



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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2021**

69. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	16
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2021	20
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	28
7.	Bericht des Aufsichtsrates	32
8.	Wirtschaftsplan 2022	33

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

Daten der Gesellschaft

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

Abschlußprüfer:

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Lutz Wagner

Bürgermeister

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung:
Thomas Mael

Veranstaltungskaufmann
und -techniker

Geschäftsführung:
Dr. Andreas Pätz

Dipl.-Geograph,
Stadtplaner

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage¹

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Die konjunkturelle Entwicklung war somit auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Unternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein

¹ GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau; ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

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 31.12.2021 bei 42.863 Einwohnern und damit nur geringfügig über den Vorjahreszahlen (42.858).

Am Bilanzstichtag befinden sich 76 Häuser mit 568 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 61 Einstellplätze, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

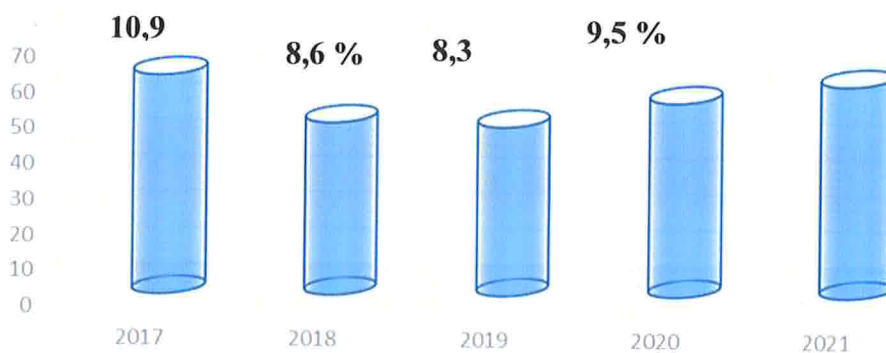
Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Aufgrund der starken

Nachfrage vor allem nach kleinen und kostengünstigen Wohnungen konnten nicht allen Mietinteressenten eine Wohnung angeboten werden.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 286; im Vergleich zu 2020 eine nahezu gleichbleibende Nachfrage (Vorjahr: 291), die den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 durch die Mieter 59 Vertragsverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 54). Die Fluktuation im Jahr 2021 stieg damit leicht auf 10,4% gegenüber 9,5% im Vorjahr. Bei 7 Kündigungen handelte es sich zudem um den Tausch von Wohnungen.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Geschäftsjahr 2021 standen sechs Wohnungen länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 38 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 13 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Am 31.12.2021 waren insgesamt 21 Wohnungen (Vorjahr: 16) nicht vermietet, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,7% (Vorjahr: 2,8%). Hiervon sind 10 Wohnungen wegen des geplanten Abrisses der Gebäude Am Stadtgarten 2,4 und 6 betroffen.

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand der WWG fiel mit € 5,78 je qm etwa wie in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt² von € 7,09 je qm im Jahr 2020 und deutlich unter den Angebotsmieten in Königswinter und der Region, die im Jahr 2021 bei ca. € 9,97 je qm lagen und somit gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % stieg (Quelle: eigene Erhebung). Die Warmmieten verteuerten sich geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei den öffentlichen Abgaben und den Energiekosten.

² Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Der Anstieg der Sollmieten geht in erster Linie zurück auf die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2021 in Höhe von T€ 111 (Vorjahr: T€ 63) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 76,2%. Dies entspricht etwa 2,6% (Vorjahr: 1,5%) der Sollmieten und der Umlagen.

Im Jahre 2021 wurde von der Gesellschaft für Neubau, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.313 aufgewandt. Hier-von sind rund T€ 459 aktiviert worden. Im Objekt „Wohnpark Nord“ wurden für die Häuser Wohnpark Nord 1-7 sowie Oberkasseler Str. 64 die Heizungsanlage umfangreich saniert. Im Wohnpark Nord 3 begann die Modernisierung der Leitungsstränge und der Elektrotechnik. Den Hauptanteil der Instandsetzungskosten machten die Grundsanierungen diverser Wohnungen mit rd. T€ 146 aus. 9 Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.



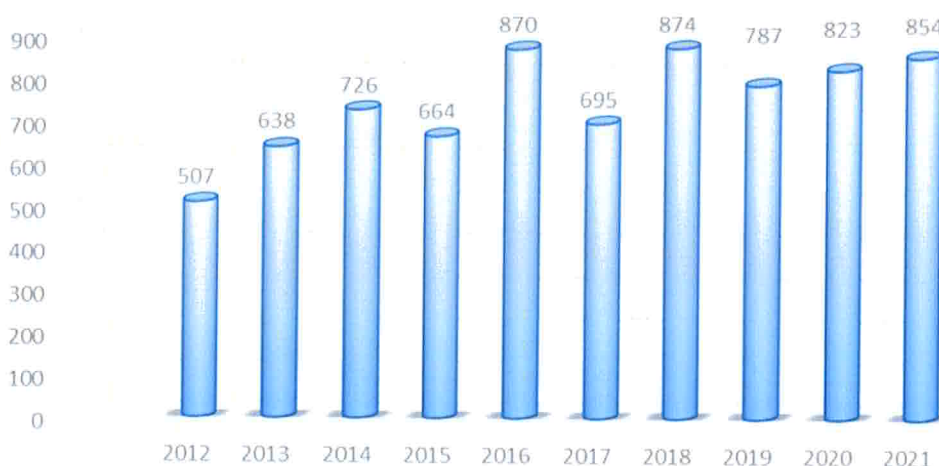
Sanierung „Winzerstr. 17“

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 61 auf T€ 1.008 gestiegenen Instandhaltungskosten (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten und nach Abzug von Versicherungserstattungen) entsprechen einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 23,75 pro qm Wohn- und Nutzfläche.



Sanierung Heizungsanlage Wohnpark Nord

Im Vorjahr betrug der dieser Instandhaltungskostensatz 22,32 €/m². Die Gründe für die hohen, aber nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten im Jahr 2021 liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug.



Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2012 - 2021 in T€

Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2021 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2021 nahmen 3 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 Agentur für Arbeit wurde weiter erfolgreich fortgeführt.

2.2. Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung

Wie auch in den Vorjahren überschritten sich im Geschäftsjahr 2021 die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung deutlich 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 Planungen zur Entwicklung und Neubebauung des Stadtquartiers „Am Stadtgarten“ und die Beteiligung an Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes und des Sofortprogramms NRW für die Altstadt im Mittelpunkt.

Ein weiteres Aufgabengebiet war auch in 2021 die gemeinsam mit Akteuren der Region beschrittene Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit. Durch 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. T€ 70), konnte die WWG Interessen zur Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes Königswinter einbringen und Ideen zur interkommunalen Kooperation weiterentwickeln.

Zusammenfassend standen 2021 in den Bereichen Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Planung Neubauten Am Stadtgarten

Weiterentwicklung der Planungen zur Aufwertung der Altstadt im Bereich „Am Stadtgarten“. Durchführung einer Online-Veranstaltung zur Einbeziehung der Wünsche von BürgerInnen zur städtebaulichen Gestaltung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens im Rahmen der Findung eines Architekturbüros.

SIEBENGEBIRGE

Bausteine für attraktivere Altstadt

NRW-Programm gegen Leerstände: Stadt und WWG mit bisherigen Erfolgen zufrieden

MANGWERNHOLZ

Königswinter. Von einem „super Angebot“, das vielleicht noch nicht bekannt genug sei, spricht Finanzrat, der zusammen mit seinem Geschäftspartner Christian Moll den Computerlokal „cymoo“ an der Fußgängerzone in der Altstadt von Königswinter betreibt. Dass die Unternehmer mit ihrem Geschäft, in dem sie auch eine Postfiliale managen, kürzlich ein paar Häuser weiter in ein größeres Ladenlokal ziehen konnten, ist nach einem Förderprojekt des Landes NRW zu verdanken, das laut Anja Geisler, der Leiterin des städtischen Geschäftsbereichs Plätzen und Plätzen, ein solches Programm gerade für eine „Kleinstadt“ ist.

Über das NRW-Programm zur Stärkung des Innenstadtes und Zentrums, das unter anderem bestehende Ladenlokale in ein System beschleunigter Leer-



Optimieren in der Altstadt: (v. l.) Andreas Pilz und Holger Matzok (beide WWG) und Anja Geisler (Bauamt) sind zufrieden mit dem NRW-Förderprogramm gegen Leerstände. Foto: Kisch

sagt Finanzrat Anja Geisler, dass es sich um ein Programm handelt, das die Leerstände gut angeht. Die städtischen Häuser des Programms seien relativ niedrig, sagt Anja Geisler, bei es zum Oktober zusammen mit Anders Pilz, Chef der städtischen Wirtschaftsberatung und Wohnungswirtschaft (WWG) und dessen Projektleiter Holger Matzok, vor dem neuen Restaurant Jules. Vorher war das Haus Geisler ebenfalls über das Programm gefördert worden und wurde das kürzlich im Folgeschritt des restierten von Heide Bergischer Hof an die Dechenhofstraße eröffnet. Pilz betonte: Mieter müssten nur ein einfaches Mietangebot für sie an den Bauamtstellen haben.

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.

Im Rahmen des „Sofortprogramms NRW“ wurden gemeinsam mit der Stadt Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen fortgesetzt.

Leerstandsmanagement



Vermittlung eines Ladenlokals im Rahmen des Sofortprogramms

Erweiterung der Maßnahmen zur Unterstützung von Einzelhandel und Gastronomie im Rahmen der Corona-Pandemie.

Regelmäßige Treffen mit Vertretern des Werbekreises Oberpleis und des Gewerbevereins Altstadt, Austausch mit den Wirtschaftsförderungen des Rhein-Sieg-Kreises.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt unverändert dar:

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

2.3.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 475 (= 1,7 %) auf T€ 27.668 vermindert.

Auf der Aktivseite haben sich die Sachanlagen um T€ 486 vermindert. Investitionen von T€ 461 stehen Abschreibungen von T€ 946 gegenüber.

Die Investitionen verteilen sich auf	T€
Modernisierungsmaßnahmen u.a.	<u>407</u>
Neubautätigkeit	52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2
	<u><u>461</u></u>

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 1.601 gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das langfristige Eigenkapital um T€ 450 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 22,8 % (Vorjahr: 20,8 %). Der Sonderposten betrifft Zuwendungen der Bezirksregierung für das Sanierungsgebiet Drachenfels/ Drachenfelsplateau und hat sich durch Auflösung von T€ 244 auf T€ 5.931 vermindert. Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgungen um T€ 518 vermindert. Der langfristige Rechnungsabgrenzungsposten enthält einen Tilgungsnachlass für ein öffentlich gefördertes Bauprojekt. Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 149) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 85). Sie verminderten sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 128.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 25.343 oder 91,6%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte T€ 2.325 bzw. 8,4%. Die Kapitalstruktur weist Eigenkapital von T€ 6.310 oder 22,8% und langfristige Verbindlichkeiten von T€ 12.762 oder 46,1% aus, auf den Sonderposten bzw. übrige Verbindlichkeiten entfallen T€ 8.596 oder 31,1%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 22,8% - wie auch in den Vorjahren - vergleichsweise gering. Im Jahresvergleich 2020 des VdW Rheinland Westfalen für Kapitalgesellschaften mit 501-1.500 WE lag die Eigenkapitalquote durchschnittlich bei 43,8 %. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die Gesellschaft hat 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist bei planmäßigem Verlauf die Zahlungsbereitschaft auch für 2022 gewährleistet.

2.3.2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von T€ 450 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von T€ 1 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 46 zu einem Bilanzgewinn von T€ 405 führt. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung und dem 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.

	2021	2020	Veränderung
Ertragslage	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	557	584	-27
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-85	-101	+16
Betreuungstätigkeit	5	6	-1
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-170	-162	-8
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	47	47	0
Betriebsergebnis	354	374	-20
Finanzergebnis	1	0	+1
Neutrales Ergebnis	133	-22	+155
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38	-41	+3
Jahresüberschuss	450	311	+139

Die geringfügige Verminderung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus gestiegenen Instandhaltungskosten (+T€ 61) bzw. Abschreibungen auf Mietforderungen (+ 8 T€), denen geringere Kapitalkosten (-T€ 25) und gestiegene Sollmieten (+T€ 24) gegenüberstehen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit +T€ 5 positiv, da dem Betreuungsentgelt von T€ 18 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 13 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 170 belastet. Im Geschäftsjahr 2021 standen den zugeordneten Verwaltungskosten in Höhe von T€ 179 Einnahmen in Höhe von T€ 9 gegenüber.

Das positive Finanzergebnis weist nur Zinserträge auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 133 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstattungen (T€ 119) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 10) sowie Erträgen aus früheren Jahren (T€ 6), denen Aufwendungen früherer Jahre (T€ 5) gegenüberstehen.

Der für 2022 aufgestellte Wirtschaftsplan sieht einen Jahresüberschuss von T€ 351 vor.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2021	2020	2019
Sachanlagenintensität in %	91,6	91,8	92,1
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	43,0	41,4	39,8
Eigenkapitalquote in %	22,8	20,8	19,6
Eigenkapitalrentabilität in %	7,7	6,0	5,4
Instandhaltungskosten in €/qm	23,75	22,32	20,95
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm/mtl.	5,78	5,73	5,72
Leerstandsquote in %	3,7	2,8	1,9
Fluktuationsquote in %	10,4	9,5	8,3

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 monatlichen Vergleichen des Wirtschaftsplanes mit den fortgeschriebenen Einnahmen/Ausgaben wird die Entwicklung der Gesellschaft dargestellt, um etwaige 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. In diesem Kontext werden auch Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten (z.B. regelmäßige Ausschreibungen von Reinigungs- und Gärtnerleistungen, Wärmedämmmaßnahmen, Mietergespräche) durchgeführt. In den nächsten Jahren ist mit einem kontinuierlichen Instandhaltungsaufwand zu rechnen, um eine noch bessere Vermietbarkeit der Wohnungen am regionalen Wohnungsmarkt zu erreichen.

Das Klima am Kapitalmarkt war im Geschäftsjahr 2021 für die Beschaffung von langfristigen Darlehen positiv. Benötigte Darlehen zur Finanzierung von Investitionen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen können zu marktüblichen Konditionen beschafft werden. Aufgrund aktueller Entwicklungen auf dem Finanzmarkt ist derzeit davon auszugehen, dass sich das steigende Zinsniveau langfristiger Kredite auf Baumaßnahmen negativ auswirken wird; Investitionsentscheidungen müssen eventuell neu überdacht werden.

In der praktischen Arbeit hat sich gezeigt, dass das Engagement der Gesellschaft in den Bereichen Stadtentwicklung (z.B. Integrierte Handlungskonzepte Altstadt und Oberpleis, Sofortprogramm Innenstadt NRW), Stadtmarketing und Ortsteilentwicklung der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude in den entsprechenden Ortsteilen zugutekommt.

Die Bundesregierung hat eine CO₂ Bepreisung eingeführt. Durch die verschärften Klimaschutzziele will Deutschland nach aktuellem Stand eine Senkung der CO₂-Emissionen um 65% bis 2030 realisieren; bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Um diese Ziele umzusetzen, ist die Gesellschaft auf die Ausreichung von Fördermitteln angewiesen. Ohne diese sind die finanziellen Belastungen, die auf die Gesellschaft durch die Umbaumaßnahmen zur Klimaneutralität zukommen, nicht zu stemmen. Im aktuellen Wirtschaftsplan 2022 sind diese Kosten noch nicht berücksichtigt. Für die Folgejahre wird die CO₂ Bepreisung, die Reduzierung der CO₂ Belastung und die politisch angekündigte Aufteilung der Kosten zwischen Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern Einfluss auf die zukünftigen Jahresabschlüsse haben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Monaten zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen im Jahresverlauf 2022 abnehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist trotzdem noch auszugehen. Der insgesamt schwer absehbare Verlauf der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. In diesem Zusammenhang sind Risiken aus

der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu nennen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ggf. mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ein weiteres Risiko stellen die derzeit nicht absehbaren Auswirkungen des Überfalls von Russland auf die Ukraine dar. Der von Russland angestiftete Krieg kann zu weiteren Lieferengpässen insbesondere in der Bauwirtschaft führen.

Die benannten Risiken werden für aktuelle und zukünftige Investitionsentscheidungen (z.B. für das Neubauvorhaben „Am Stadtgarten“) bedeuten, dass durch das gestiegene Zinsniveau und die Verknappung und Verteuerung von Baustoffen die Wirtschaftlichkeit der Investitionen kritisch geprüft werden muss.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2022 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 351 bei leicht steigenden Sollmieten. Ob durch die durch Corona und den Krieg in der Ukraine ausgelösten und benannten Schwierigkeiten hiervon Abweichungen mit sich bringen, kann derzeit noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 670. Hiervon werden T€ 400 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 90 Verkehrssicherungsmaßnahmen in diversen Objekten und Grundsanierungen von Wohnungen (T€ 180). Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden darüber hinaus die Erneuerung von Heizungsanlagen, Treppenhausanstriche und Dachsanierungen realisiert. Die Finanzierung erfolgt hierbei mit Eigenkapital. Bei frei werdenden Wohnungen werden wo erforderlich Gasetagenheizungen eingebaut. Auch hier erfolgt die Finanzierung aus eigenen Mitteln.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2021 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 20.05.2022

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz



Bilanz zum 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	0,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.546.737,93	16.711.626,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.629.958,20	8.978.542,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.103,59	83.984,62
Anlagen im Bau	0,00	9.493,80
Bauvorbereitungskosten	<u>91.031,61</u>	<u>25.336.831,33</u>
		<u>39.029,82</u>
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Umlaufvermögen		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.441.095,66	1.379.440,48
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	76.717,31	60.708,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.850,00	17.850,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.333,88</u>	124.901,19
		<u>49.679,63</u>
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	532.486,62	614.654,77
Bausparguthaben	<u>226.572,74</u>	759.059,36
		<u>196.182,20</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	835,79	783,80
Bilanzsumme	<u>27.668.124,33</u>	<u>28.142.776,51</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
<u>Gezeichnetes Kapital</u>		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	505.000,00		459.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>3.080.000,00</u>	3.585.000,00	<u>2.800.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	604,,5		1.826,36
Jahresüberschuss	450.420,87		310.777,99
Einstellungen in Rücklagen	<u>-46.000,00</u>	<u>405.025,22</u>	<u>-32.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		6.310.025,22	5.859.604,35
Sonderposten für Zuwendungen		5.931.250,00	6.175.000,00
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	9.550,00		4.527,00
Sonstige Rückstellungen	<u>138.775,00</u>	148.325,00	<u>143.900,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.676.568,77		13.163.602,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.492,12		141.417,42
Erhaltene Anzahlungen	1.601.337,30		1.607.267,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.440,66		118.618,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.710,48		142.735,01
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.842,38</u>	14.644.391,71	<u>123.148,00</u>
davon aus Steuern: 14.926,02 €			(56.018,64)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		634.1321,40	662.956,60
Bilanzsumme		<u>27.668.124,33</u>	<u>28.142.776,51</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.252.925,48	4.257.156,18
c) aus Betreuungstätigkeit	17.850,00	17.850,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.595,95	47.294,34
	4.317.371,43	47.294,34
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	61.655,18	-738,53
Sonstige betriebliche Erträge	407.485,28	331.633,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.232.885,41</u>	<u>2.149.283,71</u>
Rohergebnis	2.553.626,48	2.503.911,80
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	432.029,21	427.403,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>110.051,06</u>	<u>119.654,47</u>
davon für Altersversorgung 23.732,67 €		(35.455,93)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	946.358,00	952.504,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	217.131,21	266.146,40
Erträge aus anderen Finanzanlagen	16,00	24,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	530,46	454,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	234.447,49	259.377,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>37.671,00</u>	<u>41.346,13</u>
Ergebnis nach Steuern	576.484,97	437.958,32
Sonstige Steuern	<u>126.064,10</u>	<u>127.180,33</u>
Jahresüberschuss	450.420,87	310.777,99
Gewinn-/Verlustvortrag	604,35	1.826,36
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	46.000,00	32.000,00
Bilanzgewinn	<u>405.025,22</u>	<u>280.604,35</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter 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.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2021 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.

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.

5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Abgrenzungsposten enthält einen abgegrenzten Tilgungsnachlass.

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 01.01.2021 [€]	Zugänge		Davon aktiv. FK Zinsen		Abgänge		Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 [€]
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
0,00	4.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.760,00
32.108.693,74	406.551,83	0,00	0,00	0,00	0,00	9.493,80	0,00	0,00	0,00	0,00	32.524.739,37
11.649.927,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.649.927,21
185.333,56	1.799,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.133,53
9.493,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.493,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39.029,82	52.001,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.031,61
43.992.478,13	460.353,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.452.831,72
800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
43.993.278,13	465.113,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.458.391,72

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Entwicklung der Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 [€]	Zugängen [€]		Veränderungen i. Z. m. Abgängen Umbuchungen [€]		Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 [€]	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020 [€]
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159,00	159,00	4.601,00	0,00
15.397.067,44	0,00	0,00	0,00	0,00	580.934,00	15.978.001,44	16.546.737,93	16.711.626,30
2.671.385,01	0,00	0,00	0,00	0,00	348.584,00	3.019.969,01	8.629.958,20	8.978.542,20
101.348,94	0,00	0,00	0,00	0,00	16.681,00	118.029,94	69.103,59	83.984,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.493,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.031,61	39.029,82
18.169.801,39	0,00	0,00	0,00	0,00	946.199,00	19.116.000,39	25.336.831,33	25.822.676,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
18.169.801,39	0,00	0,00	0,00	0,00	946.358,00	19.116.159,39	25.342.232,33	25.823.476,74

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.441.095,66 (Vorjahr € 1.379.440,48) 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 € 0,00 (Vorjahr: € 875,56).

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/ dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	459.000,00	46.000,00	505.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	2.800.000,00	280.000,00	3.080.000,00
	<u>3.259.000,00</u>	<u>326.000,00</u>	<u>3.585.000,00</u>

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	37
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	29
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	24
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	17
Rückstellungen für Tantiemen	15
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	12

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 31.12.2021	Insgesamt [€]	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.676.568,77 (13.163.602,00)	530.594,65 (516.918,97)	12.145.794,12 (12.646.683,03)	1.989.139,40 (1.988.361,00)	10.156.654,72 (10.658.322,03)	12.676.568,77	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.492,12 (141.417,42)	27.118,11 (25.385,31)	88.374,01 (116.032,11)	60.968,93 (88.217,99)	27.405,08 (27.814,12)	115.492,12	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.601.337,30 (1.607.267,65)	1.601.337,30 (1.607.267,65)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.440,66 (118.618,48)	149.440,66 (118.618,48)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.710,48 (142.735,01)	84.710,48 (142.735,01)					
Sonstige Verbindlichkeiten	16.842,38 (123.148,00)	16.842,38 (123.148,00)					
insgesamt	14.644.391,71 (15.296.788,56)	2.410.043,58 (2.534.073,42)	12.234.168,13 (12.762.715,14)	2.050.108,33 (2.076.578,99)	10.184.059,80 (10.686.136,15)	12.792.060,99	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet mit unverändert € 243.750,00 die ratierte Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen sowie mit € 107.992,50 einmalige Kostenerstattungen.

In dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind € 4.979,03 Aufwendungen für frühere Jahre enthalten.

Darüber hinaus sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine weiteren außergewöhnlichen Erträge oder Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

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 2021 € 483,00. 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 2021 insgesamt rund T€ 440. In 2021 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 Anteile bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Insgesamt €	davon gegenüber Gesellschaftern €
Andere Finanzanlagen	800,00	800,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.850,00	17.850,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	532.486,62	417.911,10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.676.568,77	4.386.745,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.492,12	29.450,28

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Form von Miet- oder Leasingverträgen. Hieraus resultieren Zahlungsverpflichtungen von T€ 34 für 2022 sowie von weiteren T€ 100 für 2023 bis 2025.

Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung durch das weitere Bestehen der Covid-19-Pandemie ergeben. Hier können Ausfälle im Bereich der Sollmieten auftreten, die das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph, Stadtplaner)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Lutz Wagner (Bürgermeister)	Vorsitzender
Ralf Klösges (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	stv. Vorsitzender
Michael Ridder (Unternehmer)	stv. Vorsitzender
Volker Klein (Vorstand Volksbank Köln Bonn)	
Klaus Breuer (KSK Köln)	bis 09.03.2021
Michelle Müller (Kreissparkasse Köln)	ab 09.03.2021
Dr. Gerhard Duda (Bereichsleiter Forschungs- und Innovationspolitik)	
Frank Klein (Qualitätsmanager)	
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Manuela Roßbach (Geschäftsführende Vorständin)	
Jasmin Sowa-Holderbaum (Architektin)	
Stephan Unkelbach (Journalist)	

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2021 Mietkautionen in Höhe von € 592.754,44 eingegangen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 405.025,22 soll in Höhe von € 400.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 5.025,22 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 20.05.2022

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 20. Mai 2022

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

Gez. Bispink
Wirtschaftsprüfer

gez. Köhler
Wirtschaftsprüfer

27. Sep. 2022

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2021 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 2021 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 2021 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 2021 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2022



Lutz Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2022

	2022
	wirtschaftlich
	T - EURO
Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.260
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	18
Sonstige betriebliche Erträge	350
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1</u>
	<u>4.629</u>
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.320
Instandhaltungskosten	670
andere Aufwendungen	73
Personalaufwand	620
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	950
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	260
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	<u>125</u>
	<u>4.218</u>
Gewinn vor Steuern	<u>411</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	60
Gewinn nach Steuern	<u>351</u>