



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

Geschäftsbericht und Jahresabschluß 2013

61. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3. Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4. Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	17
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2013	21
6. Bestätigungsvermerk der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH, Krefeld	29
7. Bericht des Aufsichtsrates	31
8. Wirtschaftsplan 2014	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

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung - Weltwirtschaft²

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion setzte sich auch in der zweiten Jahreshälfte fort. Die zu beobachtende Verbesserung der wirtschaftlichen Stimmung hatte verschiedene Ursachen; insbesondere die Rahmenbedingungen, die seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hatten, verbesserten sich im Laufe des Jahres. Zudem hatten die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften in 2013 angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

2. EURO-Raum³

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem deutlichen Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

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

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt) ⁴	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,6 %	- 0,7%	- 0,4%	+ 0,9%
Verbraucherpreise	+2,7 %	+ 2,5%	+ 1,4%	+ 1,6%
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4%	12,2%	12,3%

3. Deutschland⁵

3.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft; die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein. Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor, gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von -0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁶			Prognose ⁷
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+3,3%	+0,7%	+0,4%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+2,3%	+0,8%	+0,9%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,0%	+1,0%	+1,1%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+5,8%	-4,0%	-2,2%	+7,0%
Bauinvestitionen	+7,8%	-1,4%	-0,3%	+4,2%

3.2 Arbeitsmarkt⁸

Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2013 bei 2.873.000 (= + 33.000 gegenüber Dezember 2012). Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 6,7% im Dezember 2013. Mit 42.229.000 Erwerbstätigen im November 2013 stieg die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,6 %. Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

3.3 Kapitalmarkt⁹

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein. 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		
	2012-12	2013-11	+/-	2012-12	2013-11	+/-	2012-12	2013-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

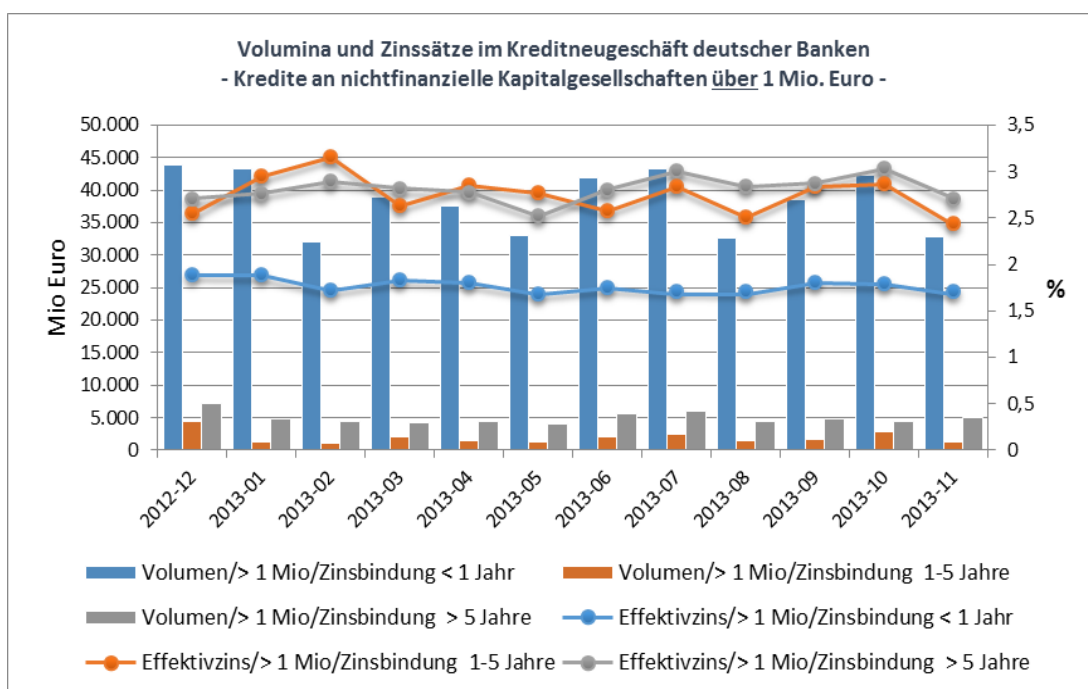
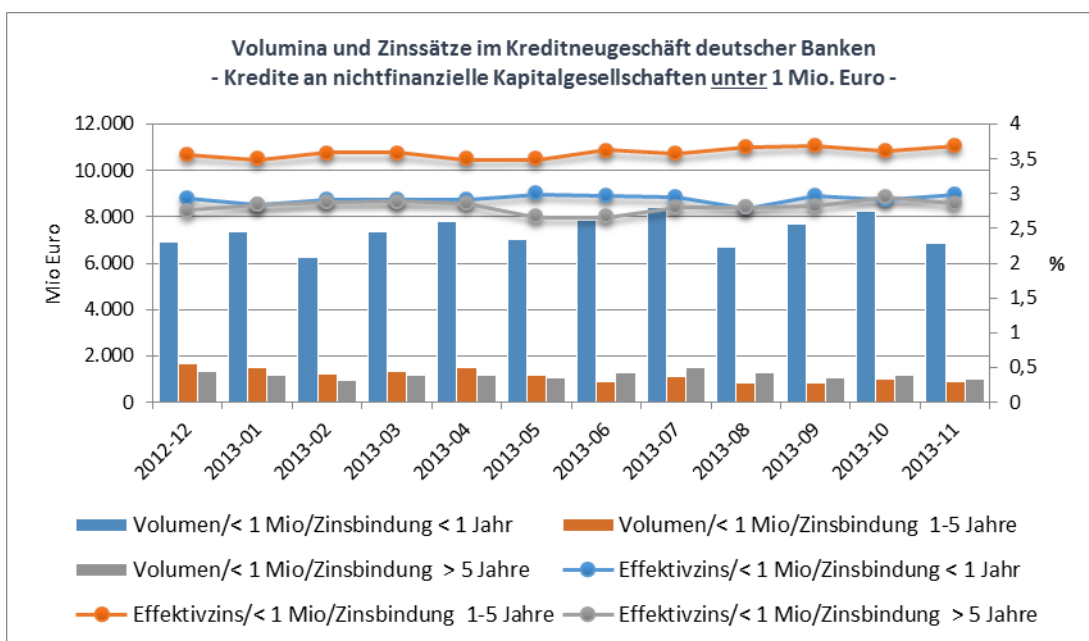
⁶ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

⁷ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

⁸ www.destatis.de

⁹ http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

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



3.4 Immobilienmarkt

Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.¹⁰ Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestands-

¹⁰ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

maßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.¹¹

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.¹²

Der Immobilienmarkt in der Region Bonn ist nach wie vor angespannt und wird - bedingt durch die Bevölkerungszunahme in der Region - durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen gekennzeichnet. Insbesondere preisgünstige Wohnungen sind knapp.

4. Die Entwicklung der WWG Königswinter

4.1 Wohnungswirtschaft

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2013 bei 40.886 Einwohnern und damit wieder geringfügig über den Vorjahreszahlen (40.786).

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Ein Nachfrageüberhang kennzeichnete 2013. Nachgefragt wurden besonders stark kleine und kostengünstige Wohnungen.

Die Entwicklung der Mietpreise im Bestand der WWG fiel mit einer Steigerungsrate von durchschnittlich 4,61 € auf 4,85 € je qm (5,21%) nicht aussergewöhnlich aus; die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit genau im Bundesdurchschnitt, jedoch deutlich unter den Preisen in der Region, die bei ca. 7,24 Euro/m² liegen (Quelle: eigene Erhebung). Die Kaltmieten verteuerten sich jedoch durch eine Steigerung der Betriebskosten, insbesondere bei der Energieversorgung. Der Anstieg der Sollmieten liegt primär in der ganzjährigen Auswirkung der Vermietung des Restaurants auf dem Drachenfels begründet.

Am Bilanzstichtag befinden sich 557 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 157; im Vergleich zu 2012 eine leicht gesunkene Nachfrage (Vorjahr: 186).

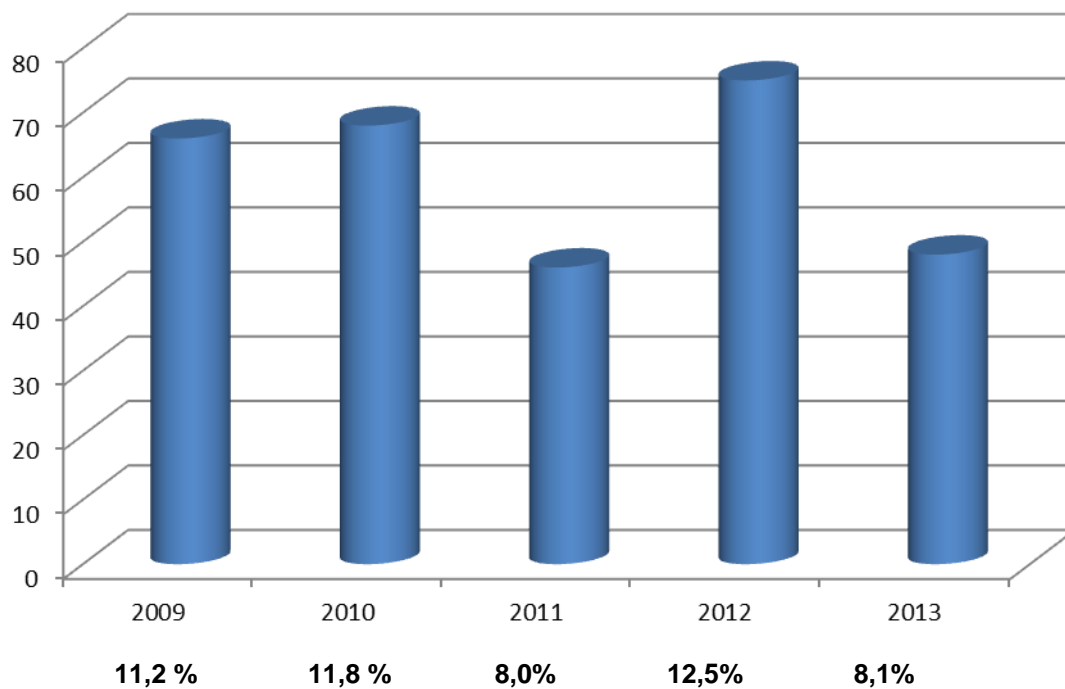
¹¹ www.destatis.de

¹² GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2013/2014, S. 76

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2013 durch die Mieter 48 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 75). Die Fluktuation im Jahr 2013 sank damit deutlich auf 8,1 % gegenüber 12,5 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 standen 3 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Grund war hierfür die Sanierung der Strombergstraße 3. Insgesamt standen 26 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 6 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2013 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 843.000,- EURO aufgewandt. Hiervon sind rund 205.000,- EURO aktiviert worden. Den Hauptanteil machte hierbei die Modernisierung des Objektes Strombergstraße 3 aus, welches grundsaniert wurde. Weitere Maßnahmen waren die umfangreiche Sanierung einiger Abwasserleitungen im Wohnpark Nord, des Daches am Objekt Bahnhofstraße 4 sowie eine Flachdachsanierung im Wohnpark Nord. Auch einige Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

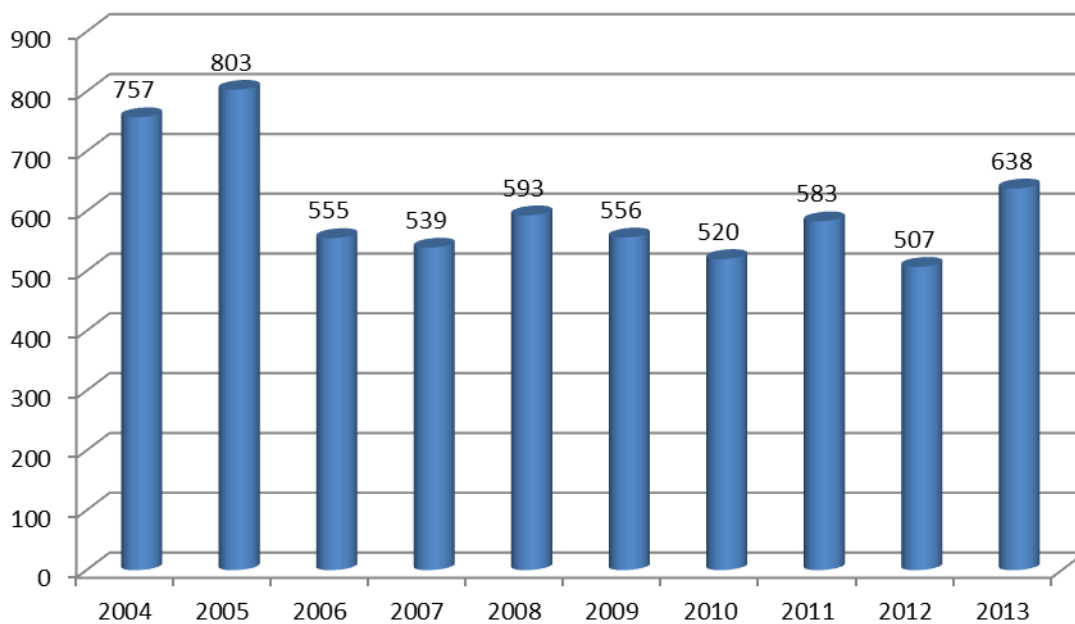
Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2013 in Höhe von T€ 86 (Vorjahr T€ 71) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 21,1 %. Sie entsprechen damit etwa 2,4 % der Sollmieten (Vorjahr 2,1 %) einschließlich der Umlagen.



Sanierung Dach Wohnpark Nord

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten liegen leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 18,95 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 15,48 €. Der Grund für die Erhöhung ist die umfangreiche Dachsanierung im Wohnpark Nord. Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2004 - 2012 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2013 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2013 nahmen 15 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG wahr oder haben eine Ratenzahlungsvereinbarung abgeschlossen. Wie auch im Vorjahr konnte dadurch eine Reduzierung von Räumungsklagen und Mietausfällen erreicht werden. Die Zusammenarbeit mit der ARGE wurde weiter erfolgreich fortgeführt.

4.2 Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 überschritten sich die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabefeldern Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung 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 Fertigstellung des neugestalteten Drachenfelsplateaus im Zentrum der Aufgaben der Gesellschaft.

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

Zusammenfassend standen 2013 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Neugestaltetes Drachenfelsplateau

- Fertigstellung des umgebauten Drachenfelsplateaus mit Kolonaden, Bergstation und neu gestaltetem Freiraum. Seit dem Abschluss der Arbeiten im Juni 2013 konnten die Besucherzahlen deutlich gesteigert werden (ca. plus 40%); damit einher ging die Stärkung der Wirtschaftskraft des Standortes.



Neubauplanung Hauptstraße

- Mitarbeit bei der Koordinierung von Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale 2010 umgesetzt wurden. Konkret: Mitarbeit bei der Weiterentwicklung der Sanierungsziele für die Altstadt in Verbindung mit der Entwicklung eines WWG-Wohnbauprojektes an der Hauptstraße



Vermarktung Hayes-Lemmerz-Areal

- Fortführung des Leerstandsmanagement für Gewerbeimmobilien und Vermarktung von Flächen, hier insbesondere der Beginn der Entwicklung des Hayes-Lemmerz-Areals in unmittelbarer Nähe des WWG Wohnungsbestandes.



„Alter Zoll“

- Betreuung und Beratung ansässiger Unternehmen; Durchführung von Gesprächsrunden mit Vertretern des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt zur Stärkung der Attraktivität der Ortsteilzentren und der Wohnungen der WWG; Vorbereitung des WWG-Projektes „Sanierung Alter Zoll“

4.3 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

4.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.137 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch den Anstieg des Anlagevermögens um T€ 1.114 und der Steigerung des Umlaufvermögens um T€ 23. Die Steigerung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg der Geschäfts- und anderen Bauten um T€ 8.936, reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Wohnbauten (- T€ 260) und den Anlagen im Bau (- T€ 7.554). Der Grund liegt in der Aktivierung der Baumaßnahme Drachenfels. Die Steigerung des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Senkung bei den unfertigen Leistungen (-T€ 19) sowie bei den flüssigen Mitteln (- T€ 66) bestimmt, denen höhere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (+ T€ 109) gegenüber stehen.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.864) stehen Abschreibungen (T€ 776) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 146. Der Sonderposten, die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 1.018.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 23.168 oder 88,8 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 11,2 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 10.176 oder 39,0 % und Eigenkapital von T€ 4.419 oder 16,9 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 44,1 %. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 16,9 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Der Grund für die deutliche Abweichung im Vergleich zu den Vorjahren liegt im Ausweis der Zuschüsse der öffentlichen Hand für die Bau-

maßnahme 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€ 583 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 2013 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2014 gewährleistet.

4.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von € 145.840,99 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 375,33 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 15.000,00 zu einem Bilanzgewinn von € 130.840,99 führt.

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

	2012	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	271	285	+14
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-79	-55	+24
Betreuungstätigkeit	-17	-21	-4
Wirtschaftsförderung/ Bestandsentwicklung	-106	-100	+6
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+14	+15	+1
Betriebsergebnis	83	124	+41
Finanzergebnis	5	1	-4
Neutrales Ergebnis	122	28	-94
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14	-7	+7
Jahresüberschuss	196	146	-50

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 Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 131) und den gestiegenen Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen (+ T€ 77) zurückzuführen, denen gestiegene Instandsetzungskosten (+ T€ 132) gegenüberstehen. Darüber hinaus kommt es zur erstmaligen Auflösung des Sonderpostens (+ T€ 244), dem insgesamt erhöhte Abschreibungen (+ T€ 276) gegenüber stehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,4 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gestiegen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -21 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 11 verrechnete Aufwendungen von T€ 32 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2013 die Ertragslage mit T€ 100 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2013 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 2 und Zinsaufwendungen von T€ 1 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 28 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 12), sonstigen Erträgen (T€ 21) und steuerlichen Minderabschreibungen (T€ 10), dem nur eine Senkung des Bestandes an unfertigen Leistungen (-T€ 19) gegenübersteht.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 145.840,99 wird mit einem Anteil in Höhe von € 15.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2014 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 99 erwartet. Die Ertragslage bleibt durch Fehlbeträge insbesondere aus der Wirtschaftsförderung belastet.

4.4 Hinweise 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

chen 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.

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

Aufgaben bei der künftigen Entwicklung der nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung insbesondere in der Pflege 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 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 2013 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2014 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2014 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 99.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 585. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 130 die Geländersanierung diverser Objekte, die Sanierung von Abwasserleitungen im Wohnpark Nord (T€ 55), die Renovierung des Treppenraums im Mathildenheim (T€ 30) sowie die Sanierung der Dachgauben in der Sebastianusstraße (T€ 20). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden darüber hinaus die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausanstri-

che und Dachsanierungen realisiert. Die Finanzierung erfolgt hierbei mit Eigenkapital. Bei frei werdenden Wohnungen werden Gasetagenheizungen eingebaut. Auch hier erfolgt die Finanzierung aus eigenen Mitteln.

Das Jahr 2014 wird zudem gekennzeichnet durch die Neubaumaßnahme an der Hauptstraße 443 bis 447 sowie die Sanierung des Objektes „Alter Zoll“ in Oberpleis.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2013 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 29.04.2014

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath



Bilanz zum 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,00	7,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.935.252,07	13.195.404,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.683.613,45	747.479,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	24.161,34	27.612,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.712,34	19.762,91
Anlagen im Bau	<u>43.850,00</u>	7.598.277,38
	23.167.661,23	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	23.168.468,23	22.054.415,79
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.197.930,33	1.217.011,33
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	152.557,50	153.027,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.344,19	22.032,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.944,90	910,00
Forderungen gegen Gesellschafter	85.000,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>178.268,91</u>	150.234,36
	435.115,50	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.306.082,71	1.372.726,98
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>515,08</u>	493,80
	515,08	
Bilanzsumme	<u>26.108.111,85</u>	<u>24.970.852,10</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	288.000,00		273.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.680.000,00</u>	1.968.000,00	<u>1.500.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	375,33		4.665,44
Jahresüberschuss	145.840,99		195.709,89
Einstellungen in Rücklagen	<u>-15.000,00</u>	131.216,32	<u>-20.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.419.216,32	4.273.373,33
Sonderposten für Zuwendungen		7.881.250,00	6.800.000,00
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	19.600,00		3.400,00
Sonstige Rückstellungen	<u>131.700,00</u>	151.300,00	<u>172.000,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.363.445,99		8.965.316,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	250.385,51		2.686.806,29
Erhaltene Anzahlungen	1.433.354,79		1.416.744,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	503.063,61		490.312,16
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	598,04		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.215,58		153.568,42
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.943,15</u>	13.656.006,67	<u>8.990,27</u>
davon aus Steuern: 9.943,15 €			(8.990,27)
Rechnungsabgrenzungsposten		338,86	338,86
Bilanzsumme		<u>26.108.111,85</u>	<u>24.970.852,10</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)
Restschuld 582.919,13 € (Vorjahr: 607.074,13 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.581.173,85	3.369.745,07
c) aus Betreuungstätigkeit	10.620,00	11.402,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.163,79	14.027,23
	3.606.957,64	14.027,23
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-19.081,00	88.821,37
Sonstige betriebliche Erträge	347.311,66	102.636,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.849.301,66	1.705.512,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.805.886,64	1.881.119,74
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	330.204,98	330.204,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>87.931,51</u>	87.931,51
davon für Altersversorgung 26.629,46 €		(25.106,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	776.451,46	521.523,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	220.635,29	229.445,57
Erträge aus anderen Finanzanlagen	39,20	38,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.852,23	6.994,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>386.966,17</u>	<u>415.516,71</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	257.641,34	303.529,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag	15.688,00	13.714,00
Sonstige Steuern	<u>96.112,35</u>	<u>94.105,95</u>
Jahresüberschuss	145.840,99	195.709,89
Gewinn-/Verlustvortrag	375,33	4.665,44
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	15.000,00	13.000,00
Bilanzgewinn	<u>131.216,32</u>	<u>180.375,33</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 2013 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 Verwaltungsgelände der Gesellschaft wurde nach der Restnutzungsdauer im Rahmen einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die dazugehörigen Außenanlagen wurden als selbständige Wirtschaftsgüter erfasst und werden linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Das in 2004 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt Mathildenheim wird mit 3% linear abgeschrieben.

Das in 2013 in Betrieb genommene Objekt Drachenfelsplateau wird mit 3% abgeschrieben.

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 € 1.197.930,33 (Vorjahr € 1.217.011,33) 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 2013 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2013 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 582.919,13 (Vorjahr: € 607.074,13) 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 € 1.197.930,33 (Vorjahr € 1.217.011,33) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden außer Bausparguthaben 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	273.000,00	15.000,00	288.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	180.000,00	1.680.000,00
	<u>1.773.000,00</u>	<u>195.000,00</u>	<u>1.968.000,00</u>

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

	T€
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2013	18
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	10
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	80
Rückstellungen für Archivierung	5
Rückstellungen für interne Abschlusskosten	7

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	11.363.445,99 (8.965.316,05)	342.067,74 (409.226,74)	1.069.508,25 (736.134,32)	9.951.870,00 (7.819.954,99)	10.922.424,67 441.031,32 11.363.445,99	Grundpfandrechte Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	250.385,51 (2.686.806,29)	4.928,93 (55.976,88)	21.194,00 (234.444,19)	224.262,58 (2.396.385,22)	250.385,51	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.433.354,79 (1.416.744,72)	1.433.354,79 (1.416.744,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	503.063,61 (490.312,16)	503.063,61 (490.312,16)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	598,04 (0,00)	598,04 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.215,58 (153.568,42)	95.215,58 (153.568,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.943,15 (8.990,27)	9.943,15 (8.990,27)				
insgesamt	13.656.006,67 (13.721.737,91)	2.389.171,84 (2.534.819,19)	1.090.702,25 (970.578,51)	10.176.132,58 (10.216.340,21)	11.613.841,50	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Abschreibungen (kumuliert) [€]	Buchwert am 31.12.2013 [€]	Abschreibungen des Geschäftsjahres [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.901,75	0,00	0,00	0,00	49.894,75	7,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.406.655,68	205.934,46	0,00	0,00	11.677.338,07	12.935.252,07	466.086,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.064.280,13	0,00	0,00	9.234.021,87	614.688,55	9.683.613,45	297.887,87
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	31.286,66	24.161,34	3.451,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.225,90	4.974,95	0,00	0,00	93.488,51	15.712,34	9.025,52
Anlagen im Bau	7.598.277,38	1.679.594,49	0,00	-9.234.021,87	0,00	43.850,00	0,00
	33.693.959,12	1.890.503,90	0,00	0,00	12.416.801,79	23.167.661,23	776.451,46
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	33.744.660,87	1.890.503,90	0,00	0,00	12.466.696,54	23.168.468,23	776.451,46

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2013 sind keine außerordentlichen Aufwendungen, jedoch ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von T€ 2 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	4
Erträge aus Erstattung Steuer früherer Jahre	2
<u>Aufwendungen:</u>	
Keine	

Der sich aus einem Tilgungszuschuss ergebene Ertrag in Höhe von € 1.250,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt. Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.155,00 sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf jährlich T€ 16.

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 2013 € 357,00. 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 2013 insgesamt rund 331 T€. In 2013 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag von 3,5 % des Umlagesatzes eingefordert.

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Bilanzpositionen:

	Insgesamt	davon gegenüber Gesellschaftern
	€	€
Andere Finanzanlagen	800,00	800,00
Unfertige Leistungen	1.197.930,33	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.944,90	8.910,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.344,19	8.344,19
Sonstige Vermögensgegenstände	178.268,91	16.240,98
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.306.082,71	761.777,75
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.363.445,99	3.521.216,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	250.385,51	32.722,60
Erhaltene Anzahlungen	1.433.354,79	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	503.063,61	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	598,04	598,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	95.215,58	0,00

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph, Stadtplaner)
Dipl.-Ing. Hubert Kofferath

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz (Bürgermeister)	<u>Vorsitzender</u>
Jochen Kröger (Angestellter) (bis 10.07.2013)	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)	
Dr. Josef Griese (Wissenschaftlicher Angestellter) (ab 01.10.2013)	

E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 582.919,13 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 (0,67 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2013 belaufen sich auf € 24.155,00.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2013 vermerkten Restvaluten entfallen € 24.178,43 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 96.951,22 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 461.789,48 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind Mietkautionen in Höhe von € 383.680,53 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 29.04.2014

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 2013 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 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, 07.05.2014



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 2013 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in drei Sitzungen eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie der Unternehmensplanung unterrichtet. Gegenstand der Sitzungen waren u.a. das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Wirtschaftsjahr 2013 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 2013 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 2013 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2014

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2014

2014

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.540
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	10
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	336
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2</u>
	<u><u>3.898</u></u>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.160
Instandhaltungskosten	585
andere Aufwendungen	65
Personalaufwand	415
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	809
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	465
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>95</u>
	<u><u>3.794</u></u>
Gewinn vor Steuern	<u>104</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	5
Gewinn nach Steuern	<u><u>99</u></u>