



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

## **Geschäftsbericht und Jahresabschluß 2016**

64. 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 2016	21
6. Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	31
7. Bericht des Aufsichtsrates	33
8. Wirtschaftsplan 2017	34

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

## Daten der Gesellschaft

<b>Gründung:</b>	21. Januar 1953
<b>Eintragung Handelsregister:</b>	27. Januar 1953 Amtsgericht Siegburg HRB 7175
<b>Eintragung der Umfirmierung im Handelsregister:</b>	27. Februar 1998
<b>Geschäftsstelle:</b>	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

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### 1.1. Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Rezession 2009.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass nur mit einem langsamen Anstieg der Löhne gerechnet werden kann. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was negative Auswirkungen auf die Expansion des privaten Konsums haben wird.

Noch immer gibt es erhebliche Risiken für die Weltkonjunktur, sodass die Gefahr eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

### 1.2. Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – ausgehend von sehr hohem

---

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten Euro-Raum 2015-2017; Prognosen	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0%	+ 1,6%	+ 1,5%
Verbraucherpreise	0,0%	+ 0,2%	+ 1,2%
Arbeitslosenquote	10,9%	10,1%	9,6%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa<sup>3</sup>

### 1.3. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>4</sup>

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

	In Prozentpunkten		
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+0,7%
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+0,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+0,0%
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+0,2%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>5</sup>

<sup>3</sup>In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2018: Prognose der Institute.

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

## 1.4. Arbeitsmarkt<sup>6</sup>

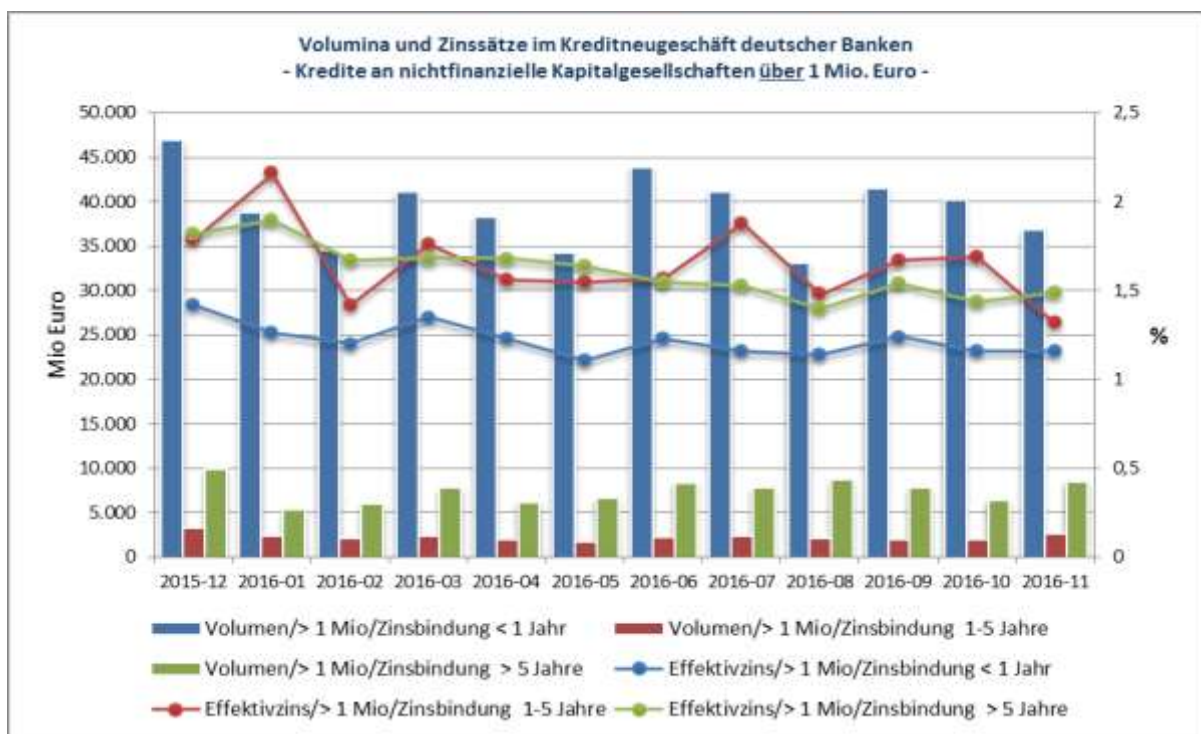
Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2016 bei 2.568.000 (= - 113.000 gegenüber Dezember 2015), die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016 5,8% (Dezember 2015: 6,1%). Die Zahl der Erwerbstätigen im November 2016 belief sich auf 43.763.000 (= + 321.000 gegenüber Dezember 2015).

## 1.5. Kapitalmarkt<sup>7</sup>

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut 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		
	2015-12	2016-11	+/- %- Pkte.	2015-12	2016-11	+/- %- Pkte.	2015-12	2016-11	+/- %- Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,63	2,48	-0,15	2,90	2,64	-0,26	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. Euro	1,42	1,16	-0,26	1,79	1,32	-0,47	1,82	1,49	-0,33

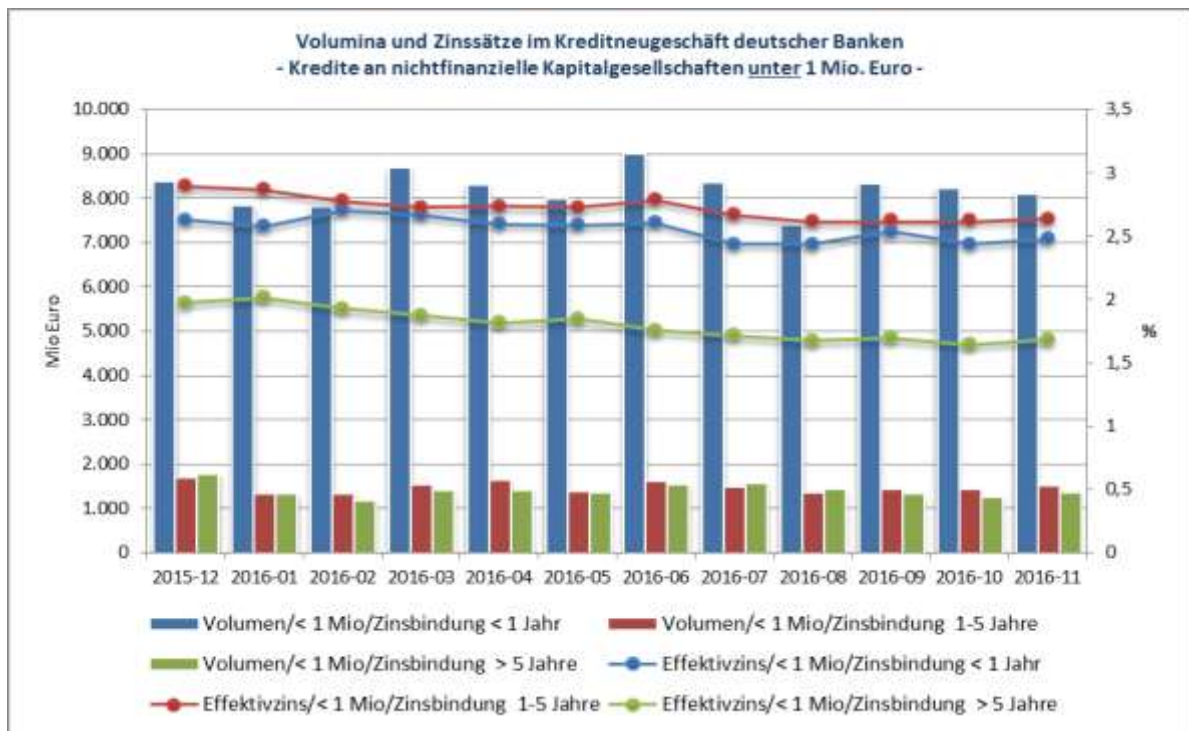
Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute.

<sup>6</sup> Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

<sup>7</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)



## 1.6. Immobilienmarkt Deutschland

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).<sup>8</sup>

Die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

<sup>9</sup> GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

## **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 31.12.2016 bei 41.963 Einwohnern und damit um ca. 0,4 % über den Vorjahreszahlen (41.813).

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich 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 0,4% von 5,17 € auf 5,19 € je qm nicht außergewöhnlich aus; die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 5,36 € je m<sup>2</sup>, jedoch deutlich unter den Preisen in der Region, die ca. 8,42 € 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.

Am Bilanzstichtag befinden sich 564 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 12 Einstellplätze, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

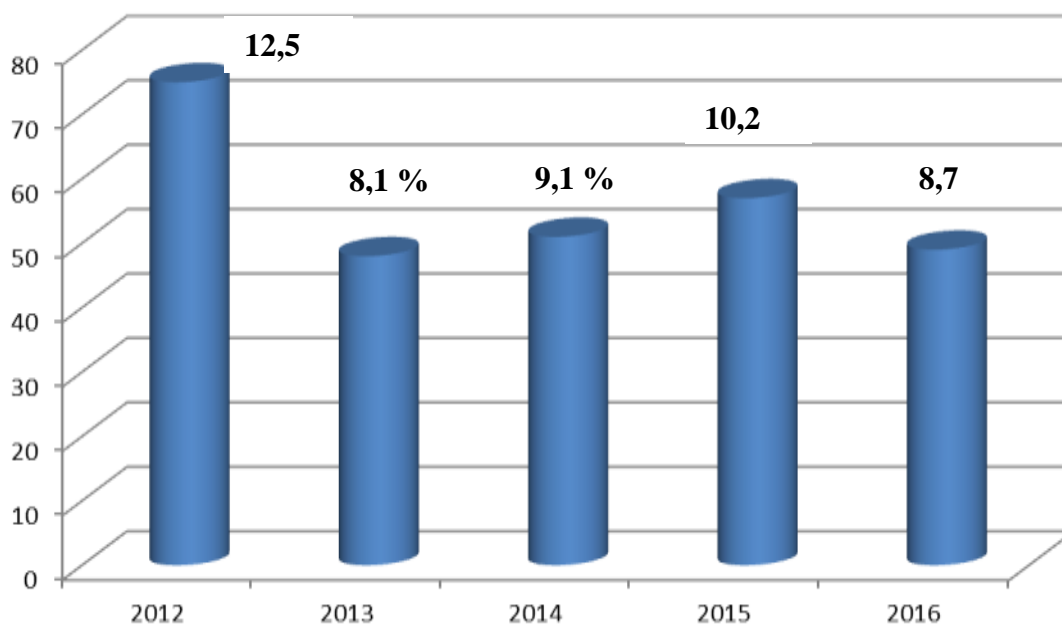
Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 187; im Vergleich zu 2015 eine stark gestiegene Nachfrage (Vorjahr: 128).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2016 durch die Mieter 49 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 57). Die Fluktuation im Jahr 2016 sank damit geringfügig auf 8,7 % gegenüber 10,2 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2016 stand eine Wohnung länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 40 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. Zwei Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.



## Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2016 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 1.320.000,- EURO aufgewandt. Hier-von sind rund 450.000,- EURO aktiviert worden. Den Hauptanteil machte die In-standsetzung der Abwasserleitungen in Teilen des Wohnpark Nord aus. Dabei wur-den im betroffenen Bereich gleichzeitig neue Bäder eingebaut. Nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels. Das Haus Hauptstr. 445 wurde fertiggestellt und in den Bestand der WWG Königswinter übernommen werden. So wurden 6 neue, moderne Wohnungen und eine Gewerbeeinheit geschaffen. Weitere Maßnahme war der Fassadenanstrich von 4 Häusern in der Sebastianusstraße. Fünf Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderun-gen sind der Gesellschaft im Jahr 2016 in Höhe von T€ 80 (Vorjahr T€ 90) entstan-den und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11,1 %. Sie entsprechen da-mit etwa 2,1 % (Vorjahr: 2,4%) der Sollmieten und der Umlagen.

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten liegen über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem In-standhaltungskostensatz von rd. € 20,78 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

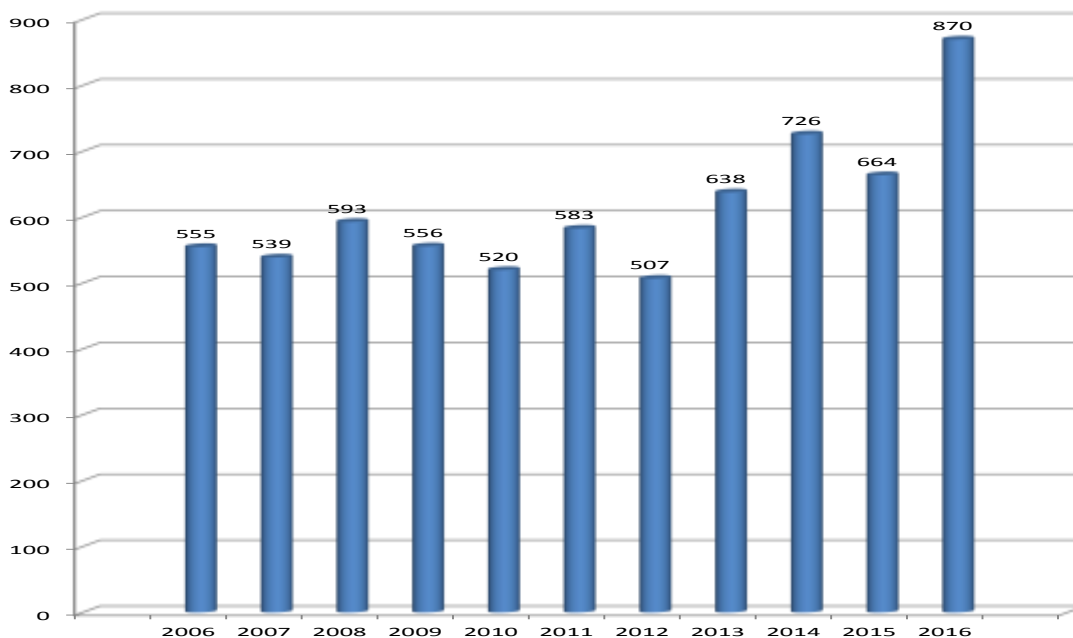


Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 17,80 €. Der Grund für die über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegenden Kosten sind die umfangreichen Sanierungen der Abwasserleitungen und Bäder im Wohnpark Nord.

Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Sanierung Bäder Wohnpark Nord

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2006 - 2016 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2016 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2016 nahmen 12 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 / Stadt- und Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 überschritten sich die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und 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 Beteiligung an

der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt, die Durchführung der Baumaßnahme „Hauptstraße“ und die stadtplanerischen Vorbereitungen für das Bauprojekt „Herresbacher Straße“ im Fokus der Aufgaben der Gesellschaft.

Die Mitwirkung der WWG bei städtebaulichen Projekten wie z.B. der Planung von öffentlich geförderten Wohnungen in Oberpleis und der Umbau des Kindergartens St. Remigius waren in 2016 von Bedeutung für eine zukunftssichernde und nachhaltige Stärkung des Wohnungsmarktes vor Ort und beeinflusste positiv die Wohnungsbestände der Gesellschaft.

Ein weiteres Aufgabengebiet in 2016 war die - gemeinsam mit Akteuren der Region - Erarbeitung eines Beitrages zum StadtUmland NRW Wettbewerb des Landes Nordrhein Westfalen, bei dem es vor allem um eine bessere Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Bonn und den umliegenden Kommunen – darunter auch Königswinter – in den Bereichen gewerbliche Entwicklung, Wohnen und Verkehr ging.

Zusammenfassend standen 2016 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Erarbeitung von Konzepten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region Bonn / Rhein-Sieg („shaREgion“) unter Berücksichtigung der Ortslagen von Königswinter.

Leitung der Arbeitsgruppe „Wohnen“, in der Stadtentwicklungskonzepte für die Region erarbeitet und Ideen zu Baulandmobilisierung entwickelt wurden.

StadtUmland NRW - shaREgion



Hauptstraße 445

- Mitarbeit bei der Koordinierung von Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Altstadtsanierung vorbereitet und umgesetzt wurden. Konkret: Mitarbeit bei der Erarbeitung der Inhalte für das Integrierte Handlungskonzept Altstadt in Verbindung mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 445 und dem Kindergarten St. Remigius.



Vermarktung Hayes-Lemmerz-Areal

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



Unternehmerfrühstück

- Betreuung und Beratung ansässiger Unternehmen bei Standort- und Erweiterungsfragen; 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
KSK Köln	€ 256.000,00	Stammeinlage
Volksbank Bonn/Rhein-Sieg	€ 256.000,00	Stammeinlage

### 2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um T€ 211 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch die Erhöhung des Anlagevermögens um T€ 344 und der Abnahme des Umlaufvermögens um T€ 133. Die Erhöhung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg der Wohnbauten um

T€ 1.988, der Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 78) und den Bauvorbereitungskosten (T€ 103), reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (- T€ 300), den Grundstücken ohne Bauten (-T€ 397) und den Anlagen im Bau (- T€ 1.124). Die Abnahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Senkung bei den flüssigen Mitteln (- T€ 92) und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (- T€ 63) bestimmt, denen eine Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+T€ 22) gegenübersteht.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 344) stehen Abschreibungen (T€ 848) gegenüber. Auf der Passivseite sank Eigenkapital um T€ 112. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 567.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Sachanlagevermögen T€ 24.532 oder 93,1 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 6,9 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 12.309 oder 46,7 % und Eigenkapital von T€ 4.699 oder 17,8 % aus, auf kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten entfallen 35,5 %.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 17,8 % 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 ab 2015 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€ 510 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 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2017 gewährleistet.

### **2.3.2 Ertragslage**

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von € 127.892,34 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 3.747,21 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 13.000,00 zu einem Bilanzgewinn von 118.639,55 führt.

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

	2015	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	464	386	-78
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-120	-152	-32
Betreuungstätigkeit	-17	-18	--1
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-120	-158	-38
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	58	50	-8
Betriebsergebnis	265	108	-157
Finanzergebnis	0	-1	-1
Neutrales Ergebnis	30	22	-8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29	-1	+28
Jahresüberschuss	266	128	138

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

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist trotz der Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 222) im Wesentlichen auf die gestiegenen Instandsetzungskosten zurückzuführen, denen gestiegene Umlagen einschließlich der Bestandsveränderungen (+ T€ 42) und gesunkene Zinsaufwendungen (- T€ 15) gegenüber stehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,1 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gesunken.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -18 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 8 verrechnete Aufwendungen von T€ 26 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde 2016 die Ertragslage mit T€ 158 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2016 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 0 und Zinsaufwendungen von T€ 1 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 22 resultiert im Wesentlichen einem Buchgewinn aus einer Entschädigung für Erbbaurecht (T€ 30) und aus Abschreibungen für Bauvorbereitungskosten (T€ 19).

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 127.892,34 wird mit einem Anteil in Höhe von € 13.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2017 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 273 erwartet.

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2016	2015	2014
Sollmieten in T€	2.614	2.548	2.500
Durchschnittl. Sollmieten in €/qm	5,19	5,17	5,07
Durchschnittl. Instandhaltung. in €/qm	20,78	17,80	20,05
Eigenkapitalrentabilität in %	2,7	6,1	3,0

## 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 Stadtentwicklung (z.B. Integrierte Handlungskonzepte Altstadt und Oberpleis), Stadtmarketing und Ortsteilentwicklung der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude in den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

Für das Jahr 2017 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2017 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 273.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 1.120. Hiervon werden T€ 360 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 820 die Sanierung von Abwasserleitungen im Wohnpark Nord sowie eine Dachsanierung im Wohnpark Nord (T€ 200). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden darüber hinaus die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausanstriche 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 2017 wird zudem gekennzeichnet durch die Sanierung des Kindergartens „St. Remigius“ in Königswinter-Altstadt und einer Neubaumaßnahme an der Herresbacher Straße.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2016 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 10.05.2017

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath





---

**Bilanz zum 31.12.2016**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2016**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

<b>A K T I V A</b>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5,00	5,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.212.977,08	12.225.313,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.782.143,45	10.082.190,45
Grundstücke ohne Bauten	0,00	397.010,00
Bauten auf fremden Grundstücken	13.806,48	17.258,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.015,13	70.396,11
Anlagen im Bau	264.561,54	1.388.581,01
Bauvorbereitungskosten	<u>109.340,38</u>	5.950,00
24.530.844,06		
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.206.039,58	1.187.023,21
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	105.370,76	137.984,43
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.490,00	9.955,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.054,54</u>	46.407,09
131.915,30		
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	406.051,95	464.842,37
Bausparguthaben	<u>75.177,36</u>	109.008,67
481.229,31		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	617,36	508,88
Bilanzsumme	<u>26.351.450,61</u>	<u>26.140.305,33</u>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	341.000,00	328.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.920.000,00</u>	1.920.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinn-/Verlustvortrag	3.747,21	4.506,85
Jahresüberschuss	127.892,34	266.240,36
Einstellungen in Rücklagen	<u>-13.000,00</u>	<u>-27.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt	4.699.639,55	4.811.747,21
Sonderposten für Zuwendungen	7.150.000,00	7.393.750,00
<u>Rückstellungen</u>		
Steuerrückstellungen	28.458,00	28.458,00
Sonstige Rückstellungen	<u>145.600,00</u>	80.800,00
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.377.150,02	11.988.983,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.495,48	31.904,52
Erhaltene Anzahlungen	1.518.673,69	1.488.967,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.338,54	124.003,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.863,88	178.461,08
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>213.231,45</u>	13.229,37
davon aus Steuern: 15.656,36 €	14.327.753,06	(13.229,37)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0,00	0,00
Bilanzsumme	<u>26.351.450,61</u>	<u>26.140.305,33</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u>		
Restschuld 509.684,32 € (Vorjahr: 534.171,74 €)		

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.789.234,52	3.689.629,20
c) aus Betreuungstätigkeit	8.490,00	9.955,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.864,36	6.750,00
	3.847.588,88	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	22.016,37	14.315,54
Sonstige betriebliche Erträge	364.382,39	380.824,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.135.389,42	1.887.182,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.098.598,22	2.214.291,77
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	396.354,50	393.791,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>100.966,14</u>	<u>102.706,75</u>
davon für Altersversorgung 26.976,44 €		(27.230,18)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	866.819,03	815.621,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	211.883,02	203.656,24
Erträge aus anderen Finanzanlagen	39,20	39,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	409,81	963,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289.548,50	304.999,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>738,00</u>	<u>28.802,00</u>
Ergebnis nach Steuern	232.738,04	365.716,72
Sonstige Steuern	<u>104.845,70</u>	<u>99.476,36</u>
Jahresüberschuss	127.892,34	266.240,36
Gewinn-/Verlustvortrag	3.747,21	4.506,85
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.000,00	27.000,00
Bilanzgewinn	<u>118.639,55</u>	<u>243.747,21</u>

## Anhang

---

### A. Allgemeine Angaben

Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter mbH hat ihren Sitz in Königswinter und ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg (HRB 7175).

Der Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) und den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes 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.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRuG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des BilRuG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 50 ergeben, die sonstigen betrieblichen Erträge hätten sich in gleicher Höhe reduziert

### 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 2016 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 2016 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.

Ausserplanmäßig wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 19.049,52 für das Bauvorhaben „Am Limperichsberg“ abgeschrieben. Das Vorhaben wird nicht realisiert.

### 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 2016 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfasst worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 509.684,32 (Vorjahr: € 534.171,74) 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 und der Abschreibungen stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01. [ € ]	Zugänge [ € ]	Davon aktiv. FK Zinsen [ € ]	Abgänge des Geschäftsjahres [ € ]	Umbuchungen (+/-) [ € ]	Zuschreibungen [ € ]	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12. [ € ]
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.306,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.306,93
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.853.205,40	46.435,30	0,00	-324,00	2.445.634,38	0,00	27.344.951,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.330.537,02	37.805,53	0,00	-10.008,00	0,00	0,00	11.358.334,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	397.010,00	0,00	0,00	-397.010,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.448,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.552,71	90.010,77	0,00	-33.196,14	0,00	0,00	204.367,34
Anlagen im Bau	1.388.581,01	1.321.614,91	0,00	0,00	-2.445.634,38	0,00	264.561,54
Bauvorbereitungskosten	5.950,00	122.439,90	0,00	-19.049,52	0,00	0,00	109.340,38
	38.178.284,14	1.618.306,41	0,00	--459.587,66	0,00	0,00	39.337.002,89
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>38.204.391,07</b>	<b>1.618.306,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-459.587,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.363.109,82</b>



## Entwicklung der Abschreibungen

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Veränderungen i. Z. m.			Abschreibungen im Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	[€]	Zugängen [€]	Abgängen [€]	Umbuchungen [€]	[€]	[€]	[€]	[€]
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.301,93	0,00	0,00	0,00	0,00	25.301,93	5,00	5,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.627.892,39	0,00	0,00	0,00	504.081,61	13.131.974,00	14.212.977,08	12.225.313,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.248.346,57	0,00	0,00	0,00	327.844,53	1.576.191,10	9.782.143,45	10.082.190,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	397.010,00
Bauten auf fremden Grundstücken	38.189,90	0,00	0,00	0,00	3.451,62	41.641,52	13.806,48	17.258,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.156,60	0,00	- 33.196,14	0,00	12.391,75	56.352,21	148.015,13	70.396,11
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.561,54	1.388.581,01
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	-19.049,52	0,00	19.049,52	0,00	109.340,38	5.950,00
	13.991.585,46	0,00	- 52.245,66	0,00	866.819,03	14.806.158,83	24.530.844,06	24.186.698,68
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	14.016.887,39	0,00	- 52.245,66	0,00	866.819,03	14.831.460,76	24.531.649,06	24.187.503,68

In der Position Unfertige Leistungen € 1.206.039,58 (Vorjahr € 1.184.023,21) 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 51.203,48 (Vorjahr: € 62.606,33).

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	328.000,00	13.000,00	341.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.920.000,00	0,00	1.920.000,00
	<u>2.248.000,00</u>	<u>13.000,00</u>	<u>2.261.000,00</u>

### Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für unterlassene Instandsetzung	74
Rückstellungen für Tantiemen	18
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2016	16
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	14
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	11

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 [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.377.150,02 (11.988.983,90)	379.301,13 (263.766,40)	11.997.848,85 (11.752.217,50)	1.137.110,85 (1.166.350,05)	10.481.436,91 (10.558.867,45)	12.377.150,02	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.495,48 (31.904,52)	409,04 (409,04)	31.086,44 (31.495,48)	1.636,16 (1.636,16)	29.450,28 (29.859,32)	31.495,48	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.518.673,69 (1.488.967,88)	1.518.673,69 (1.488.967,88)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.338,54 (124.003,37)	114.338,54 (124.003,37)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.863,88 (178.461,08)	72.863,88 (178.461,08)					
Sonstige Verbindlichkeiten	213.231,45 (13.229,37)	213.231,45 (13.229,37)					
<b>insgesamt</b>	<b>14.327.753,06</b> (13.825.550,12)	<b>2.298.817,73</b> (2.068.837,14)	<b>12.028.935,29</b> (11.783.712,98)	<b>1.138.747,01</b> (1.167.986,21)	<b>10.890.188,32</b> (10.588.726,77)	<b>12.408.645,50</b>	

(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	7
Erträge früherer Jahre	4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5
<u>Aufwendungen:</u>	
Aufwendungen für frühere Jahre	1

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.487,42 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.

Es sind keine aussergewöhnlichen Erträge und aussergewöhnlichen Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB angefallen.

## 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€ 17.

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 2016 € 504,00. Es bestehen keine Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder an Mitglieder des Aufsichtsrates. Pensionsverpflichtungen bestehen nicht.

Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 %. Hinsichtlich der weiteren, voraussichtlichen Entwicklung wird erwartet,

dass dieser Umlagesatz ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2016 insgesamt rund 388 T€. In 2016 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	8.490,00	8.490,00
Sonstige Vermögensgegenstände	17.083,39	1.433,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Bausparguthaben	481.229,31	175.317,10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.377.150,02	5.249.685,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.495,48	31.495,48
Sonstige Verbindlichkeiten	196.432,69	196.432,69

#### Nachtragsbericht:

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

#### 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)  
Klößges, 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)

stv. Vorsitzender  
stv. Vorsitzender

## **E. Weitere Angaben**

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 509.684,32 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 2016 belaufen sich auf € 24.487,42.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Von den zum 31. Dezember 2016 vermerkten Restvaluten entfallen € 24.524,61 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 98.477,58 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 386.682,13 auf über 5 Jahre.

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2016 Mietkautionen in Höhe von € 482.385,68 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.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 118.639,55 € soll in Höhe von 110.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 8.639,55 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 09.10.2017

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 2016 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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, 31.05.2017

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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2017



Peter Wirtz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Wirtschaftsplan für das Jahr 2017

2017

wirtschaftlich

T - EURO

### Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.926
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	10
Sonstige betriebliche Erträge	1.510
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1</u>
	<u>5.457</u>

### Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.220
Instandhaltungskosten	1.470
andere Aufwendungen	68
Personalaufwand	485
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.196
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	370
Sonstige betriebliche Aufwendungen	240
Sonstige Steuern	<u>105</u>
	<u>5.154</u>
Gewinn vor Steuern	<u>303</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	30
Gewinn nach Steuern	<u>273</u>