



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

**Geschäftsbericht  
und  
Jahresabschluß 2017**

65. Geschäftsbericht

# Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	19
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2017	23
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	32
7.	Bericht des Aufsichtsrates	34
8.	Wirtschaftsplan 2018	35

# 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

Staatsekretärin

Geschäftsführung:  
Dr. Andreas Pätz  
Hubert Kofferath

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

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

Die Weltwirtschaft befindet sich im Jahr 2017 in einem Aufschwung. Dabei steigt in den USA, in Japan und im Euroraum die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur insgesamt angeregt.

Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst. Die Preise sind ab Sommer 2017 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Darin dürften sich im Wesentlichen die verbesserten Konjunkturerwartungen in der zweiten Jahreshälfte 2017 widerspiegeln.

Von der Finanzpolitik gingen 2017 nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3,5 Prozent expandiert. Er dürfte damit immer noch etwas stärker zunehmen als die globale Produktion, gestützt von einer anhaltend regen Investitionstätigkeit und unter der Annahme einer nur allmählichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in China.

Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

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

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent

---

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>3</sup> In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2019: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

(ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent. Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts verringert (Tabelle 1.4). Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich und Spanien lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 Prozent.

Daten Euro-Raum 2015-2017; Prognosen	2016	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,8%	+2,2%	+2,0%	+1,8%
Verbraucherpreise	+0,2%	+1,5%	+1,4%	+1,6%
Arbeitslosenquote	10,0%	9,2%	8,6%	8,2%

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

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

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. [...] Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des Jahres hat sich zwar etwas abgeschwächt. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in 2017 und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2017 um 2,2 Prozent und wird auch in 2018 in dieser Größenordnung zunehmen.

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

	In Prozentpunkten				
	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+1,4%	+2,0%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+1,0%	+0,9%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+0,3%	+0,3%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+0,1%	+0,3%	+0,2%
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+0,4%	+0,3%	+0,3%

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

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

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Dezember 2017 2.385.000 (= -183.000 gegenüber Dezember 2016), die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 lag bei 5,3% (Dezember 2016: 5,8%) und die Zahl der Erwerbstätigen im November 2017 bei 44.664.000 (= + 901.000) gegenüber Dezember 2016).

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

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

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		
	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,50	2,50	0,00	2,57	2,57	0,00	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. Euro	1,27	1,09	-0,18	1,64	1,32	-0,32	1,62	1,58	-0,04

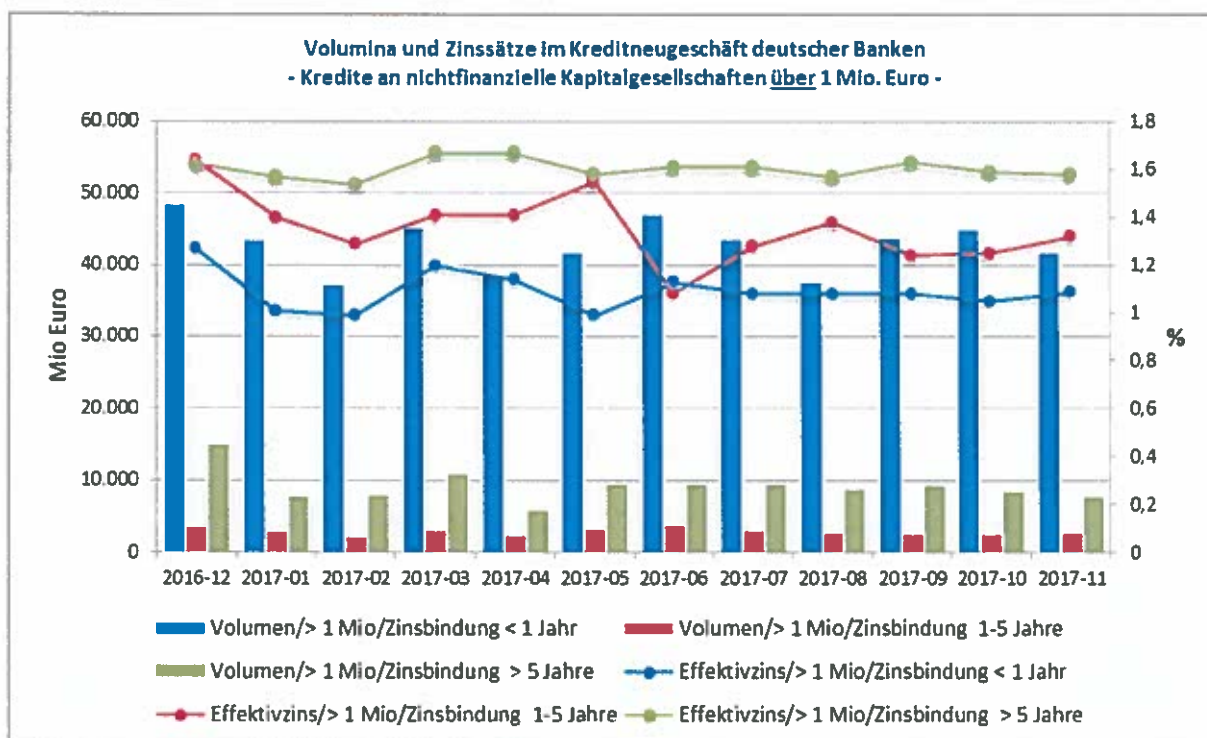
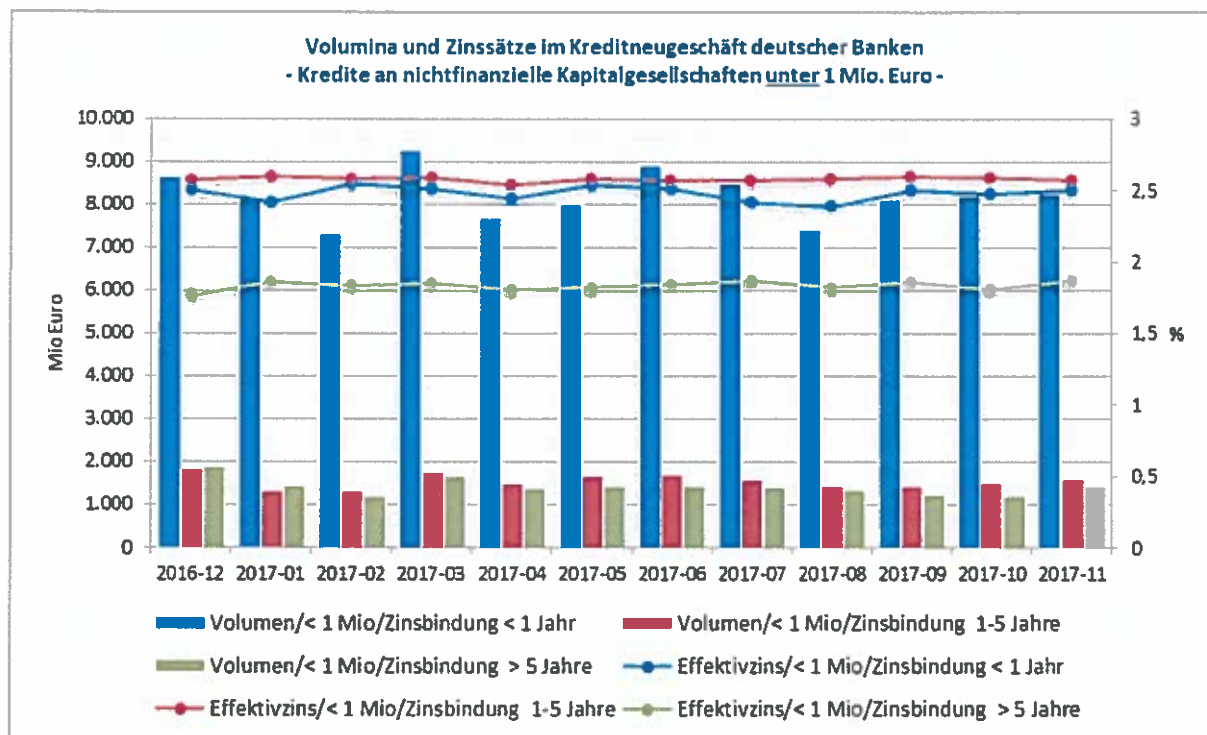
Tabelle 3: Zinsentwicklung

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; 2017, 2018 und 2019: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<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)

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



## 1.6. Immobilienmarkt Deutschland

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.<sup>8</sup>

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m<sup>2</sup> und liegen unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>.

Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsflächen auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor sind langfristig betrachtet die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestie-

---

<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018



gen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.<sup>9</sup>

## **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 31.12.2017 bei 42.202 Einwohnern und damit um ca. 0,6 % über den Vorjahreszahlen (41.963).

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 4,4% von 5,19 € auf 5,42 € je qm etwas höher als in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt von 5,78 € je m<sup>2</sup> und deutlich unter den Preisen in der Region, die im Jahr 2017 bei ca. 8,93 € je Quadratmeter lagen (Quelle: eigene Erhebung). Die Warmmieten verteuerten sich jedoch geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei den öffentlichen Abgaben und den Energiekosten. Der Anstieg der Sollmieten geht in erster Linie zurück auf die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung.

Am Bilanzstichtag befinden sich 557 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 12 Einstellplätze, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 12 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 185; im Vergleich zu 2016 eine gleichbleibende Nachfrage (Vorjahr: 187).

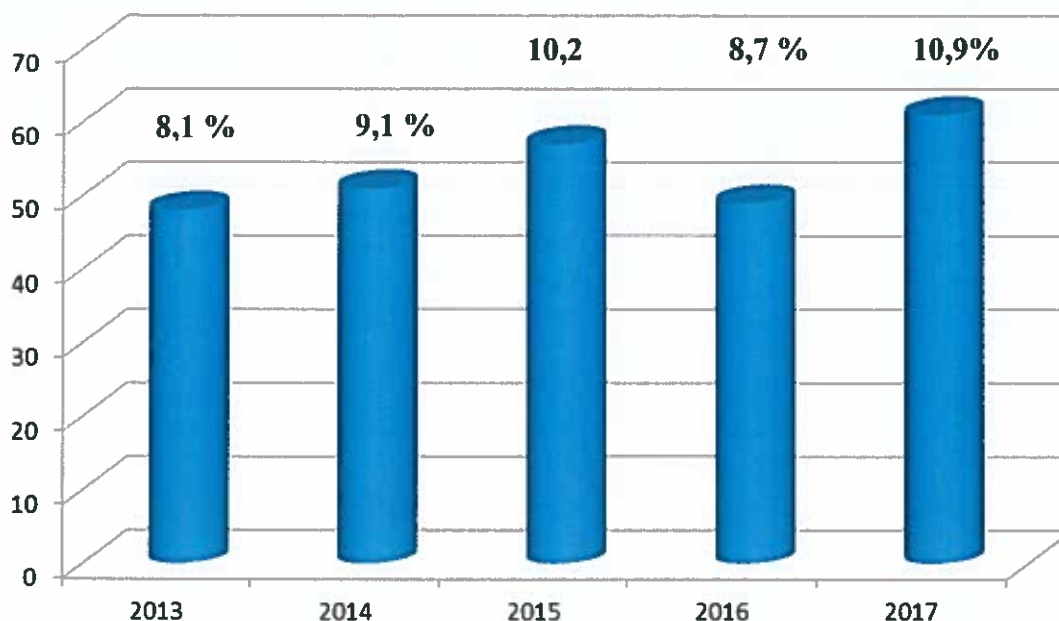
Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 durch die Mieter 61 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 49). Die Fluktuation im Jahr 2017 stieg damit auf 10,9 % gegenüber 8,7 % im Vorjahr. Bei 21 Kündigungen handelt es sich um den Tausch von Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2017 standen 3 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 35 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 12 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer. Der Grund des Leerstands lag vor allem an der Grundsanierung der Bäder im Wohnpark Nord.

---

<sup>9</sup> GdW: Pressemitteilung vom 05.07.2017

## Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2017 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.575 aufgewandt. Hiervon sind rund T€ 935 aktiviert worden. Den Hauptanteil machte die Modernisierung der Abwasserleitungen und der Elektrotechnik in Teilen des Wohnpark Nord aus. Dabei wurden im betroffenen Bereich gleichzeitig neue barrierefreie Bäder eingebaut. Ebenso wurde eine Sanierung der Dächer in den Häusern Wohnpark Nord 19-23 durchgeführt. Nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels und für die Hauptstraße 445. Eine weitere Maßnahme war der Fensteraustausch in der Herresbacher Str. 41. Acht Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

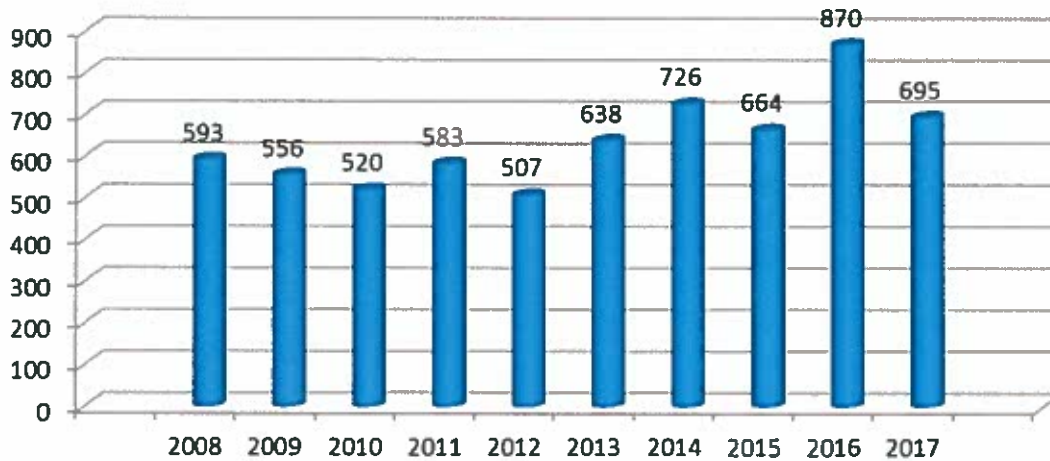
Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2017 in Höhe von T€ 125 (Vorjahr T€ 80) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 56,3 %. Der Grund hierfür war der beabsichtigte Leerstand mehrerer Wohnungen im Rahmen der Sanierung der Bäder im Wohnpark Nord. Sie entsprechen damit etwa 3,1 % (Vorjahr: 2,1%) der Sollmieten und der Umlagen.

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten liegen im Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 17,73 pro qm Wohn- und Nutzfläche.



Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 20,76 €. Der Grund für die deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegenden Kosten der Modernisierung sind die umfangreichen Sanierungen der Abwasserleitungen und Bäder im Wohnpark Nord. Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Badsanierung Wohnpark Nord



Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2008 - 2017 in T€

Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2017 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2017 nahmen 9 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

Wie auch in den Vorjahren überschritten sich im Geschäftsjahr 2017 die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung 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 und der im Sommer durchgeführte Schaufensterwettbewerb im Mittelpunkt. Einen weiteren Höhepunkt markierte der Beginn der Baumaßnahme „Herresbacher Straße“ in Oberpleis. Der Umbau des Kindergartens St. Remigius (jetzt St. Fanzis-

kus) im Rahmen der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes in der Altstadt wurde in 2017 abgeschlossen.

Ein weiteres Aufgabengebiet war 2017 auch wieder 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 2017 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

Hier baut die WWG für die Kinder der Altstadt von Königswinter:

### UMBAU und ERWEITERUNG des KATH. KINDERGARTENS ST. REMIGIUS



Umbau, Erweiterung und Fertigstellung des Kindergartens Sankt Remigius (Sankt Franziskus); Einrichtung einer Betreuung für Kinder unter drei Jahren.

Kindergartenerweiterung



Neubau Herresbacher Straße 30

- Der Neubau Herresbacher Straße 30 wird nicht mehr als Unterkunft für asylsuchende Menschen gebaut, sondern als Mehrfamilienhaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das Objekt wird 15 Wohnungen haben.



StadtUmland NRW – ShaREgion

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





Jury und Teilnehmer

- Durchführung eines Schaufensterwettbewerbes als Maßnahme aus dem Integrierten Handlungskonzept für die Altstadt, bei dem 26 Gewerbetreibende teilgenommen haben.



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.



Vermarktung von Liegenschaften

- Fortführung des Leerstandsmanagements für Gewerbeimmobilien in der Altstadt und Vermarktung von Flächen bzw. Objekten in unmittelbarer Nähe des WWG Wohnungsbestandes in der Altstadt.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

Stadt Königswinter	€ 1.808.000,00	Stammeinlage
KSK Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	€ 256.000,00	Stammeinlage
Volksbank Köln Bonn eG	€ 256.000,00	Stammeinlage

### 2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.288 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch die Erhöhung des Anlagevermögens um T€ 1.205 und des Umlaufvermögens um T€ 83. Die Erhöhung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg bei den Grundstücken mit Wohnbauten (T€ 270), den Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 464) und den Anlagen im Bau (T€ 597), reduziert um die geringeren Werte bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (-T€ 24), den Bauten auf fremden Grundstücken (- T€ 3) und den Bauvorbereitungskosten (-T€ 99). Die Zunahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen bestimmt durch die Steigerung der sonstigen Vermögensgegenstände (+ T€ 95) und einer Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+ T€ 14), dem eine Senkung bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben (- T€ 21) sowie den Forderungen aus Vermietung (-T€ 5) gegenüber steht.

Den Zugängen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 2.198) stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 937 und Buchwertabgänge in Höhe von T€ 56 gegenüber. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital um T€ 169. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 1.363. Dagegen reduzierte sich der Sonderposten um T€ 244.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 25.737 oder 93,1%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte 6,9 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 13.807 oder 50,0 % und Eigenkapital von T€ 4.869 oder 17,6 % aus, auf den Sonderposten bzw. kurzfristige Verbindlichkeiten entfallen 32,4%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 17,6 % 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 überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die besondere Situation der Gesellschaft war dadurch gekennzeichnet, dass im Verhältnis zum bilanzierten Eigenkapital vergleichsweise hohe, nicht passivierte Verbindlichkeiten aus zugeflossenen Aufwendungsdarlehen nachrichtlich unter der Bilanz mit vermerkt wurden. Die Aufwendungsdarlehen in Höhe von T€ 485 wurden im Jahr 2017 passiviert. Durch Ausschüttung bzw. Teilausschüttung der Gewinne verlangsamte sich die Verbesserung in der Eigenkapitalausstattung.

Die Gesellschaft hat 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2018 und 2019 gewährleistet.

### 2.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von T€ 169 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von T€ 9 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 17 zu einem Bilanzgewinn von T€ 161 führt.

Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle 4 zusammengestellt.

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

Die Erhöhung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus der Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 114) und gesunkenen Umlagen einschließlich der Bestandsveränderungen (- T€ 8) sowie den gesunkenen Instandhaltungskosten (- T€ 129), denen höhere Abschreibungen (+ T€ 68) gegenüber stehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 3,1 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkt gestiegen.

Tabelle 4: Ertragslage

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	449	386	+63
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-178	-152	-26
Betreuungstätigkeit	-13	-18	+5
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-170	-158	-12
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	45	50	-5
Betriebsergebnis	133	108	+25
Finanzergebnis	0	-1	+1
Neutrales Ergebnis	27	22	+5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9	-1	+10
Jahresüberschuss	169	128	+41

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -13 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 8 verrechnete Aufwendungen von T€ 21 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 170 belastet. Im Geschäftsjahr 2017 standen diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das ausgeglichene Finanzergebnis weist weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 27 resultiert im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus Anlagenverkauf (T€ 464) und einer Entschädigung für eine Dienstbarkeit (T€ 50), denen die Passivierung der Aufwendungsdarlehen gegenüber steht (T€ 485).

Vom Jahresüberschuss in Höhe von T€ 169 wird ein Anteil in Höhe von T€ 17 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Für 2018 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Jahresüberschuss von T€ 186 erwartet.

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2017	2016	2015
Sollmieten in T€	2.728	2.614	2.548
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm	5,42	5,19	5,17
Durchschnittliche Instandhaltung in €/qm	17,73	20,76	17,80
Eigenkapitalrentabilität in %	3,3	2,7	6,1

## 2.4 Chancen und Risiken der künftigen 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 Wohnungs-



bewirtschaftung, 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 zugutekommt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

## **2.5. Prognosebericht**

Für das Jahr 2018 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahrsüberschuss von T€ 186.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 780. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 250 die Sanierung von Bädern im Objekt „Am Stadtgarten 22/24“ sowie eine Dachsanierung im Objekt Hauptstr. 263/267 (T€ 80). 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 2018 wird zudem gekennzeichnet durch die Neubaumaßnahme an der Herresbacher Straße.

Auch für 2019 wird mit einem zufriedenstellenden Geschäftsverlauf gerechnet.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2017 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 30.05.2018



Dr. Andreas Pätz

Die Geschäftsführung



Hubert Kofferath



---

**Bilanz zum 31.12.2017**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2017**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

A K T I V A	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	14.483.539,01	14.212.977,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.245.945,45	9.782.143,45
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	10.354,86	13.806,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.520,98	148.015,13
Anlagen im Bau	861.603,34	264.561,54
Bauvorbereitungskosten	<u>9.940,18</u>	109.340,38
	25.735.903,82	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.220.684,19	1.206.039,58
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	100.078,11	105.370,76
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.915,00	8.490,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>113.596,98</u>	18.054,54
	221.590,09	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	354.524,15	406.051,95
Bausparguthaben	<u>105.345,18</u>	<u>75.177,36</u>
	459.869,33	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	650,04	617,36
Bilanzsumme	<u>27.639.502,47</u>	<u>26.351.450,61</u>

<b>P A S S I V A</b>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>		
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	358.000,00	341.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>2.030.000,00</u>	1.920.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinn-/Verlustvortrag	8.639,55	3.747,21
Jahresüberschuss	169.194,25	127.892,34
Einstellungen in Rücklagen	<u>-17.000,00</u>	<u>-13.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt	4.868.833,80	4.699.639,55
Sonderposten für Zuwendungen	6.906.250,00	7.150.000,00
<u>Rückstellungen</u>		
Steuerrückstellungen	0,00	28.458,00
Sonstige Rückstellungen	<u>124.600,00</u>	145.600,00
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.879.899,00	12.377.150,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.086,44	31.495,48
Erhaltene Anzahlungen	1.516.526,91	1.518.673,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.845,14	114.338,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.901,59	72.863,88
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 15.989,43 €	<u>17.559,59</u> 15.739.818,67	<u>213.231,45</u> (15.656,36)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>27.639.502,47</b></u>	<u><b>26.351.450,61</b></u>
<u>Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</u> Restschuld 0,00 € (Vorjahr: 509.684,32 €)		

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.880.309,89	3.789.234,52
c) aus Betreuungstätigkeit	7.915,00	8.490,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.622,46	49.864,36
	3.932.847,35	49.864,36
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	14.644,61	22.016,37
Sonstige betriebliche Erträge	806.725,15	364.382,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.999.021,20	2.135.389,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.755.196,11	2.098.598,22
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	422.400,75	396.354,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>110.991,56</u>	<u>100.966,14</u>
davon für Altersversorgung 30.771,79 €		(26.976,44)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	937.225,90	866.819,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	724.345,15	211.883,02
Erträge aus anderen Finanzanlagen	39,20	39,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	227,96	409,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	288.933,16	289.548,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-9.067,00</u>	<u>738,00</u>
Ergebnis nach Steuern	280.633,75	232.738,04
Sonstige Steuern	<u>111.439,50</u>	<u>104.845,70</u>
Jahresüberschuss	169.194,25	127.892,34
Gewinn-/Verlustvortrag	8.639,55	3.747,21
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.000,00	13.000,00
Bilanzgewinn	<u>160.833,80</u>	<u>118.639,55</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 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des GmbH-Gesetzes in der jeweils gültigen Fassung 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 gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

### **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 2017 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.

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. Das in 2017 in Betrieb genommene Objekt Remigiusstr. 11 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 2017 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 Abs. 3 II WoBauG, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfasst worden sind, wurden zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 485.159,71 (Vorjahr: € 509.684,32) in die Bilanz übernommen.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

#### Anlagevermögen

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



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 [€]		Zugänge [€]		Davon aktiv. FK Zinsen [€]		Abgänge des Geschäftsjahres [€]		Umbuchungen (+/-) [€]		Zuschreibungen [€]		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 [€]	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.306,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.306,93
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.344.951,08	897.664,98	0,00	-143.680,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.098.935,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.358.334,55	37.106,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.175,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.152.617,22
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.448,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.367,34	8.849,48	0,00	-6.854,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.362,42
Anlagen im Bau	264.561,54	1.244.877,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-647.835,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	861.603,34
Bauvorbereitungskosten	109.340,38	9.940,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-109.340,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.940,18
<b>Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	39.337.002,89	2.198.438,73	0,00	-150.534,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.384.907,08
<b>Andere Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>														
Anlagevermögen insgesamt	39.363.109,82	2.198.438,73	0,00	-150.534,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.411.014,01

## Entwicklung der Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 [€]	Zugängen [€]		Veränderungen i. Z. m. Abgängen		Umbuchungen		Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 [€]	Buchwert 31.12.2017 [€]	Buchwert 31.12.2016 [€]
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]				
25.301,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.301,93	5,00	5,00
13.131.974,00	0,00	87.527,07	0,00	0,00	0,00	0,00	570.949,98	13.615.396,91	14.483.539,01	14.212.977,08
1.576.191,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.480,67	1.906.671,77	10.245.945,45	9.782.143,45
41.641,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.451,62	45.093,14	10.354,86	13.806,48
56.352,21	0,00	6.854,40	0,00	0,00	0,00	0,00	32.343,63	81.841,44	124.520,98	148.015,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	861.603,34	264.561,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.940,18	109.340,38
14.806.158,83	0,00	94.381,47	0,00	94.381,47	0,00	0,00	937.225,90	15.649.003,26	25.735.903,82	24.530.844,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
14.831.460,76	0,00	94.381,47	0,00	94.381,47	0,00	0,00	937.225,90	15.674.305,19	25.736.708,82	24.531.649,06

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Bauten auf fremden Grundstücken

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

### Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.220.684,19 (Vorjahr € 1.206.039,58) 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 € 39.354,31 (Vorjahr: € 51.203,48).

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.

### Rücklagen

Entwicklung:	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	341.000,00	17.000,00	358.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.920.000,00	110.000,00	2.030.000,00
	<u>2.261.000,00</u>	<u>127.000,00</u>	<u>2.388.000,00</u>

### Rückstellungen

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

	<u>T€</u>
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	55
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	23
Rückstellungen für Tantiemen	18
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	16
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	6

### Verbindlichkeiten

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 31.12.2017	insgesamt [ € ]	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr [ € ]	über 1 Jahr [ € ]	1 bis 5 Jahre [ € ]	über 5 Jahre [ € ]	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.879.899,00 (12.377.150,02)	419.764,06 (379.301,13)	13.460.134,94 (11.997.848,89)	1.365.305,17 (1.137.110,85)	12.094.829,77 (10.860.738,04)	13.879.899,00	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.086,44 (31.495,48)	409,04 (409,04)	30.677,40 (31.086,44)	1.636,16 (1.636,16)	29.041,24 (29.450,28)	31.086,44	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.516.526,91 (1.518.673,69)	1.516.526,91 (1.518.673,69)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.845,14 (114.338,54)	115.845,14 (114.338,54)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.901,59 (72.863,88)	178.901,59 (72.863,88)					
Sonstige Verbindlichkeiten	17.559,59 (213.231,45)	17.559,59 (213.231,45)					
insgesamt	15.739.818,67 (14.327.753,06)	2.249.006,33 (2.298.817,73)	13.490.812,34 (12.028.935,33)	1.366.941,33 (1.138.747,01)	12.123.871,01 (10.890.188,32)	13.910.985,44	

(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>	
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	464
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	7

### Aufwendungen:

Keine

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.524,60 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 aussergewöhnliche Erträge und aussergewöhnlichen Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB angefallen. Der Verkauf der Immobilie Von-Weiss-Str. 1 ergab einen Buchgewinn als aussergewöhnlichen Ertrag in Höhe von T€ 464 bei den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Ferner wurden bisher nicht passivierte Aufwendungsdarlehen in Höhe von T€ 485 zu Lasten des Postens sonstige betriebliche Aufwendungen in die Bilanz übernommen.

## 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€ 19.

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 2017 € 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 2017 insgesamt rund 396 T€. In 2017 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	7.915,00	7.915,00
Sonstige Vermögensgegenstände	113.596,98	55.730,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	459.869,33	230.884,53
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.879.899,00	5.095.409,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.086,44	31.086,44
Sonstige Verbindlichkeiten	17.559,59	0,00

#### Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 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 Köln Bonn)	stv. Vorsitzender
Dr. Josef Griese (Pensionär)	stv. Vorsitzender
Klaus Breuer (Kreissparkasse Köln)	
Ralf Klösges (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Roman Limbach (Beamter)	
Claudia Owczarczak (Angestellte)	bis 30.03.2017
Frank Klein (Qualitätsmanager)	ab 30.03.2017
Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)	
Björn Seelbach (Rechtsanwalt)	
Michael Ridder (Unternehmer)	

## E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 485.159,71 bisher 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. Darüber hinaus sind für ein Darlehen (Nominalbetrag € 149.387,22) ab dem 01. Juli 1997 Zinsen (0,97 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2017 belaufen sich auf € 24.524,60. Die Darlehen sind grundpfandrechtlich gesichert. Zum 31.12.2017 wurden die Aufwendungsdarlehen passiviert.

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionskonto sind zum 31.12.2017 Mietkautionen in Höhe von € 518.223,68 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 € 160.833,80 soll in Höhe von € 160.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 833,80 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 30.05.2018

Dr. Andreas Pätz

Die Geschäftsführung

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 2017 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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, 30.05.2018

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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2018



Peter Wirtz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Wirtschaftsplan für das Jahr 2018

	2018
	wirtschaftlich
	T - EURO
<b>Erträge/Einnahmen</b>	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.010
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	13
Sonstige betriebliche Erträge	350
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1</u>
	<u>4.374</u>
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.250
Instandhaltungskosten	780
andere Aufwendungen	68
Personalaufwand	500
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	890
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	350
Sonstige betriebliche Aufwendungen	210
Sonstige Steuern	<u>110</u>
	<u>4.158</u>
Gewinn vor Steuern	<u>216</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	30
Gewinn nach Steuern	<u>186</u>