (bis 30.06.2010)
Konrad Wittek, (Geschäftsführer Beteiligungs GmbH der KSK Köln)	stellv. Vorsitzender (ab 01.07.2010)
Klögges, Ralf (Vorstand Kreissparkasse Köln)	(ab 01.07.2010)
Volker Klein, (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)	
Helmut Rings, (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)	
Roman Limbach, (Beamter)	
Jürgen Kusserow (selbst. Tischlermeister)	
Dr. Michael Hertrich (Beamter)	
Claudia Owczarzak (Angestellte)	
Jürgen Klute (Beamter)	

E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 655.003,15 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 2010 belaufen sich auf € 23.794,72.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2010 vermerkten Restvaluten entfallen € 23.801,62 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 95.275,70 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 535.925,83 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind Mietkautionen in Höhe von € 325.892,51 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 17.06.2011

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 2010 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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

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 2010 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, 08. Juni 2011



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 2010 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 2010 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 2010 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 2010 geleistete Arbeit.

Königswinter, im August 2011

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2011

2011

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.270
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	10
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	0
Sonstige betriebliche Erträge	90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2</u>
	<u><u>3.372</u></u>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.050
Instandhaltungskosten	543
andere Aufwendungen	56
Personalaufwand	400
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	450
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	440
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>90</u>
	<u><u>3.229</u></u>
Gewinn vor Steuern	<u>143</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10
Gewinn nach Steuern	<u><u>143</u></u>