



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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2018**

66. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3. Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4. Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2018	22
6. Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	31
7. Bericht des Aufsichtsrates	33
8. Wirtschaftsplan 2019	34

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

Daten der Gesellschaft

Gründung:	21. Januar 1953
Eintragung Handelsregister:	27. Januar 1953 Amtsgericht Siegburg HRB 7175
Eintragung der Umfirmierung im Handelsregister:	27. Februar 1998
Geschäftsstelle:	Hauptstraße 445 53639 Königswinter

Abschlußprüfer:

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Peter Wirtz

Bürgermeister

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung:
Thomas Koch

Ministerialbeamter

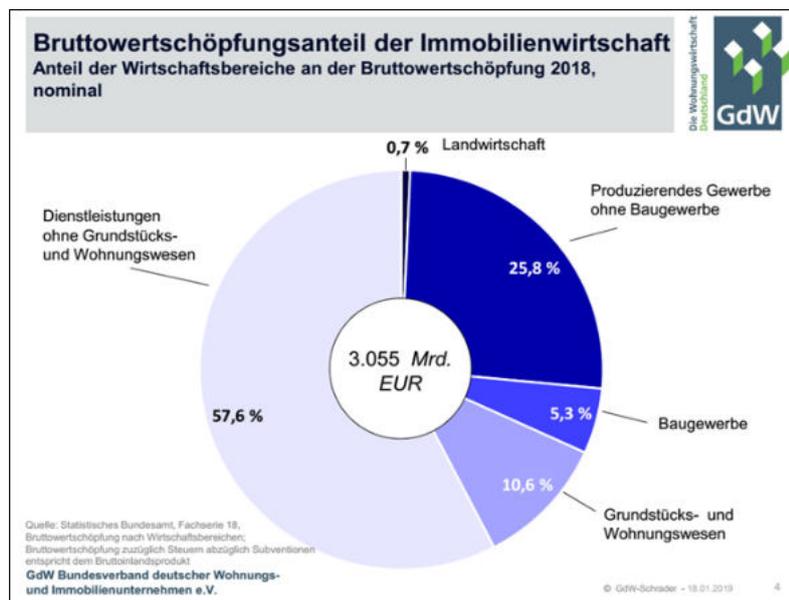
Geschäftsführung:
Dr. Andreas Pätz
Hubert Kofferath

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage¹

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

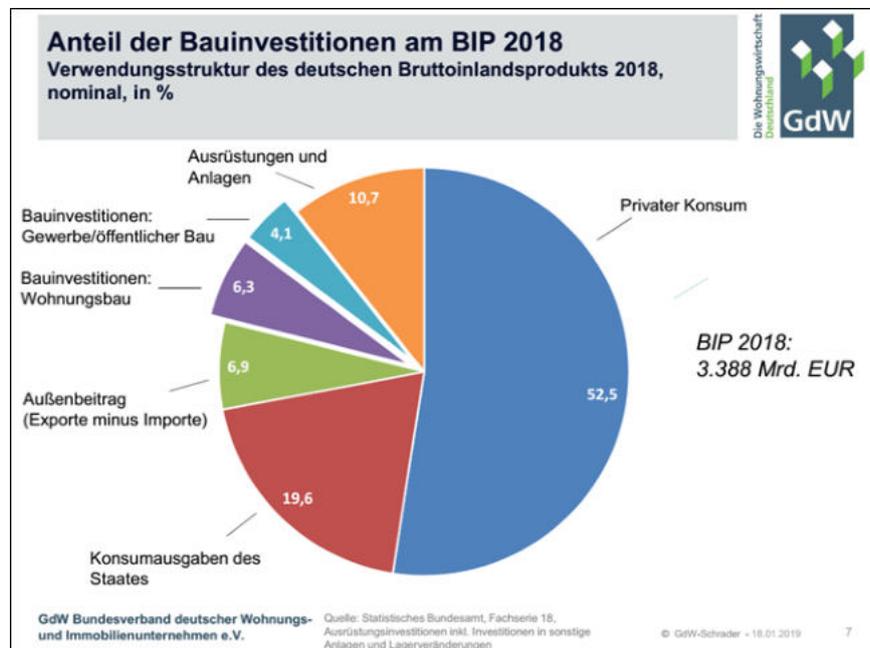


Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit **leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %)**. **Der Wohnungsbau** entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und vor allem der Tiefbau entwickelten sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %). Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die

¹ GdW Information 157: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019

notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.



Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats wie das Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82% dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht².

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein.

Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen auf dem Markt kommen; eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um den ermittelten Bedarf zu decken. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen³.

² ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

³ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung

Eine Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Menschen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

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 31.12.2018 bei 43.047 Einwohnern und damit um ca. 2,0 % über den Vorjahreszahlen (42.202).

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 3,7% von 5,42 € auf 5,62 € je qm etwa gleichbleibend wie in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt von 5,81 € je m² und deutlich unter den Preisen in Königswinter und der Region, die im Jahr 2018 bei ca. 9,30 € 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 10 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

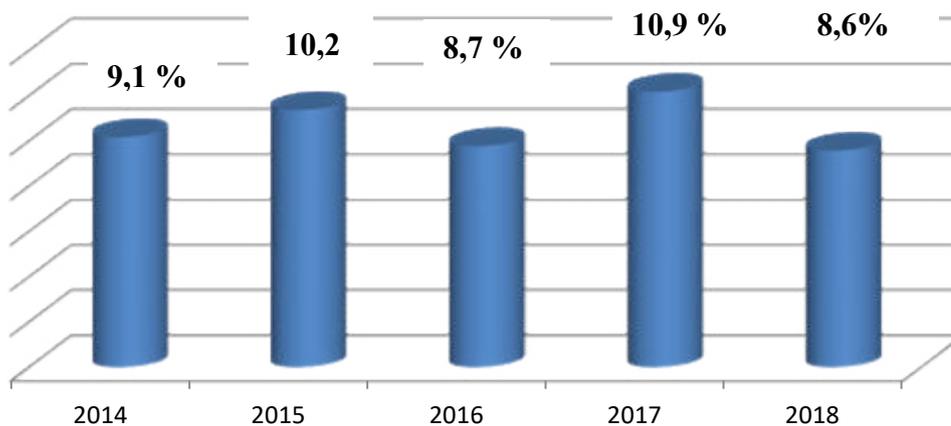
Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 245; im Vergleich zu 2017 eine deutlich gestiegene Nachfrage (Vorjahr 185), die den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 durch die Mieter 48 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 61). Die Fluktuation im Jahr 2018 sank damit auf 8,6 % ge-

genüber 10,9 % im Vorjahr. Bei 16 Kündigungen handelt es sich zudem um den Tausch von Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2018 standen 2 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 31 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 3 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer. Der Grund des Leerstands lag vor allem an der Erweiterung des Kindergartens im Wohnpark Nord.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2018 wurde von der Gesellschaft für Neubau, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 2.607 aufgewandt. Hier von sind rund T€ 1.733 aktiviert worden. Den Hauptanteil der Instandsetzung machte die Sanierung der Dächer in den Bismarckstraße 17 und 19 aus. Nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels und für die Remigiusstraße 11. Eine weitere Maßnahme war der Fensteraustausch in der Herresbacher Straße 41 und 43. Zehn Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

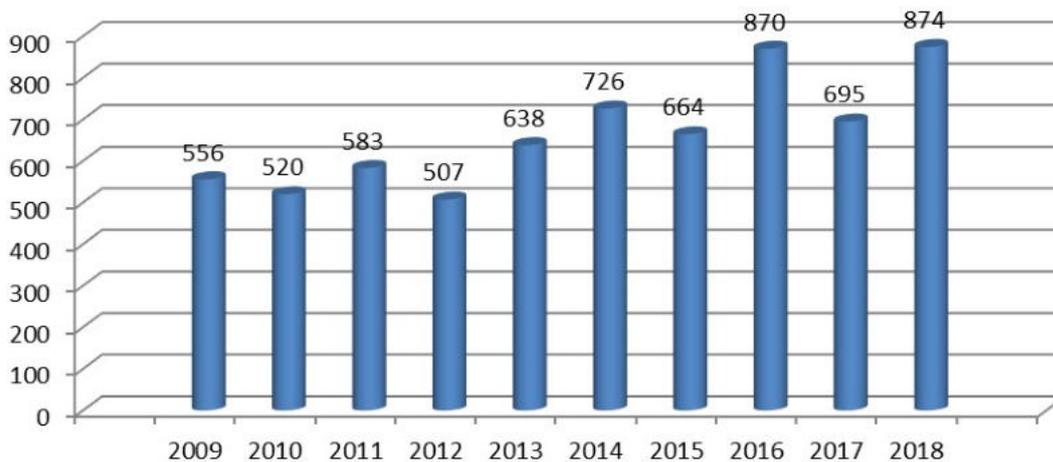
Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2018 in Höhe von T€ 83 (Vorjahr T€ 125) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33,6 %. Der Grund hierfür war der nicht mehr beabsichtigte Leerstand mehrerer Wohnungen im Rahmen der Sanierung der Bäder im Wohnpark Nord. Sie entsprechen damit etwa 2,0 % (Vorjahr: 3,1%) der Sollmieten und der Umlagen.

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten liegen etwas über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 22,42 pro qm Wohn- und Nutzfläche.



Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 17,73 €/m². Die Gründe für die erhöhten Instandhaltungskosten liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug sowie an der notwendigen und nicht eingeplanten Dachsanierung der Bismarckstraße 17 bis 19.

Dachsanierung Bismarckstr. 17-19



Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2009 - 2018 in T€

Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2018 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2018 nahmen 6 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 2018 die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung stark mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Erneut bildeten vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Arbeitsbereiche der WWG. Hier standen unter anderem die Beteiligung an Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt im Mittelpunkt. Einem wichtigen Projekt der Stadtentwicklung war auch die Fertigstellung der Baumaßnahme „Herresbacher Straße 30“ in Oberpleis.

Ein weiteres Aufgabengebiet war 2018 die - gemeinsam mit Akteuren der Region – Intensivierung regionaler Kooperationen, insbesondere die Mitwirkung als Verbundpartner bei dem Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler), das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung über einen Zeitraum von 5 Jahren gefördert wird (Fördersumme für die WWG rd. 70.000,- Euro) . Hier geht 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.

Zusammenfassend standen 2018 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Neubau Herresbacher Straße 30

Der Neubau Herresbacher Straße 30 wurde zum Jahresende fertiggestellt. Die 15 Wohnungen wurden mit Mitteln der Wohnungsbauförderung finanziert und waren am 1. Januar 2019 voll vermietet.



WDR Beitrag zur Altstadtentwicklung

Fortführung des Leerstandsmanagements für Gewerbeimmobilien in der Altstadt von Königswinter und Vermarktung von Flächen bzw. Objekten in unmittelbarer Nähe des WWG Wohnungsbestandes in der Altstadt. Unterstützung des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt.



Abschlussveranstaltung im Königswinterer Hof

Durchführung einer Befragung des Einzelhandels von Königswinter (Altstadt und Oberpleis) zum Stand der Digitalisierung und Zukunftsfähigkeit. Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion mit Einzelhändlern über Beratungs- und Unterstützungsangebote.



Unternehmerfrühstück

Durchführung mehrerer Unternehmerfrühstücke zu ausgewählten lokalen und wirtschaftlichen Themen.

Betreuung und Beratung ansässiger Unternehmen bei Standort- und Erweiterungsfragen.

Lasten und Nutzen teilen

Landmanagement: Der Bund fördert die Zusammenarbeit in der Region mit 2,2 Millionen Euro



Auftakt auf Schloss Drachenburg mit Vertretern der Stadt Bonn, des Rhein-Sieg-Kreises und des Kreises Ahrweiler, unter ihnen die Landräte Jürgen Pföhler (6. v.l.), Sebastian Schuster (7. v.l.) und Oberbürgermeister Achok Cridhären (8. v.r.). FOTO: FRANK HORHAGE

Auftaktveranstaltung auf Schloss Drachenburg

Erarbeitung von Konzepten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Königswinter und der Region Bonn / Rhein-Sieg in den Bereichen der gewerblichen Entwicklung und der Bereitstellung von Wohnbauflächen für breite Schichten der Bevölkerung.

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 2018 gegenüber dem Vorjahr um T€ 608 auf T€ 28.248 erhöht. Diese Erhöhung wird bestimmt durch die Erhöhung des Anlagevermögens um T€ 546 und des Umlaufvermögens um T€ 62. Die Erhöhung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg bei den Anlagen im Bau (+T€ 1.742), reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Wohnbauten (-T€ 566), den Geschäfts- und anderen Bauten (-T€ 613), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (-T€ 22), den Bauten auf fremden Grundstücken (-T€ 3) und den Bauvorbereitungskosten (-T€ 9). Die Zunahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen bestimmt durch die Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+ T€ 71) und einer Steigerung bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben (+ T€ 97) denen eine Senkung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (- T€ 75) gegenüber steht.

Den Zugängen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 1.698) stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 940 und Buchwertabgänge in Höhe von T€ 301 gegenüber. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital um T€ 423. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt T€ 428. Dagegen reduzierte sich der Sonderposten um T€ 243.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 26.264 oder 93,0%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte 6,4 %. Die Kapitalstruktur weist langfristige Verbindlichkeiten von T€ 14.253 oder 50,4 % und Eigenkapital von T€ 5.292 oder 18,7 % aus, auf den Sonderposten bzw. kurzfristige Verbindlichkeiten entfallen 30,9%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 18,7 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Grundsätzlich verlangsamt sich die Verbesserung der Eigenkapitalausstattung durch eine Ausschüttung bzw. Teilausschüttung der Gewinne.

Die Gesellschaft hat 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft für 2019 und 2020 gewährleistet.

2.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von T€ 423 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von T€ 1 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 43 zu einem Bilanzgewinn von T€ 381 führt. 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 Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle : Ertragslage

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	433	449	-16
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-167	-178	+11
Betreuungstätigkeit	-4	-13	+9
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-176	-170	-6
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	46	45	+1
Betriebsergebnis	132	133	-1
Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	294	27	+267
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3	9	-12
Jahresüberschuss	423	169	+254

Die Verminderung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus gestiegenen Instandhaltungskosten (+ T€ 189), denen eine Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 74) sowie ein Rückgang der Erlösschmälerungen (-T€ 33) gegenüberstehen. Die Mietausfälle (T€ 83) entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,0 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkt gesunken.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -4 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 15 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 19 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 176 belastet. Im Geschäftsjahr 2018 standen den zugeordneten Verwaltungskosten keine Einnahmen gegenüber.

Das ausgeglichene Finanzergebnis weist weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 294 resultiert im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus Anlagenverkauf (T€ 289) und Kostenerstattungen (T€ 8), denen Aufwendungen früherer Jahre u.a. gegenüberstehen (T€ 11).

Für 2019 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Jahresüberschuss von T€ 383 erwartet.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2018	2017	2016
Sollmieten in T€	2.802	2.728	2.614
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm	5,62	5,42	5,19
Durchschnittliche Instandhaltung in €/qm	22,42	17,73	20,76
Eigenkapitalrentabilität in %	8,0	3,3	2,7

2.5. 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 Wohnungsbewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit und Wirtschaftsförderung/ Bestandsentwicklung 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. 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 2018 nicht eingetreten.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2019 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 383.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 580. Hiervon werden T€ 350 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 50 die Sanierung einer Heizungsanlage im Objekt „Wohnpark Nord“ sowie Treppenraumanstriche im gleichen Objekt (T€ 30). 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 2019 wird zudem gekennzeichnet durch die abschließende Fertigstellung der Herresbacher Straße zu Beginn des Jahres.

Auch für 2020 wird mit einem zufriedenstellenden Geschäftsverlauf gerechnet.

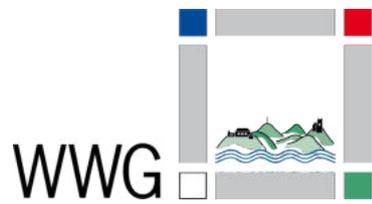
Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2018 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 17.05.2019

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Andreas Pätz

gez. Hubert Kofferath



Bilanz zum 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5,00	5,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.917.062,01	14.483.539,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.633.280,20	10.245.945,45
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.903,24	10.354,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.790,02	124.520,98
Anlagen im Bau	2.603.197,50	861.603,34
Bauvorbereitungskosten	<u>1.215,49</u>	<u>9.940,18</u>
	26.263.448,46	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Umlaufvermögen		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.291.532,49	1.220.684,19
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	94.187,30	100.078,11
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	7.915,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>113.596,98</u>	<u>113.596,98</u>
	221.590,09	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	421.367,56	354.524,15
Bausparguthaben	<u>135.568,52</u>	<u>105.345,18</u>
	459.869,33	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	693,37	650,04
Bilanzsumme	<u>28.248.405,45</u>	<u>27.639.502,47</u>

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
<u>Gezeichnetes Kapital</u>		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	401.000,00		358.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>2.190.000,00</u>	2.591.000,00	<u>2.030.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	833,80		8.639,55
Jahresüberschuss	422.948,33		169.194,25
Einstellungen in Rücklagen	<u>-43.000,00</u>	<u>380.782,13</u>	<u>-17.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.291.782,13	4.868.833,80
Sonderposten für Zuwendungen		6.662.500,00	6.906.250,00
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	2.290,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>182.200,00</u>	184.490,00	<u>124.600,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.063.497,67		13.879.899,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	190.433,69		31.086,44
Erhaltene Anzahlungen	1.553.487,20		1.516.526,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.577,95		115.845,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.876,04		178.901,59
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 15.989,43 €	<u>16.760,77</u>	16.109.633,32	<u>17.559,59</u> (15.989,43)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	0,00
Bilanzsumme		<u>28.248.405,45</u>	<u>27.639.502,47</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.018.111,62	3.880.309,89
c) aus Betreuungstätigkeit	14.925,00	7.915,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.519,5	
	4.078.556,12	44.622,46
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	70.848,30	14.644,61
Sonstige betriebliche Erträge	581.126,74	806.725,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.225.988,33	1.999.021,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.504.542,83	2.755.196,11
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	431.718,90	422.400,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>110.531,66</u>	<u>110.991,56</u>
davon für Altersversorgung 28.249,47 €		(30.771,79)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	940.023,08	937.225,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	194.351,28	724.345,15
Erträge aus anderen Finanzanlagen	32,00	39,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303,36	227,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	288.478,39	288.933,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>2.797,00</u>	<u>-9.067,00</u>
Ergebnis nach Steuern	536.977,88	280.633,75
Sonstige Steuern	<u>114.029,55</u>	<u>111.439,50</u>
Jahresüberschuss	169.194,25	169.194,25
Gewinn-/Verlustvortrag	833,80	8.639,55
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	43.000,00	17.000,00
Bilanzgewinn	<u>380.782,13</u>	<u>160.833,80</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 2018 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.

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 01.01.2018 [€]	Zugänge [€]	Davon aktiv. FK Zinsen [€]	Abgänge des Geschäftsjahres [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Zuschreibungen [€]	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.306,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.306,93
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.098.935,92	4.657,32	0,00	0,00	0,00	0,00	28.103.593,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.152.617,22	31.020,18	0,00	-571.392,24	0,00	0,00	11.612.245,16
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.448,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.362,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.362,42
Anlagen im Bau	861.603,34	1.731.653,98	0,00	0,00	9.940,18	0,00	2.603.197,50
Bauvorbereitungskosten	9.940,18	1.215,49	0,00	0,00	-9.940,18	0,00	1.215,49
	41.384.907,08	1.768.546,97	0,00	-571.392,24	0,00	0,00	42.582.061,81
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	41.411.014,01	1.768.546,97	0,00	-571.392,24	0,00	0,00	42.608.168,74

Entwicklung der Abschreibungen

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Veränderungen i. Z. m.			Abschreibungen im Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	[€]	Zugängen [€]	Abgängen [€]	Umbuchungen [€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.301,93	0,00	0,00	0,00	0,00	25.301,93	5,00	5,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.615.396,91	0,00	0,00	0,00	571.134,32	14.186.531,23	13.917.062,01	14.483.539,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.906.671,77	0,00	-270.412,99	0,00	342.706,18	1.978.964,96	9.633.280,20	10.245.945,45
Bauten auf fremden Grundstücken	45.093,14	0,00	0,00	0,00	3.451,62	48.544,76	6.903,24	10.354,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.841,44	0,00	0,00	0,00	22.730,96	104.572,43	101.790,02	124.520,98
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.603.197,50	861.603,34
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.215,49	9.940,18
	15.649.003,26	0,00	-270.412,99	0,00	940.023,08	16.318.613,35	26.263.448,46	25.735.903,82
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	15.674.305,19	0,00	-270.412,99	0,00	940.023,08	16.343.915,28	26.264.253,46	25.736.708,82

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.291.532,49 (Vorjahr € 1.220.684,19) 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 € 27.015,72 (Vorjahr: € 39.354,31).

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	358.000,00	43.000,00	401.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	2.030.000,00	160.000,00	2.190.000,00
	<u>2.388.000,00</u>	<u>203.000,00</u>	<u>2.591.000,00</u>

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	110
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	19
Rückstellungen für Tantiemen	18
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	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 31.12.2018	Insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.063.497,67 (13.879.899,00)	316.070,89 (419.764,06)	13.747.426,78 (13.460.134,94)	1.373.666,63 (1.365.305,17)	12.373.760,15 (12.094.829,77)	14.063.497,67	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	190.433,69 (31.086,44)	24.255,16 (409,04)	166.178,53 (30.677,40)	105.545,21 (1.636,16)	60.633,32 (29.041,24)	190.433,69	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.553.487,20 (1.516.526,91)	1.553.487,20 (1.516.526,91)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.577,95 (115.845,14)	144.577,95 (115.845,14)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.876,04 (178.901,59)	140.876,04 (178.901,59)					
Sonstige Verbindlichkeiten	16.760,77 (17.559,59)	16.760,77 (17.559,59)					
insgesamt	16.109.633,32 (15.739.818,67)	2.196.028,01 (2.249.006,33)	13.913.605,31 (13.490.812,34)	1.479.211,84 (1.366.941,33)	12.434.393,47 (12.123.871,01)	14.253.931,36	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<u>Erträge:</u>	<u>T€</u>
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	289
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	5

Aufwendungen:

Keine

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 im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB angefallen. Der Verkauf der Immobilie Hauptstr. 497 ergab einen Buchgewinn als aussergewöhnlichen Ertrag in Höhe von T€ 289 bei den sonstigen betrieblichen Erträgen.

D. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2018 bestanden wesentliche sonstige Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB aus Bauverpflichtungen für eine Neubaumaßnahme in Höhe von insgesamt T€ 361.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3 vollzeitbeschäftigte und 2 teilzeitbeschäftigte kaufmännische Mitarbeiter.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen in 2018 € 378,00. 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 2018 insgesamt rund 395 T€. In 2018 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
Sonstige Vermögensgegenstände	40.802,75	28.733,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	556.936,08	355.649,68
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.063.497,67	4.900.829,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	190.433,69	30.677,40

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 (Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner)

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 Klösge (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Roman Limbach (Beamter)	
Frank Klein (Qualitätsmanager)	
Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)	
Björn Seelbach (Rechtsanwalt)	
Michael Ridder (Unternehmer)	

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2018 Mietkautionen in Höhe von € 530.820,09 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 € 380.782,13 soll in Höhe von € 380.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 782,13 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 17.05.2019

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Andreas Pätz

gez. 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 2018 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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, 17.05.2019

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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2019



Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2019

2019

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.085
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	15
Sonstige betriebliche Erträge	350
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1</u>
	<u><u>4.374</u></u>

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.260
Instandhaltungskosten	580
andere Aufwendungen	68
Personalaufwand	525
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	940
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	315
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>110</u>
	<u><u>3.998</u></u>
Gewinn vor Steuern	<u>443</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	60
Gewinn nach Steuern	<u><u>383</u></u>