

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2015**

63. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2015	22
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	30
7.	Bericht des Aufsichtsrates	32
8.	Wirtschaftsplan 2015	33

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter

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 445 53639 Königswinter

Abschlußprüfer:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen
(Goltsteinstr. 29 , 40211 Düsseldorf)

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz

Bürgermeister

Vorsitzende der Gesellschafterversammlung:

Andrea Milz

MdL

Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz
Hubert Kofferath

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1 Weltwirtschaft¹

Im Herbst 2015 expandierte die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.

In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

1.2 EURO-Raum²

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies liegt vor allem an den gesunkenen Energiepreisen. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt) ³	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

1.3 Deutschland⁴

1.3.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Ex-

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

porten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) 5			Prognose ⁶
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

1.3.2 Arbeitsmarkt⁷

Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2015 bei 2.681.000 (= - 83.000 gegenüber Dezember 2014), die Arbeitslosenquote bei 6,1 % (Dezember 2014: 6,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im November 2015 um 0,88 % gegenüber dem Vorjahresmonat auf 43.442.000. Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5 % aus.

1.3.3 Kapitalmarkt⁸

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. 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		
	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.
Termin	%	%		%	%		%	%	
Volumen < 1 Mio. Euro	2,75	2,71	0,04	3,01	2,91	0,10	2,19	2,09	0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	0,33	2,06	1,98	0,08	2,04	1,81	0,23

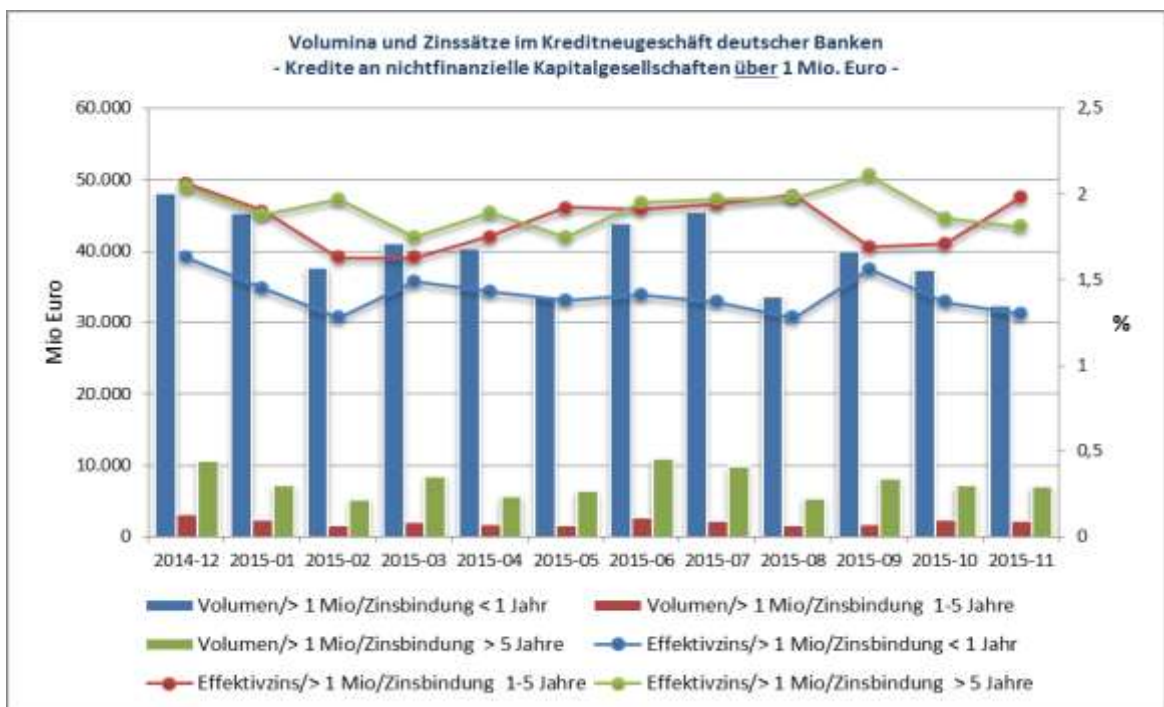
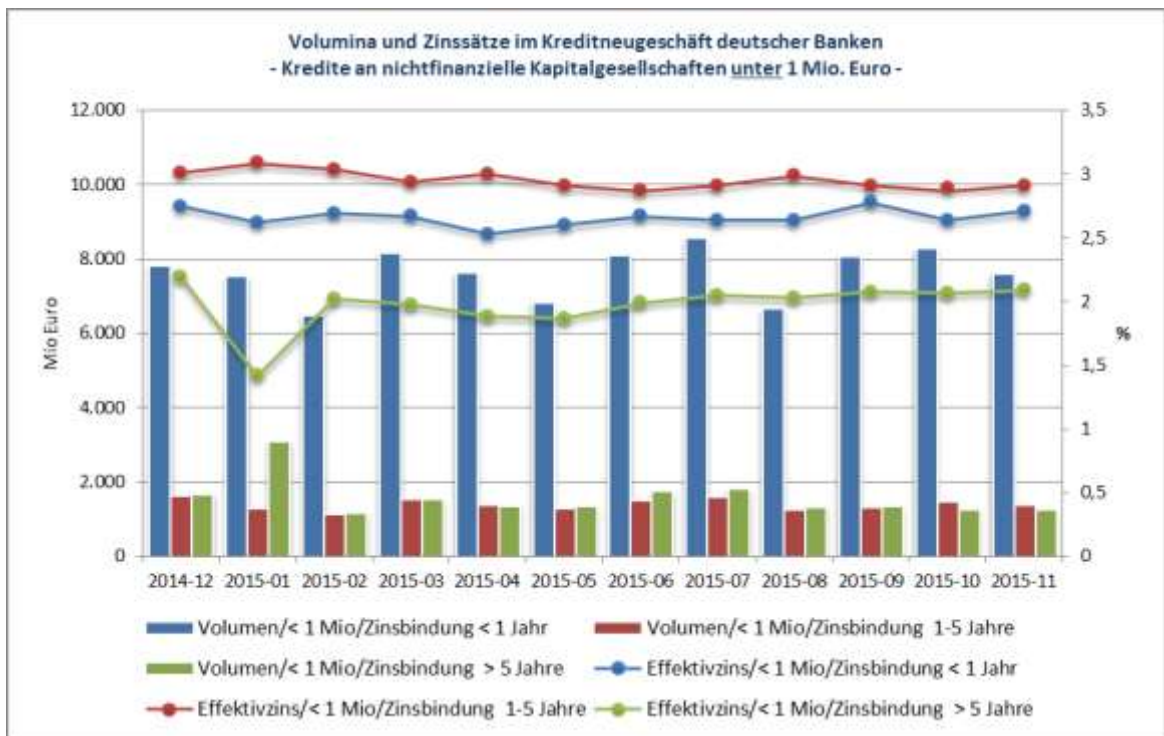
⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

⁷ www.destatis.de

⁸ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html

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



1.3.4 Immobilienmarkt

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁹

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5 %. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.¹⁰

Der Immobilienmarkt in der Region Bonn / Rhein-Sieg ist wie in den vergangenen Jahren weiter angespannt und wird durch die Bevölkerungszunahme in der Region, aber auch durch die verstärkte Zuwanderung aus Krisengebieten, durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen gekennzeichnet. Insbesondere preisgünstige Wohnungen bleiben nach wie vor knapp.

2. Die Entwicklung der WWG Königswinter

2.1 Wohnungswirtschaft

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2015 bei 41.813 Einwohnern und damit um ca. 2 % über den Vorjahreszahlen (40.984).

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich groß wie im Vorjahr: aufgrund der starken Nachfrage vor allem nach kleinen und kostengünstigen Wohnungen konnte nicht allen Mietinteressenten eine Wohnung angeboten werden.

Die Entwicklung der Mietpreise im Bestand der WWG fiel mit einer Steigerungsrate von 2,0% von 5,07 € auf 5,17 € je qm nicht außergewöhnlich aus; die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 5,27 € je m², jedoch deutlich unter den Preisen in der Region, die ca. 7,45 € je Quadratmeter betragen (Quelle: eigene Erhebung). Die Warmmieten verteuerten sich jedoch geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei der Reinigungskosten. Der Anstieg der Sollmieten geht in erster Linie zurück auf die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung.

⁹ www.destatis.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

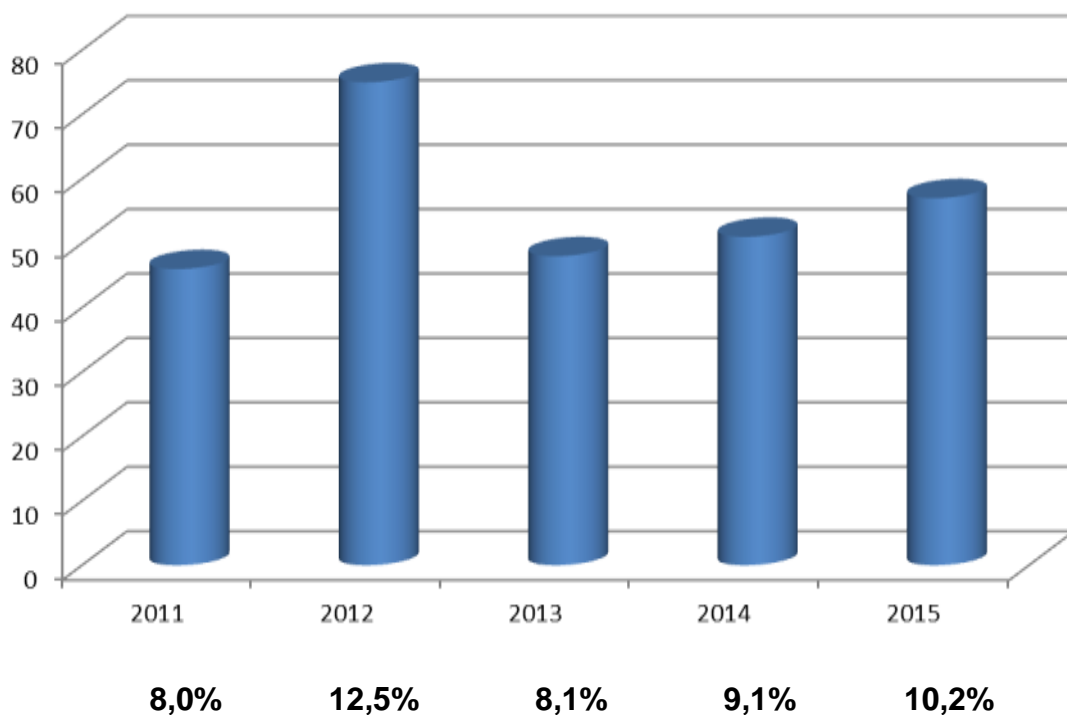
Am Bilanzstichtag befinden sich 558 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 10 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 128; im Vergleich zu 2014 eine leicht gesunkene Nachfrage (Vorjahr: 168).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 durch die Mieter 57 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 51). Die Fluktuation im Jahr 2015 stieg damit kaum auf 10,2 % gegenüber 9,1 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2015 stand keine Wohnung länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 36 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 5 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2015 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 1.340.000,- EURO aufgewandt. Hier-von sind rund 690.000,- EURO aktiviert worden. Den Hauptanteil machte die Instandsetzung und Modernisierung des Objektes Siegburger Str. 13 („Alter Zoll“) aus, welches grundsaniert wurde. Nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels. Weitere Maßnahme waren die umfangreiche Sanierung der Laubengänge im Wohnpark Nord. Zehn 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 2015 in Höhe von T€ 90 (Vorjahr T€ 97) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7,2 %. Sie entsprechen damit etwa 3,6 % der Sollmieten (Vorjahr 3,9 %) einschließlich der Umlagen.

Die im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunkenen Instandhaltungskosten liegen noch geringfügig über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 17,80 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

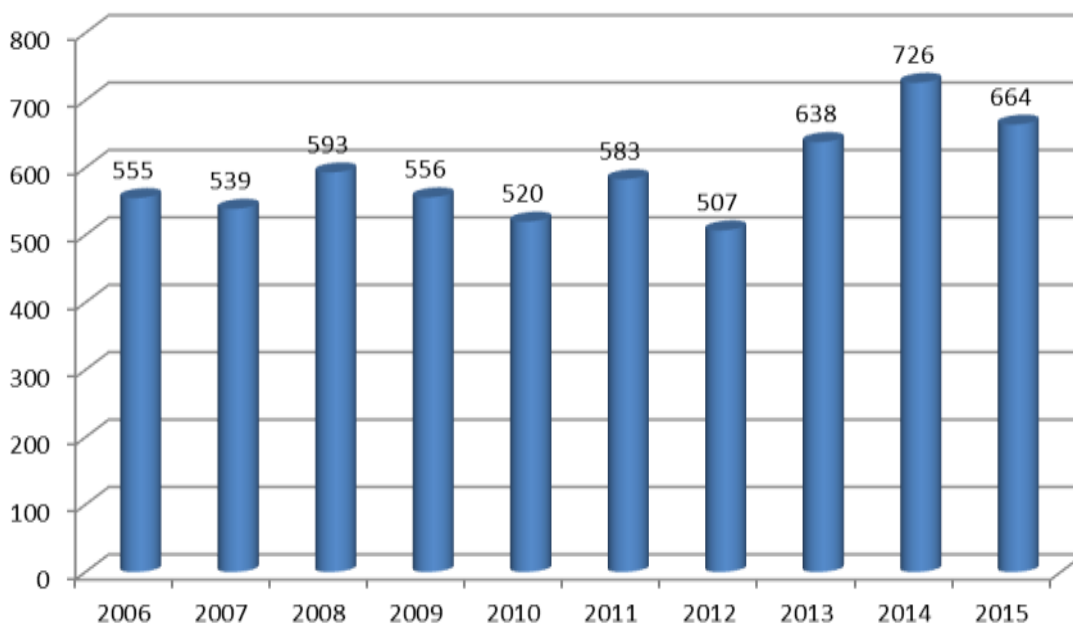


Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 20,05 €. Der Grund für die leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegenden Kosten sind die umfangreichen Sanierungen einiger Alt-Wohnungen.

Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Sanierung Laubengänge Wohnpark Nord

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2006 - 2015 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2015 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2015 nahmen 14 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.

2.2 Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 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 standen insbesondere die Durchführung der Baumaßnahmen „Hauptstraße“ und „Alter Zoll“ im Focus der Aufgaben der Gesellschaft.

Auch die Mitwirkung der WWG bei städtebaulichen Projekten wie z.B. der Planung von öffentlich geförderten Wohnungen in Oberpleis und Thomasberg war in 2015 von Bedeutung für eine zukunftsichernde und nachhaltige Stärkung des Wohnungsmarktes vor Ort und beeinflusste positiv die Wohnungsbestände der Gesellschaft.

Zusammenfassend standen 2015 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



- Umsetzung der baulichen Sanierungsmaßnahme „Alter Zoll“ und Fertigstellung des Gastronomiebereiches zur Belegung des Kirchplatzes und des Ortszentrums. Diese Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit dem integrierten Handlungskonzept, das derzeit für den Ortsteil Oberpleis erarbeitet wird.

Alter Zoll, Oberpleis



Richtfest Hauptstraße 445

- Mitarbeit bei der Koordinierung von Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Altstadtsanierung vorbereitet und umgesetzt wurden. Konkret: Mitarbeit bei der Weiterentwicklung der Sanierungsziele für die Altstadt in Verbindung mit der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 445.



Vermarktung Hayes-Lemmerz-Areal

- Fortführung des Leerstandsmanagements für Gewerbeimmobilien in der Altstadt und Vermarktung von Flächen. Suche nach geeigneten Investoren zur Entwicklung des Hayes-Lemmerz-Areals in unmittelbarer Nähe des WWG Wohnungsbestandes in der Altstadt.



„Vorbildliches Bauen“

- Die WWG erhielt von der Architektenkammer NRW die Auszeichnung „Vorbildliche Bauten in NRW 2015“ und den 1. Platz der Stiftung „Lebendige Stadt“, verbunden mit einem Preisgeld in Höhe von 15.000,- €, das für Projekte zur Verfügung stehen wird, die die Stadt beleben und bürgerschaftliches Engagement unterstützen.



- Betreuung und Beratung ansässiger Unternehmen; Durchführung von Gesprächsrunden und Aktionen mit Vertretern des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt zur Stärkung der Attraktivität der Ortsteilzentren und der Wohnungsbestände der WWG.

2.3 Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

Stadt Königswinter	€ 1.808.000,00	Stammeinlage
Volksbank Bonn/Rhein-Sieg	€ 256.000,00	Stammeinlage
KSK Köln	€ 256.000,00	Stammeinlage

2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Bei der Vermögens- und Finanzlage sind aufgrund der Darstellung der Mietkautionen im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz die entsprechenden Geschäftsjahrs- und Vorjahreswerte nur bedingt vergleichbar.

Die Bilanzsumme hat sich 2015 gegenüber dem Vorjahr um T€ 640 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch die Erhöhung des Anlagevermögens um T€ 1.109 und der Abnahme des Umlaufvermögens um T€ 497. Die Erhöhung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg der Geschäfts- und anderen Bauten um T€ 332 und den Anlagen im Bau (T€ 1.231), reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Wohnbauten (- T€ 444). Die Abnahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Senkung bei den flüssigen Mitteln (- T€ 501) bestimmt, denen eine Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+T€ 14) gegenübersteht.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.925) stehen Abschreibungen (T€ 816) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um T€ 266. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 618.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Sachanlagevermögen T€ 24.186 oder 92,5 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 6,8 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 12.021 oder 46,0 % und Eigenkapital von T€ 4.811 oder 18,4 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 41,3 %.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 18,4 % 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 Baumaßnahme Drachenfels.

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€ 534 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 2015 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2016 gewährleistet.

2.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von € 266.240,36 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 4.506,85 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 27.000,00 zu einem Bilanzgewinn von € 243.747,21 führt.

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

	2014	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	306	464	+158
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-107	-120	-13
Betreuungstätigkeit	-17	-17	0
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-104	-120	-16
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	60	58	-2
Betriebsergebnis	138	265	+127
Finanzergebnis	-11	0	+11
Neutrales Ergebnis	8	30	+22
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9	-29	-20
Jahresüberschuss	126	266	140

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€ 49) und den gesunkenen Instandsetzungskosten (- T€ 73) zurückzuführen, denen gestiegene Umlagen einschließlich der Bestandsveränderungen (+ T€ 34) und gesunkene Zinsaufwendungen (- T€ 6) 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 1,5 Prozentpunkte gesunken.

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€ 10 verrechnete Aufwendungen von T€ 27 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2015 die Ertragslage mit T€ 120 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2015 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

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

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 30 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 9), einem Preisgeld (T€ 15) und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 8).

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 266.240,36 wird mit einem Anteil in Höhe von € 27.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2016 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 82 erwartet.

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2015	2014	2013
Sollmieten in T€	2.548	2.500	2.406
Durchschnittl. Sollmieten in €/qm	5,17	5,07	4,91
Durchschnittl. Instandhaltung. in €/qm	17,80	20,05	18,96
Eigenkapitalrentabilität in %	6,1	3,0	3,7

2.3.3 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung nicht ergeben.

2.4 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 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 und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, um Vermietungsrisiken zu minimieren. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft Neubauprojekte zu realisieren. 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, Stadtmarketing und Ortsteilentwicklung der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2016 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2016 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 82.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 780. Hiervon werden T€ 360 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 240 die Sanierung von Abwasserleitungen im Wohnpark Nord, die Balkonsanierungen im Wohnpark Nord (T€ 50) sowie ein Fassadenanstrich in der Sebastianusstraße (T€ 40). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden darüber hinaus die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausestriche 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 2016 wird zudem gekennzeichnet durch die Neubaumaßnahme an der Hauptstraße 443 bis 447, der Sanierung des Kindergartens „St. Remigius“ in Königswinter-Altstadt und einer Neubaumaßnahme an der Herresbacher Str.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2015 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 10.10.2016

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath



Bilanz zum 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5,00	7,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.225.313,01	12.669.958,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.082.190,45	9.750.194,45
Grundstücke ohne Bauten	397.010,00	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	17.258,10	20.709,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.396,11	14.005,88
Anlagen im Bau	1.388.581,01	157.472,02
Bauvorbereitungskosten	<u>5.950,00</u>	0,00
	24.186.698,68	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	24.187.503,68	23.168.468,23
Umlaufvermögen		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.187.023,21	1.169.707,67
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	137.984,43	150.954,14
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.955,00	10.138,33
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>46.407,09</u>	53.756,65
	194.346,52	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	464.842,37	966.081,38
Bausparguthaben	<u>109.008,67</u>	70.670,08
	573.851,04	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	580,88	544.,40
Bilanzsumme	<u>26.140.305,33</u>	<u>25.500.071,76</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Eigenkapital		
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	328.000,00	301.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.920.000,00</u>	<u>1.810.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinn-/Verlustvortrag	4.506,85	1.216,32
Jahresüberschuss	266.240,36	126.290,53
Einstellungen in Rücklagen	<u>-27.000,00</u>	<u>243.747,21</u>
Eigenkapital insgesamt	4.811.747,21	4.545.506,85
Sonderposten für Zuwendungen	7.393.750,00	7.637.500,00
<u>Rückstellungen</u>		
Steuerrückstellungen	28.458,00	10.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>80.800,00</u>	<u>109.258,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11988.983,20	11.087.336,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.904,52	32.313,56
Erhaltene Anzahlungen	1.488.967,88	1.460.927,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.003,37	542,669,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.461,08	122.043,14
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.229,37</u>	<u>13.825.550,12</u>
davon aus Steuern: 13.229,37 €		<u>12.374,48</u> (12.374,48)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0,00	0,00
Bilanzsumme	<u>26.140.305,33</u>	<u>25.500.071,76</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u>		
Restschuld 534.171,74 € (Vorjahr: 558.622,33 €)		

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.689.629,20	3.657.915,75
c) aus Betreuungstätigkeit	9.955,00	10.138,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.750,00	6.796,64
	3.706.334,20	
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	14.315,54	-28.222,66
Sonstige betriebliche Erträge	380.824,73	338.633,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.887.182,70	1.938.448,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.214.291,77	2.046.812,14
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	393.791,34	371.688,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>102.706,75</u>	96.305,20
davon für Altersversorgung 26.685,36 €		(26.685,36)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	815.621,95	793.863,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	203.656,24	246.296,06
Erträge aus anderen Finanzanlagen	39,20	39,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	963,67	1.862,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>304.999,64</u>	<u>311.304,94</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	394.518,72	229.255,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.802,00	8.685,60
Sonstige Steuern	<u>99.476,36</u>	<u>94.279,46</u>
Jahresüberschuss	266.240,36	126.290,53
Gewinn-/Verlustvortrag	4.506,85	1.216,32
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	27.000,00	13.000,00
Bilanzgewinn	<u>243.747,21</u>	<u>114.506,85</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.

Die Vorjahreszahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar. Die Ausnahme ist lediglich der Ausweis der Mietkautionen, die ab dem laufenden Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz dargestellt werden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Anlagevermögen

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 2015 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Auf den Herstellungszeitraum entfallende Gemeinkosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen

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.

Die nach steuerlichen Vorschriften vorgenommenen degressiven Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2015 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

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.

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.

Finanzanlagen

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

2. Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten vermindert um Bewertungsabschläge für Leerstände bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen Rechnung getragen.

3. Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden in der Bewertung berücksichtigt.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2015 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfasst worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 534.171,74 (Vorjahr: € 558.622,33) nachrichtlich zur Bilanz vermerkt (§ 88 Abs. 3 II WoBauG).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammenstellung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten [€]	Zugänge [€]	Abgänge des Geschäftsjahres [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Abschreibungen (kumuliert) [€]	Buchwert am 31.12.2015 [€]	Abschreibungen des Geschäftsjahres [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	49.901,75	0,00	-2,00	0,00	49.894,75	5,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.820.558,78	32.646,62	0,00	0,00	12.627.892,39	12.225.313,01	477.291,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.671.830,59	658.706,43	0,00	0,00	1.248.346,57	10.082.190,45	326.710,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	465.072,03	0,00	0,00	-68.062,03	0,00	397.010,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	38.189,90	17258,10	3.451,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.751,14	64.562,51	-28.530,80	0,00	70.386,74	70.396,11	8.168,28
Anlagen im Bau	157.472,02	1.163.046,96	0,00	68.062,03	0,00	1.388.581,01	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.950,00	0,00	0,00	0,00	5.950,00	0,00
	36.275.132,56	1.924.912,52	-28.530,80	0,00	13.984.815,60	24.186.698,68	815.621,95
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	36.325.834,31	1.924.912,52	-28.532,80	0,00	14.034.710,35	24.187.503,68	815.621,95

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.184.023,21 (Vorjahr € 1.169.707,67) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei Forderungen aus Vermietung in Höhe von 62.606,33 (Vorjahr: € 72.686,02).

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

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt € 2.320.000,00.

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	301.000,00	27000,00	328.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.810.000,00	110.000,00	1.920.000,00
	<u>2.111.000,00</u>	<u>143.000,00</u>	<u>2.248.000,00</u>

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2015	15
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	13
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	5
Rückstellungen für Tantiemen	18
Rückstellungen für unterlassene Instandsetzung	12

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	11.988.983,90 (11.087.336,97)	263.766,40 (430.972,40)	1.166.350,05 (1.136.979,24)	10.558.867,45 (9.519.385,33)	11.988.983,90	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.904,52 (32.313,56)	409,04 (409,04)	1.636,16 (1.636,16)	29.859,32 (30.268,36)	31.904,52	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.488.967,88 (1.460.927,07)	1.488.967,88 (1.460.927,07)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.003,37 (542.669,69)	124.003,37 (542.669,69)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.461,08 (122.043,14)	178.461,08 (122.043,14)				
Sonstige Verbindlichkeiten	13.229,37 (12.374,48)	13.229,37 (12.374,48)				
insgesamt	13.825.550,12 (13.257.664,91)	2.068.837,14 (2.569.395,82)	1.167.986,21 (1.138.615,40)	10.588.726,77 (9.549.653,69)	12.020.888,42	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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	8
Erträge früherer Jahre	1
<u>Aufwendungen:</u>	
Aufwendungen für frühere Jahre	2

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.450,59 sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

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.

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€ 11.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
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 2015 € 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 2015 insgesamt rund 369 T€. In 2015 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
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.955,00	9.955,00
Sonstige Vermögensgegenstände	46.407,09	23.021,17
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Bausparguthaben	1.026.999,74	443.530,32
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.988.983,90	4.624.150,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.904,52	31.904,52

Mitglieder der Geschäftsführung:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz (Bürgermeister)

Vorsitzender

Volker Klein (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)
Dr. Josef Griese (Wissenschaftlicher Angestellter)
Klaus Breuer (Prokurist Beteiligungs GmbH der KSK Köln)
Klögges, Ralf (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Bonn Rhein Sieg)
Roman Limbach (Beamter)
Claudia Owczarzak (Angestellte)
Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)
Björn Seelbach (Rechtsanwalt)
Michael Ridder (Unternehmer)
Lutz Wagner (PR-Berater)

stv. Vorsitzender
stv. Vorsitzender

bis 24.11.2015
ab 24.11.2015

E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 534.171,74 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 (0,97 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2015 belaufen sich auf € 24.450,59.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2015 vermerkten Restvaluten entfallen € 24.487,42 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 98.325,18 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 411.359,14 auf über 5 Jahre.

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst.. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2015 Mietkautionen in Höhe von € 453.156,17 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 14.11.2016

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 2015 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 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.

Düsseldorf, 25.05.2016

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.

gez. Bispink
Wirtschaftsprüfer

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2015 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 2015 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 2015 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf Kenntnis genommen und zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

Königswinter, im Oktober 2016



Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2016

2016

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.710
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	10
Sonstige betriebliche Erträge	350
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2</u>
	<u>4.072</u>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.170
Instandhaltungskosten	780
andere Aufwendungen	65
Personalaufwand	475
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	790
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>100</u>
	<u>3.980</u>
Gewinn vor Steuern	<u>92</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10
Gewinn nach Steuern	<u>82</u>