



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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2012**

60. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	16
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2012	20
6.	Bestätigungsvermerk der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH, Krefeld	29
7.	Bericht des Aufsichtsrates	31
8.	Wirtschaftsplan 2013	32

**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

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

EURO-Raum²

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.

Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.

Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

Daten Euro-Raum (2012/2013 geschätzt) ³	2010	2011	2012	2013
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 1,4 %	- 0,5 %	+ 0,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,6 %	+ 2,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

Deutschland⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵			Prognose ⁶
	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+4,2%	+3,0%	+0,7%	+1,0%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+1,7%	+0,8%	+1,1%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+1,0%	+1,0%	+1,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+10,3%	+7,0%	-4,4%	+0,2%
Bauinvestitionen	+3,2%	+5,8%	-1,1%	+2,8%

Arbeitsmarkt ⁷

Arbeitslose im Dezember 2012: 2.840.000 (= + 60.000 gegenüber Dezember 2011)

Arbeitslosenquote im Dezember 2012: 6,7% (Dezember 2011: 6,6%)

Erwerbstätige im November 2012: 41.899.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Kapitalmarkt ⁸

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,92	2,90	-1,02	4,61	3,67	-0,94	3,58	2,78	-0,80
> 1 Mio. Euro	2,93	2,00	-0,93	3,71	3,25	-0,46	3,59	2,71	-0,88

Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

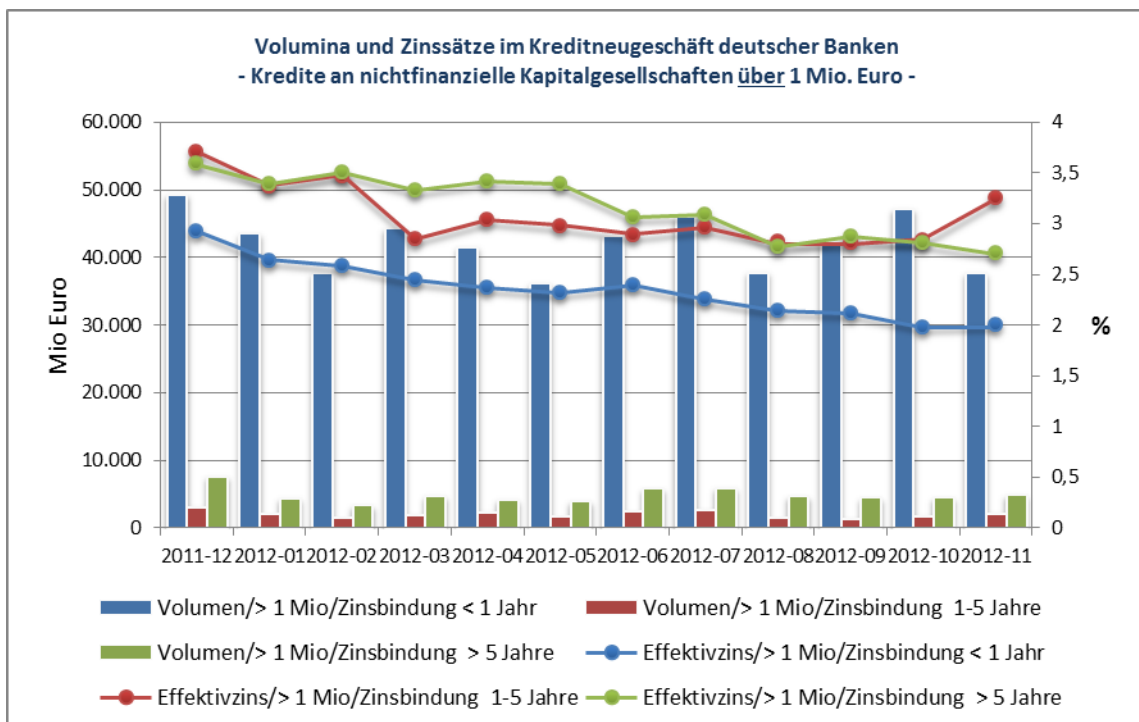
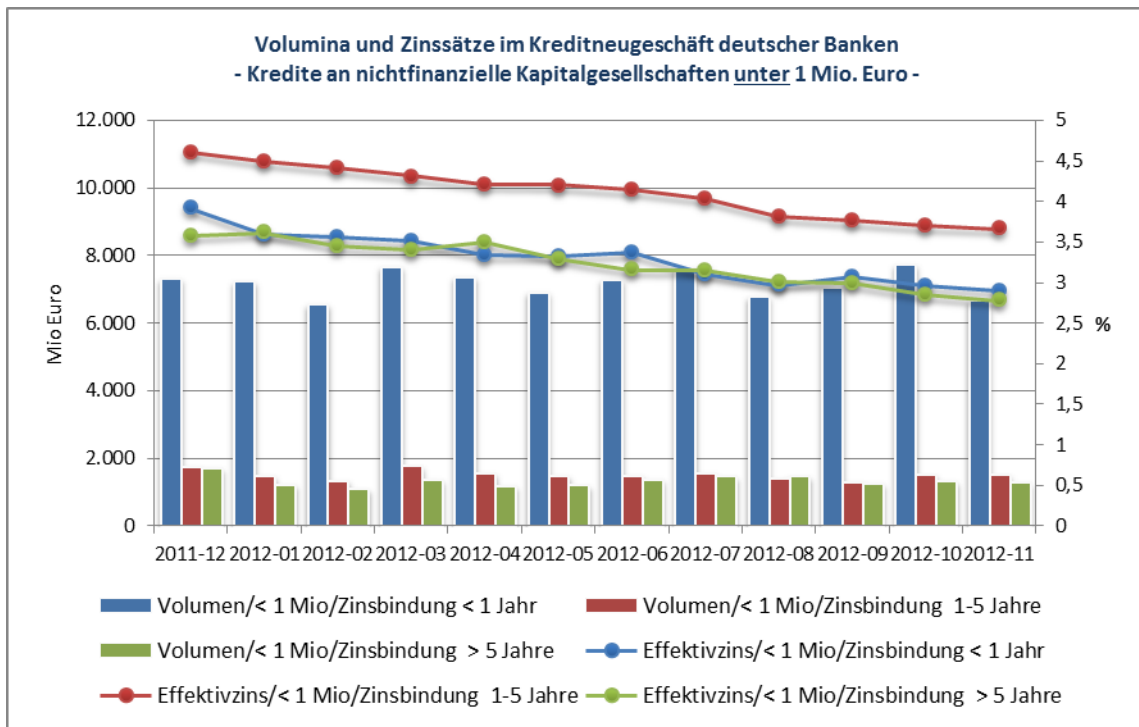
⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

⁷ www.destatis.de

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

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



Immobilienmarkt

Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.⁹

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁰

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.¹¹

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2012 bei 40.786 Einwohnern und damit wieder geringfügig unter den Vorjahreszahlen (40.975). Der für Königswinter prognostizierte Bevölkerungszuwachs blieb somit auch in 2012 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 zusammen. Abschnitt vier stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung dar und Abschnitt fünf gibt einen Ausblick auf die Entwicklung in 2013.

„Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Ein Nachfrageüberhang kennzeichnete 2012. Nachgefragt wurden besonders stark kleine und kostengünstige Wohnungen.

Die Entwicklung der Mietpreise fiel mit einer Steigerungsrate von durchschnittlich 5,00 € auf 5,03 € je qm, somit um 0,58% moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.“

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.

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

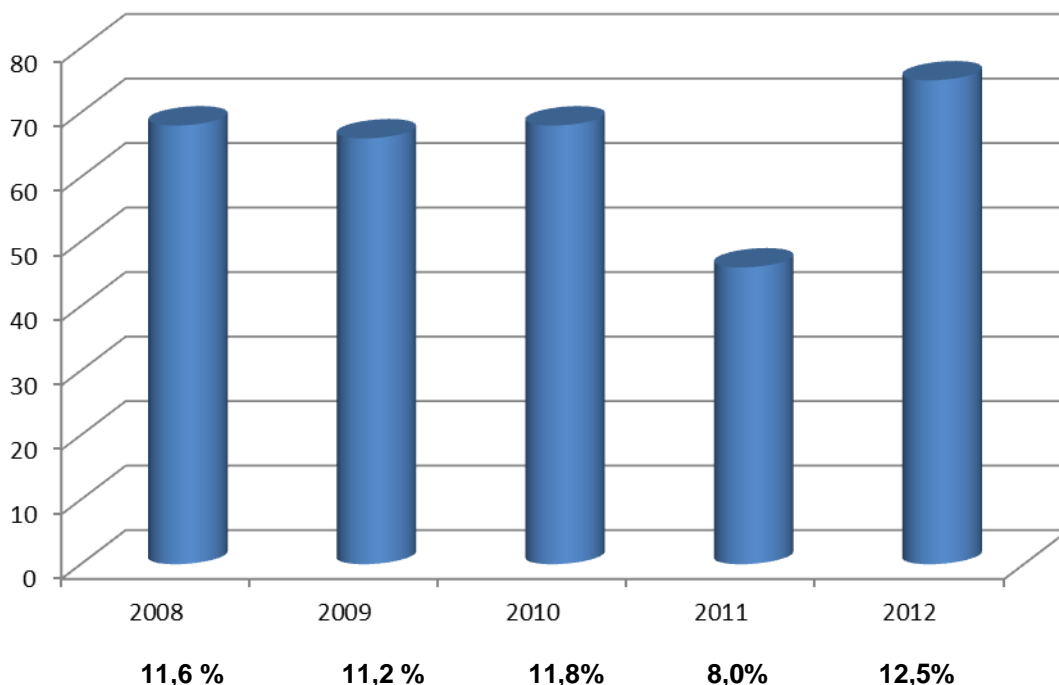
¹⁰ www.destatis.de

¹¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 186; im Vergleich zu 2011 eine leicht gesunkene Nachfrage (Vorjahr: 237). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 durch die Mieter 75 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 46). Die Fluktuation im Jahr 2012 stieg damit deutlich auf 12,5 % gegenüber 8,0 % im Vorjahr, entspricht aber in etwa dem Niveau der Vorjahre.

Im Geschäftsjahr 2012 standen 3 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Grund war hierfür die Sanierung der Strombergstr. 5. Insgesamt standen 43 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 9 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2012 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 833.000,- EURO aufgewandt. Den Hauptanteil machte hierbei die Modernisierung des Objektes Strombergstr. 5 aus, welches grundsaniert wurde. Weitere Maßnahmen waren das Aufbringen eines WDVS an den Objekten Hauptstr. 295 und von-Claer-Str. 14. Hier wurden darüber hinaus auch die Balkone erneuert. Auch einige Gasetagenheizungen wurden wieder eingebaut.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2012 in Höhe von T€ 71 (Vorjahr T€ 68) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,5 %. Sie entsprechen damit etwa 2,1 % der Sollmieten (Vorjahr 2,0 %) einschließlich der Umlagen.

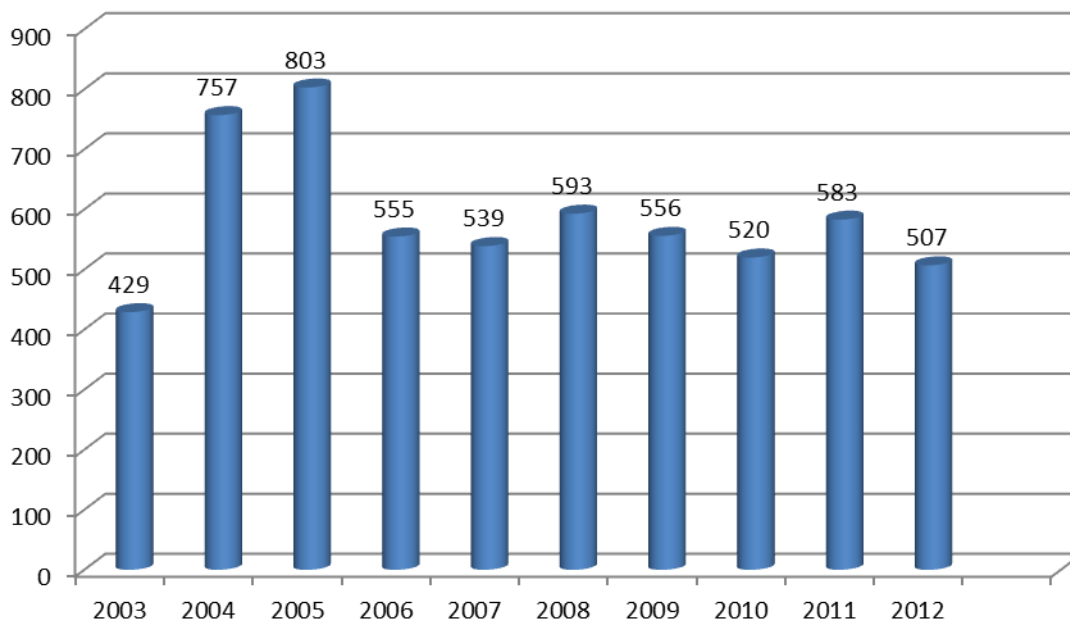


Sanierung Strombergstr. 5

Die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Instandhaltungskosten liegen leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 15,48 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 18,88 €. Dieser begründete sich in einer außerplanmäßigen Ausgabe.

Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2003 - 2012 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2012 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2012 nahmen 22 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 in den Vorjahren stark mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung bildeten 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 2012 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

- Umbau und Neugestaltung des Drachenfelsplateaus; Fertigstellung der Hochbauarbeiten des neuen Glaskubus und des 30er-Jahre Baus, Einweihung des Restaurants.



Neugestaltetes Drachenfelsplateau



Eröffnungsfeier Drachenfels

- Mitarbeit bei der Koordinierung von Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale 2010 umgesetzt wurden. Hier insbesondere die Altstadtstandorte 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; hier insbesondere der Beginn der Entwicklung des Hayes-Lemmerz-Areals.

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€ 5.116 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch den Anstieg des Anlagevermögens um T€ 5.737 und der Reduzierung des Umlaufvermögens um T€ 621. Die Steigerung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg der Bauvorbereitungskosten um T€ 5.908, reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Wohnbauten (- T€ 138) und den Grundstücken mit Geschäftsbauten (- T€ 24). Die Senkung des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Senkung bei den flüssigen Mitteln (-T€ 694) sowie bei den Forderungen aus Vermietung (- T€ 12) bestimmt, denen höhere unfertige Leistungen (+ T€ 89) gegenüber stehen.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 6.261) stehen Abschreibungen (T€ 500) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 195. Der Sonderposten, die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 4.920.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 22.054 oder 88,3 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 11,7 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 10.216 oder 40,9 % und Eigenkapital von T€ 4.273 oder 17,1 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 42,0 %. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 17,1 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Der Grund für die deutliche Abweichung liegt im Ausweis der Zuschüsse der öffentlichen Hand für die Baumaßnahme Drachenfels. 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€ 607 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 2012 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2013 gewährleistet.

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von € 195.709,89 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 4.665,44 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 20.000,00 zu einem Bilanzgewinn von € 180.375,33 führt.

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

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	271	284	-13
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-79	-30	-49
Betreuungstätigkeit	-17	-16	-1
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-106	-97	-9
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+14	+13	+1
Betriebsergebnis	83	154	-71
Finanzergebnis	5	10	-5
Neutrales Ergebnis	122	-42	+164
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14	2	-16
Jahresüberschuss	196	124	+72

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung, den positiven sonstigen Geschäftsvorfällen 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 die Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 13) und gesunkenen Instandsetzungskosten (- T€ 128) zurückzuführen, denen gesunkene Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen (- T€ 54), gestiegene Betriebskosten (+ T€ 98) und erhöhte Abschreibungen (+ T€ 23) gegenüberstehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,1 % der Summe aus Sollmieten und Umla-

gen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte gestiegen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -17 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 11 verrechnete Aufwendungen von T€ 28 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2012 die Ertragslage mit T€ 106 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2012 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 7 und Zinsaufwendungen von T€ 2 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 122 resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (T€ 89), sonstigen Erträgen (T€ 22) und steuerlichen Minderabschreibungen (T€ 10), dem nur ein Buchwertabgang (T€ 3) gegenübersteht.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 195.709,89 wird mit einem Anteil in Höhe von EUR 20.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2013 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 165 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.

Die Gesellschaft hat das Programm „Epiqr“ zur Abschätzung notwendiger Instandsetzungs- und Modernierungsmaßnahmen für jedes einzelne Objekt im Bestand er-

worben, 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 2012 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2013 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2013 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 165.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 550. Hiervon werden T€ 360 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 120 die Dachsanierung der Bahnhofstraße 4 inkl. Balkonsanierungen und die Sanierung des Daches am Wohnpark Nord (T€ 110). 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 2012 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 07.05.2013



Bilanz zum 31.12.2012

Gewinn- und Verlustrechnung 2012

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,00	2.817,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.195.404,06	13.333.561,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	747.479,45	771.017,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	27.612,96	31.609,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.762,91	22.597,45
Anlagen im Bau	<u>7.598.277,38</u>	1.690.240,46
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	22.054.415,79	16.317.715,45
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.217.011,33	1.128.189,96
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	153.027,82	165.362,16
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.032,02	19.287,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	910,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>150.234,36</u>	<u>156.973,13</u>
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.372.726,98	2.067.444,17
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>493,80</u>	467,96
Bilanzsumme	<u>24.970.852,10</u>	<u>19.855.439,85</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	273.000,00		253.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.500.000,00</u>	1.773.000,00	<u>1.255.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	4.665,44		138.825,41
Jahresüberschuss	195.709,89		123.840,03
Einstellungen in Rücklagen	<u>-20.000,00</u>	180.375,33	<u>-13.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.273.373,33	4.077.665,44
Sonderposten für Zuwendungen		6.800.000,00	1.700.000,00
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	3.400,00		13.500,00
Sonstige Rückstellungen	<u>172.000,00</u>	175.400,00	<u>59.500,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.965.316,05		8.568.847,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.686.806,29		3.468.014,78
Erhaltene Anzahlungen	1.416.744,72		1.376.333,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.312,16		458.693,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.568,42		124.090,03
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.990,27</u>	13.721.737,91	8.455,74
davon aus Steuern: 8.990,27 €			(8.455,74)
Rechnungsabgrenzungsposten		338,86	338,86
Bilanzsumme		<u>24.970.852,10</u>	<u>19.855.439,85</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u>			
Restschuld 607.074,13 € (Vorjahr: 631.098,59 €)			

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.369.745,07		3.412.861,87
c) aus Betreuungstätigkeit	11.402,50		11.460,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.027,23	3.395.174,80	12.915,11
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		88.821,37	-34.565,12
Sonstige betriebliche Erträge		102.636,19	93.818,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.705.512,62	1.754.291,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	10.000,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>0,00</u>	<u>425,90</u>
Rohergebnis		1.881.119,74	1.731.772,66
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	330.204,98		321.221,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>87.931,51</u>	418.136,49	85.289,62
davon für Altersversorgung 25.106,02 €			(24.016,82)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		521.523,53	480.606,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		229.445,57	203.606,21
Erträge aus anderen Finanzanlagen		38,00	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.994,40	11.674,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		415.516,71	430.746,41
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		303.529,84	222.016,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.714,00	3.500,00
Sonstige Steuern		<u>94.105,95</u>	<u>94.676,46</u>
Jahresüberschuss		195.709,89	123.840,03
Gewinn-/Verlustvortrag		4.665,44	138.825,41
Einstellung in Rücklagen			
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		20.000,00	13.000,00
Bilanzgewinn		<u>180.375,33</u>	<u>249.665,44</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 2012 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 € 1.217.011,33 (Vorjahr € 1.128.189,96) 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 2012 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 607.074,13 (Vorjahr: € 631.098,59) 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 € 1.217.011,33 (Vorjahr € 1.128.189,96) 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

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	253.000,00	20.000,00	273.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.255.000,00	245.000,00	1.500.000,00
	1.508.000,00	265.000,00	1.773.000,00

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

	<u>T€</u>
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2012	18
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	10
Rückstellungen für Steuer	3
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	5
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	116
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	8.965.316,05 (8.568.847,61)	409.226,74 (417.617,93)	736.134,32 (1.018.771,01)	7.819.954,99 (7.132.458,67)	8.425.412,03 539.904,02 8.965.316,05	Grundpfandrechte Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.686.806,29 (3.468.014,78)	55.976,88 (62.017,38)	234.444,19 (266.219,99)	2.396.385,22 (3.139.777,41)	2.686.806,29	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.416.744,72 (1.376.333,91)	1.416.744,72 (1.376.333,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.312,16 (458.693,48)	490.312,16 (458.693,48)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.568,42 (124.090,03)	153.568,42 (124.090,03)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.990,27 (8.455,74)	8.990,27 (8.455,74)				
insgesamt	13.721.737,91 (14.004.435,55)	2.534.819,19 (2.447.208,47)	970.578,51 (1.284.991,00)	10.216.340,21 (10.272.236,08)	11.652.122,34	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Abschreibungen (kumuliert) [€]	Buchwert am 31.12.2012 [€]	Abschreibungen des Geschäftsjahres [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.901,75	0,00	0,00	0,00	49.894,75	7,00	2.810,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.080.724,09	325.931,59	0,00	0,00	11.211.251,62	13.195.404,06	464.089,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.067.033,80	82,67	2.753,67	0,00	316.883,35	747.479,45	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	27.835,04	27.612,96	3.996,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.753,93	26.926,36	21.336,40	0,00	85.580,98	19.762,91	29.760,90
Anlagen im Bau	1.690.240,46	5.908.036,92	0,00	0,00	0,00	7.598.277,38	0,00
	27.458.272,31	6.260.977,54	24.090,07	0,00	11.641.550,99	22.053.608,79	518.713,53
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	27.508.974,06	6.260.977,54	24.090,07	0,00	11.691.445,74	22.054.415,79	521.523,53

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2012 sind keine außerordentlichen Aufwendungen, jedoch ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von T€ 10 als Tilgungszuschuss 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	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1
<u>Aufwendungen:</u>	
Aufwendungen für frühere Jahre	4

Der sich aus einem Tilgungszuschuss ergebene Ertrag in Höhe von € 9.500,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt. Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.024,46 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€ 9.485.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf jährlich T€ 22.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, tech. Angestellte und Hauswarte etc.	0	0
	<u>3</u>	<u>1</u>

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen in 2012 € 672,00. 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 2012 insgesamt rund 321 T€. In 2012 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag von 3,25 % 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	1.217.011,33	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	150.234,36	32.339,95
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.372.726,98	946.873,25
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.965.316,05	1.436.941,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.686.806,29	33.131,64
Erhaltene Anzahlungen	1.416.744,72	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.312,16	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.568,42	20.292,65

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

Klaus Breuer (Prokurist Beteiligungs GmbH der KSK Köln)

stellv. Vorsitzender

Klösges, Ralf (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)
Volker Klein (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)
Helmut Rings (Regionaldirektor 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 € 607.074,13 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 2012 belaufen sich auf € 24.024,46.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2012 vermerkten Restvaluten entfallen € 24.041,96 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 96.344,70 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 486.687,47 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind Mietkautionen in Höhe von € 377.365,75 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 17.06.2013

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath

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 2012 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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, 14. Juni 2013



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 2012 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in fünf 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 2012 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 2012 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 2012 geleistete Arbeit.

Königswinter, im August 2013

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2013

2013

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.460
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	5
	<hr/>
	3.575
	<hr/> <hr/>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.150
Instandhaltungskosten	550
andere Aufwendungen	60
Personalaufwand	410
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	510
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	430
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	100
	<hr/>
	3.410
	<hr/> <hr/>
Gewinn vor Steuern	165
	<hr/>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0
Gewinn nach Steuern	165
	<hr/> <hr/>