



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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2011**

59. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	14
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2011	18
6.	Bestätigungsvermerk der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH, Krefeld	26
7.	Bericht des Aufsichtsrates	28
8.	Wirtschaftsplan 2012	29

**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
Hubert Kofferath

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

Einführung

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung - Weltwirtschaft¹

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.

Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.

Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.

EURO-Raum²

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.

Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktions-potenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Daten (2011/2012 geschätzt) ³	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	- 4,1 %	+ 1,8 %	+ 1,5 %	+ 0,4 %
Verbraucherpreise	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 2,5 %	+ 1,5 %
Arbeitslosenquote	9,5 %	10,1 %	10,0 %	10,3 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 23

Deutschland⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Daten (preisbereinigt, 2011 vorläufig ⁵ , 2012 Prognose ⁶)	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	-5,1%	+3,7%	+3,0%	+2,1%
Private Konsumausgaben	0,0%	+2,6%	+3,7%	+2,5%
Konsumausgaben des Staates	+5,1%	+2,7%	+2,7%	+2,9%
Ausrüstungsinvestitionen	-23,0%	+10,1%	+8,2%	+2,6%
Bauinvestitionen	-1,9%	+3,5%	+8,3%	+3,1%

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2011: 2.780.000 (= - 231.000 gegenüber Dezember 2010)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2011: 6,6% (Dezember 2010: 7,1%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 41.416.000 (= + 1,3 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 73

⁷ www.destatis.de

Kapitalmarkt⁸

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,36	3,92	0,56	4,25	4,58	0,33	3,96	3,58	-0,38
> 1 Mio. Euro	2,50	2,93	0,43	3,34	3,71	0,37	3,95	3,59	-0,36

Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

Immobilienmarkt

Die Erholung der Immobilienaktien konnte gegenüber 2010 nicht fortgesetzt werden. Der DIMAX sank bis Jahresende 2011 um rd. 12,0 % gegenüber dem Endstand 2010.⁹

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 204.735 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 19,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2011 genehmigten Wohnungen waren 183.744 Neubauwohnungen, Das waren 19,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁰ Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 4,86 (+2,2%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,05 (+2,7%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,60 (+1,4%) Euro/qm.¹¹

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter lag nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2011 bei 40.975 Einwohnern und damit wieder geringfügig unter den Vorjahreszahlen (40.993). Der für Königswinter prognostizierte Bevölkerungszuwachs blieb somit auch in 2011 aus.

Der vorliegende Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht ist in fünf Themenbereiche gegliedert: Teil eins informiert über das Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft, im zweiten Teil werden die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung dargelegt. Teil drei fasst die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zusammen. Abschnitt vier stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft dar und Abschnitt fünf gibt einen Ausblick auf die Entwicklung in 2012.

⁸ http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

⁹ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

¹⁰ www.destatis.de

¹¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2010/2011, S. 55

I. Wohnungswirtschaft

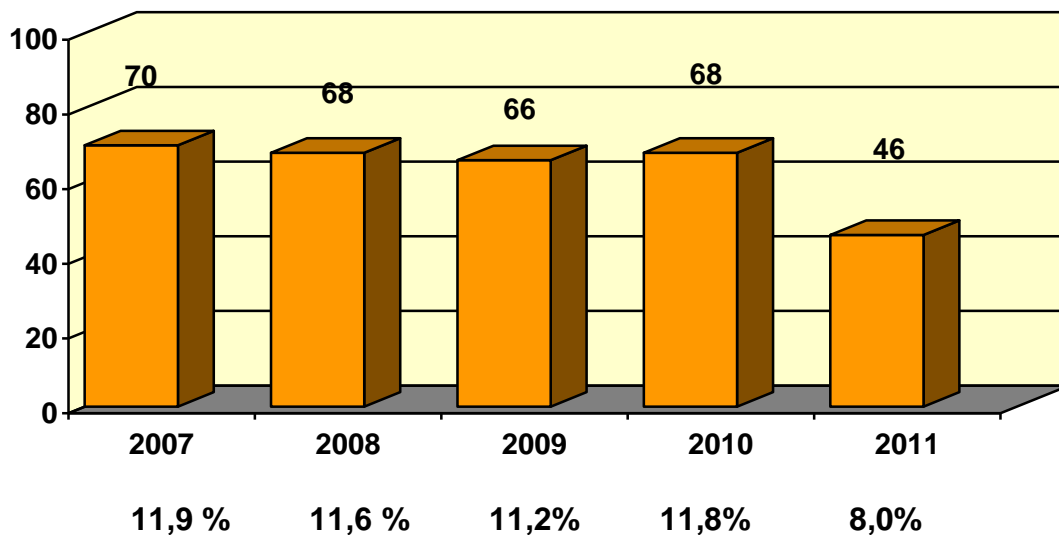
Am Bilanzstichtag befinden sich 560 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 9 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 237; im Vergleich zu 2011 eine leicht gestiegene Nachfrage (Vorjahr: 225).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2011 durch die Mieter 46 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 68). Die Fluktuation im Jahr 2011 sank damit deutlich auf 8,0 % gegenüber 11,8 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2011 standen 4 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Grund ist hierfür der geplante Umbau eines Objekts in der Strombergstraße. Insgesamt standen 34 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 2 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten bzw. länger als 12 Monate leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2011 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 671.000,- EURO aufgewandt. Den Hauptanteil machte hierbei die Modernisierung des Objektes Friedensstr. 13 aus, wo u.a. ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aufgetragen wurde. Weitere Maßnahmen waren der Austausch der Fenster in der Bahnhofstraße 4 sowie in der Herresbacher Str. 41/43. Das Objekt Herresbacher Str. 41/43 erhielt darüber hinaus noch einen neuen Fassadenanstrich. Außerdem wurde die Heizungsanlage im Objekt Winzerstr. 17-23 erneuert.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2011 in Höhe von T€ 68 (Vorjahr T€ 87) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 22 %. Sie entsprechen damit etwa 2,0 % der Sollmieten (Vorjahr 2,6 %) einschließlich der Umlagen. Dieser Rückgang ist u.a. auch auf die Erfolge der Mietschuldenberatung der WWG zurück zu führen.

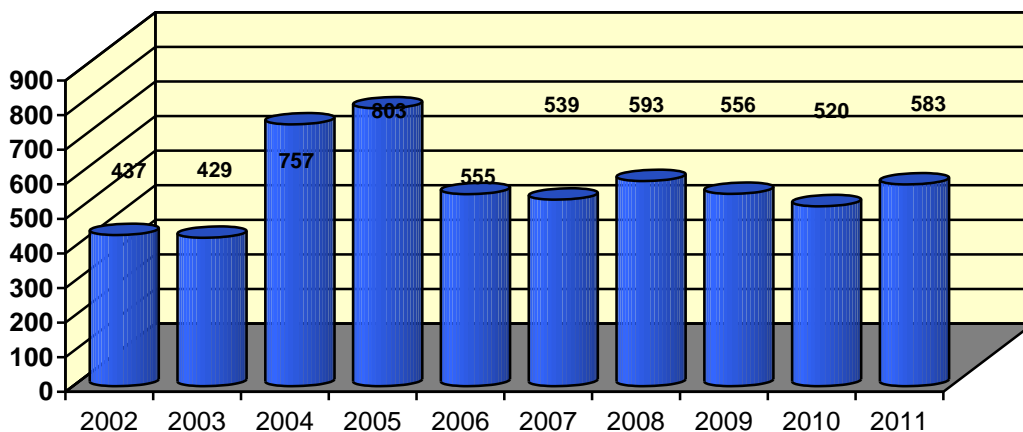


Wärmedämmung Friedenstr. 13

Die im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gestiegenen Instandhaltungskosten begründen sich durch eine notwendige außerplanmäßige Sanierung der Fenster in der Bahnhofstraße 4 und liegen dadurch leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 18,88 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 16,97 €.

Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwartete Ausgaben vor.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2002 - 2011 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2011 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2011 nahmen 17 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG wahr oder haben eine Ratenzahlungsvereinbarung abgeschlossen. Wie auch im Vorjahr konnte dadurch eine Reduzierung von Räumungsklagen und Mietausfällen erreicht werden. 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 auch in der Vergangenheit stark mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwick-

lung und der Regionale 2010 bildeten wie im Vorjahr den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Arbeitsbereiche der WWG. Hier stand insbesondere die Neugestaltung des Drachenfelsplateaus im Zentrum der Aufgaben der Gesellschaft.

Die Mitwirkung der WWG bei städtebaulichen Projekten in Königswinter bleibt von entscheidender Bedeutung für eine zukunftsichernde und nachhaltige Stärkung des Wohnungsmarktes vor Ort und beeinflusst positiv die Wohnungsbestände der Gesellschaft.

Zusammenfassend standen 2011 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

- Umbau und Neugestaltung des Drachenfelsplateaus; Abschluss der Abbrucharbeiten des 70er-Jahre-Baus; Neubau des „Glaskubus“ und Sanierung des 30er Jahre-Baus



Neuplanung Drachenfels



Hochbauarbeiten am Drachenfels

- 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
- Mitarbeit bei der Koordinierung von 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 zur Stärkung der Attraktivität der Ortsteilzentren
- Fortführung des Leerstandsmanagement für Gewerbeimmobilien und Vermarktung von Flächen u.a. auf der EXPO-Real in München;

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.935 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch den Anstieg des Anlagevermögens um T€ 929 und des Umlaufvermögens um T€ 1.006. Die Steigerung des Anlagevermögens setzt sich zusammen aus dem Anstieg der Bauvorbereitungskosten um T€ 1.317, reduziert um die geringeren Werte bei den immateriellen Vermögensgegenständen (- T€ 5), den Grundstücken mit Wohnbauten (- T€ 354) und den Grundstücken mit Geschäftsbauten (- T€ 18). Die Steigerung des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch den Anstieg bei den flüssigen Mitteln (+T€ 855) sowie durch den Anstieg bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (+T€ 174) bestimmt, denen niedrigere unfertige Leistungen (- T€ 34) gegenüber stehen.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.410) stehen Abschreibungen (T€ 481) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 77. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 1.857.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 16.314 oder 82,2 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 17,8 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 10.272 oder 51,7 % und Eigenkapital von T€ 4.088 oder 20,5 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 27,8 %.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 20,5 % 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€ 631 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 2011 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2012 gewährleistet.

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von € 123.840,03 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 138.825,41 und der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 13.000,00 zu einem Bilanzgewinn von € 249.665,44 führt.

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

	2011	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	284	266	+18
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-30	-50	+20
Betreuungstätigkeit	-16	-2	-14
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-97	-105	+8
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+13	+10	+3
Betriebsergebnis	154	119	+35
Finanzergebnis	10	6	+4
Neutrales Ergebnis	-42	90	-132
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2	-10	+12
Jahresüberschuss	124	205	-81

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

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 3), Betriebskosten (+T€ 61) und niedrigere Abschreibungen auf Mietforderungen (- T€ 27) zurückzuführen denen gestiegene Instandsetzungskosten (+ T€ 71) und der Erlösschmälerungen (+ T€ 9) gegenüberstehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,0 % 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€ -16 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 11 verrechnete Aufwendungen von T€ 27 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2011 die Ertragslage mit T€ 97 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2011 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 12 und Zinsaufwendungen von T€ 2 zusammen.

Das negative neutrale Ergebnis von T€ -42 resultiert im Wesentlichen aus einer Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (-T€ 64) und Aufwendungen für Verkaufs-

grundstücke (T€ 10), denen Sonstige Erträgen (T€ 12), Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 10) und steuerlichen Minderabschreibungen (T€ 10) gegenüberstehen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 123.840,03 wird mit einem Anteil in Höhe von EUR 13.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2012 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 125 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 Stadtsanierung, Regionale 2010 und Stadtmarketing der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2012 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2012 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 125.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 570. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 90 die Dachsanierung des Wohnpark Nord und die Sanierung der Dächer und Balkone in der Hauptstraße 295 (T€ 55) und von-Claer-Str. 14 (T€ 55). 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 2011 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 17.05.2012

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath



Bilanz zum 31.12.2011

Gewinn- und Verlustrechnung 2011

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.817,00	7.737,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.333.561,57	13.687.874,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	771.017,45	789.213,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	31.609,49	35.606,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>22.597,45</u>	28.178,79
	16.314.098,45	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	16.317.715,45	15.388.043,17
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.128.189,96	1.162.755,08
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	165.362,16	65.440,91
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.287,02	3.682,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.690,10
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>156.973,13</u>	82.970,76
	341.622,31	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.067.444,17	1.212.541,07
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>467,96</u>	452,00
	467,96	
Bilanzsumme	<u><u>19.855.439,85</u></u>	<u><u>17.920.575,75</u></u>

PASSIVAGeschäftsjahr
€Vorjahr
€Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital 2.320.000,00 2.320.000,00

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen 253.000,00 240.000,00

Andere Gewinnrücklagen 1.255.000,00 1.508.000,00 1.255.000,00Bilanzgewinn

Gewinn-/Verlustvortrag 138.825,41 1.458,61

Jahresüberschuss 123.840,03 204.266,80

Einstellungen in Rücklagen -13.000,00 249.665,44 -20.500,00

Eigenkapital insgesamt 4.077.665,44 4.000.255,41

Rückstellungen

Steuerrückstellungen 13.500,00 10.000,00

Sonstige Rückstellungen 59.500,00 73.000,00 51.700,00Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 8.568.847,61 8.052.674,80

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 3.468.014,78 3.526.625,67

Erhaltene Anzahlungen 3.076.333,91 1.696.161,41

Verbindlichkeiten aus Vermietung 458.693,48 444.995,51

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 124.090,03 127.973,05

Sonstige Verbindlichkeiten 8.455,74 15.704.435,55 9.918,69
davon aus Steuern: 7.585,55 € (7.783,83)

Rechnungsabgrenzungsposten 338,86 301,21

Bilanzsumme 19.855.439,85 17.920.575,75Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Restschuld 631.098,59 € (Vorjahr: 655.003,15 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

Geschäftsjahr

Vorjahr

	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.412.861,87	3.357.560,24
c) aus Betreuungstätigkeit	11.460,00	14.255,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.915,11	9.925,13
	3.437.236,98	
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-34.565,12	60.638,23
Sonstige betriebliche Erträge	93.818,59	93.645,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.754.291,89	1.703.733,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.000,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>425,90</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	1.731.772,66	1.832.290,11
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	321.221,81	317.144,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>85.289,62</u>	82.004,89
davon für Altersversorgung 24.016,82 €		(22.960,78)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	480.606,43	473.457,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	203.606,21	230.505,89
Erträge aus anderen Finanzanlagen	40,00	48,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.674,31	6.866,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	430.746,41	428.011,83
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	222.016,49	308.079,63
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.500,00	7.010,00
Sonstige Steuern	<u>94.676,46</u>	<u>93.812,83</u>
Jahresüberschuss	123.840,03	204.266,80
Gewinn-/Verlustvortrag	138.825,41	1.458,61
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.000,00	15.500,00
Bilanzgewinn	<u>249.665,44</u>	<u>185.225,41</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 2011 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 € 1.128.189,96 (Vorjahr € 1.162.755,08) 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 2011 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2011 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 631.098,59 (Vorjahr: € 655.003,15) 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 € 1.128.189,96 (Vorjahr: € 1.162.755,08) 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 Jahresüberschuß des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	240.000,00	13.000,00	253.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.255.000,00	0,00	1.255.000,00
	<u>1.495.000,00</u>	<u>13.000,00</u>	<u>1.508.000,00</u>

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

	<u>T€</u>
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2011	18
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	10
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	12
Rückstellungen für Gewerbesteuer	4
Rückstellungen für Archivierung	5
Rückstellungen gem. § 249 Abs. 2	10
Rückstellungen für interne Abschlusskosten	6

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	8.568.847,61 (8.052.674,80)	417.617,93 (389.988,92)	1.018.771,01 (1.106.351,82)	7.132.458,67 (6.556.334,06)	7.931.959,41 636.888,20 8.568.847,61	Grundpfandrechte Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.468.014,78 (3.526.625,67)	62.017,38 (58.702,29)	266.219,99 (270.527,16)	3.139.777,41 (3.197.396,22)	3.468.014,78	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.376.333,91 (1.356.161,41)	1.376.333,91 (1.356.161,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	458.693,48 (444.995,51)	458.693,48 (444.995,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.090,03 (127.973,05)	124.090,03 (127.973,05)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.455,74 (9.918,69)	8.455,74 (9.918,69)				
insgesamt	14.004.435,55 (13.518.349,13)	2.447.208,47 (2.387.739,87)	1.284.991,00 (1.376.878,98)	10.272.236,08 (9.753.730,28)	12.036.862,39	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Abschreibungen (kumuliert) [€]	Buchwert am 31.12.2011 [€]	Abschreibungen des Geschäftsjahres [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.901,75	0,00	0,00	0,00	47.084,75	2.817,00	4.920,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.991.783,37	88.940,72	0,00	0,00	10.747.162,52	13.333.561,57	443.253,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.064.280,13	2.753,67	0,00	0,00	296.016,35	771.017,45	20.949,67
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	23.838,51	31.609,49	3.996,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.388,76	1.365,17	0,00	0,00	77.156,48	22.597,45	7.486,51
Bauvorbereitungskosten	373.021,31	1.317.219,15	0,00	0,00	0,00	1.690.240,46	0,00
	26.047.963,60	1.410.278,71	0,00	0,00	11.144.173,87	16.314.098,45	475.686,44
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	26.098.695,35	1.410.278,71	0,00	0,00	11.191.258,61	16.317.715,45	480.606,43

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2011 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>
<u>Erträge:</u>	
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4
<u>Aufwendungen:</u>	
Aufwendungen für frühere Jahre	1

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 23.877,56 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 Baumassnahme für das Drachenfelsplateau in Höhe von T€ 6.764.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf jährlich T€ 24.

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 2011 € 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 2011 insgesamt rund 315 T€. In 2011 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	1.128.189,96	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	156.973,13	5.689,10
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.067.444,17	1.519.503,26
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.568.847,61	1.289.177,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.468.014,78	33.540,68
Erhaltene Anzahlungen	3.076.333,91	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	458.693,48	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.090,03	17.764,36

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph)
Hubert Kofferath (Beamter i.R.)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz (Bürgermeister)

Vorsitzender

Jochen Kröger (Angestellter)

stellv. Vorsitzender

Konrad Wittek (Geschäftsführer Beteiligungs GmbH der KSK Köln) stellv. Vorsitzender

Klögges, Ralf (Vorstand Kreissparkasse Köln)
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 € 631.098,59 nachrichtlich zur Bilanz vermerkten Aufwendungsdarlehen betreffen zwei Darlehen von ursprünglich nominal € 1.182.538,50, die mit 1 % 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 (0,37 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2011 belaufen sich auf € 23.877,56.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2011 vermerkten Restvaluten entfallen € 23.916,57 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 95.787,20 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 511.394,82 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind Mietkautionen in Höhe von € 325.732,10 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 17.05.2012

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath

Bestätigungsvermerk

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss der Wirtschafts-förderungs- 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 Wirtschafts-förderungs- 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, 20. Juni 2012



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 2011 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 2011 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 2011 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 2011 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2012

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2012

	2012
	wirtschaftlich
	T - EURO
Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.395
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	10
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>5</u>
	<u><u>3.510</u></u>
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.150
Instandhaltungskosten	570
andere Aufwendungen	60
Personalaufwand	405
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	470
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	430
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>100</u>
	<u><u>3.385</u></u>
Gewinn vor Steuern	<u>125</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0
Gewinn nach Steuern	<u><u>125</u></u>