

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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2014**

62. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3. Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4. Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	17
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2013	21
6. Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	29
7. Bericht des Aufsichtsrates	31
8. Wirtschaftsplan 2014	32

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 497 53639 Königswinter

Abschlußprüfer:

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz

Bürgermeister

Vorsitzende der Gesellschafterversammlung:

Andrea Milz

MdL

Geschäftsführung:

Dr. Andreas Pätz
Hubert Kofferath

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

Einführung

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung - Weltwirtschaft¹

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In der USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5%, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

2. EURO-Raum²

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts im Euroraum aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten Euro-Raum (2014/2015) geschätzt ³	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4 %	+0,8 %	+1,1 %
Verbraucherpreise	+1,3 %	+0,5 %	+0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9 %	11,6 %	11,3 %

3. Deutschland⁴

3.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014
⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵			Prognose ⁶
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+0,4 %	+0,1 %	+1,5 %	+1,2 %
Private Konsumausgaben	+0,7 %	+0,8 %	+1,1 %	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2 %	+0,7 %	+1,0 %	+1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0 %	-2,4 %	+3,7 %	+4,1 %
Bauinvestitionen	+0,6 %	-0,1 %	+3,4 %	+2,1 %

3.2 Arbeitsmarkt⁷

Die Zahl der Arbeitslose lag im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013). Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 6,4% (Dezember 2013: 6,7%).

Mit 43.063.000 Erwerbstätigen im November 2014 stieg die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,0 %. Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

3.3 Kapitalmarkt⁸

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

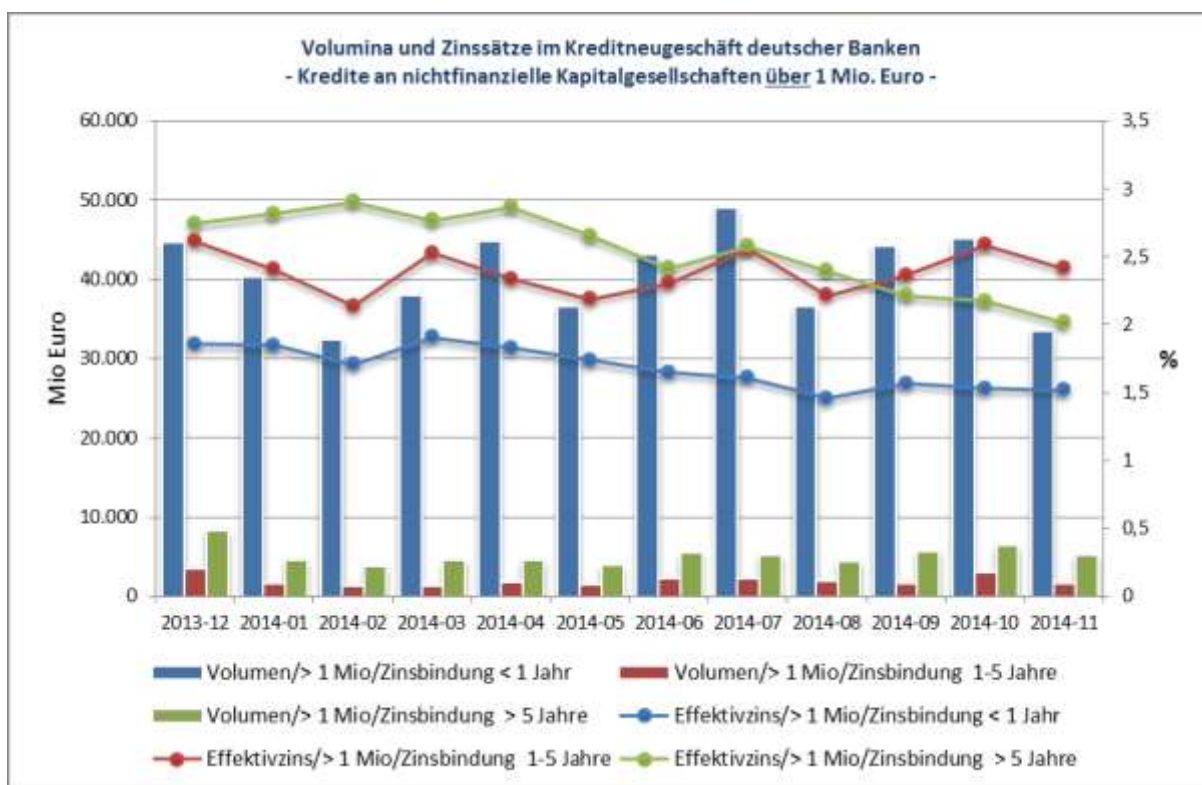
Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre			
	Termin	2013-12	2014-11	+/- %-Pkte.	2013-12	2014-11	+/- %-Pkte.	2013-12	2014-11	+/- %-Pkte.
Volumen										
< 1 Mio. €		3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. €		1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

⁷ www.destatis.de

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



3.4 Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.⁹

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.¹⁰

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

⁹ www.destatis.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

4. Die Entwicklung der WWG Königswinter

4.1 Wohnungswirtschaft

Die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Königswinter liegt nach Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik zum 31.12.2014 bei 40.984 Einwohnern und damit wieder geringfügig über den Vorjahreszahlen (40.886).

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Ein Nachfrageüberhang kennzeichnete 2014. Nachgefragt wurden besonders stark kleine und kostengünstige Wohnungen.

Die Entwicklung der Mietpreise im Bestand der WWG fiel mit einer Steigerungsrate von 4,54% von 4,91 € auf 5,07 € je qm nicht außergewöhnlich aus; die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit genau im Bundesdurchschnitt, jedoch deutlich unter den Preisen in der Region, die ca. 7,10 € je Quadratmeter betragen (Quelle: eigene Erhebung). Die Kaltmieten verteuerten sich jedoch durch eine Steigerung der Betriebskosten, insbesondere bei der Energieversorgung. Der Anstieg der Sollmieten geht in erster Linie zurück auf die Anhebung der Mieten in der Strombergstraße und der Anpassung der Mieten bei Neuvermietung.

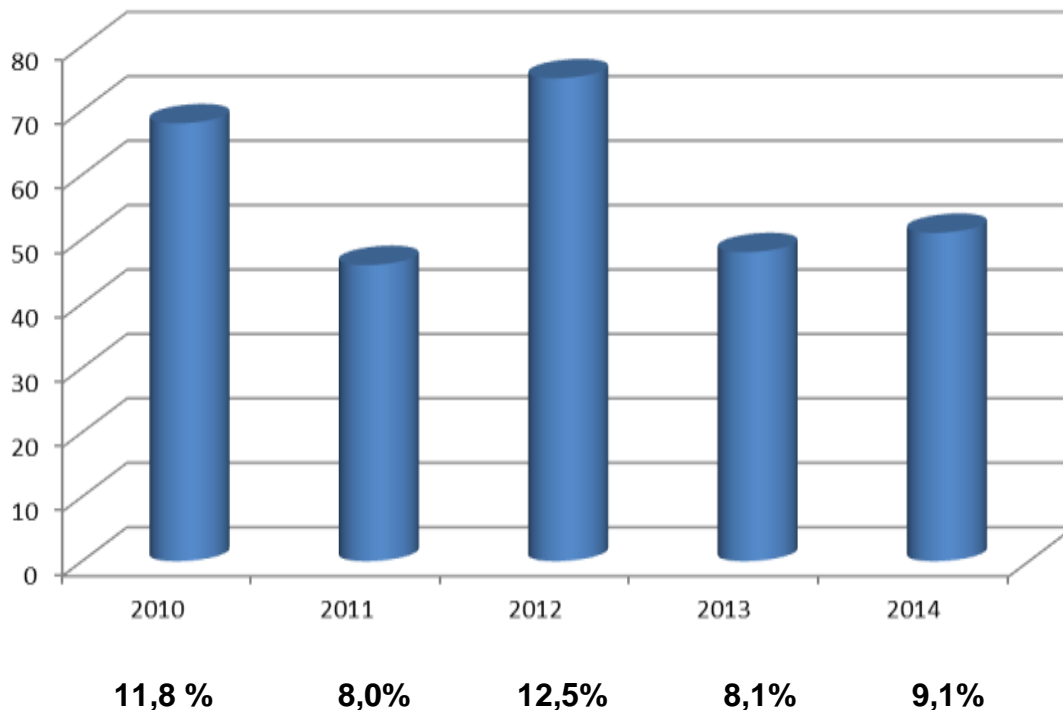
Am Bilanzstichtag befinden sich 558 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 10 Gewerbeeinheiten und 3 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 168; im Vergleich zu 2013 eine leicht gestiegene Nachfrage (Vorjahr: 157).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014 durch die Mieter 51 Vertragsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr: 48). Die Fluktuation im Jahr 2014 stieg damit kaum auf 9,1 % gegenüber 8,1 % im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2014 standen 5 Wohnungen länger als 12 Monate leer. Grund war hierfür die Sanierung der Strombergstraße 1. Insgesamt standen 32 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 2 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Jahre 2014 wurde von der Gesellschaft für Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund 1.302.000,- EURO aufgewandt. Hier-von sind rund 620.000,- EURO aktiviert worden. Den Hauptanteil machte hierbei die Modernisierung des Objektes Strombergstr. 1 aus, welches grundsaniert wurde. Ebenso nachträglich aktiviert wurden Kosten für den Drachenfels. Weitere Maßnah-men waren die umfangreiche Sanierung einiger Abwasserleitungen im Wohnpark Nord, die Anpassung von Geländern in diversen Immobilien der WWG an gesetzliche Vorschriften sowie ein Umbau von Büroräumen in der Dollendorfer Str. 34. Auch einige 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 2014 in Höhe von T€ 97 (Vorjahr T€ 85) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13,9 Prozentpunkte. Sie entsprechen damit etwa 3,9 % der Sollmieten (Vorjahr 3,5 %) einschließlich der Umlagen.

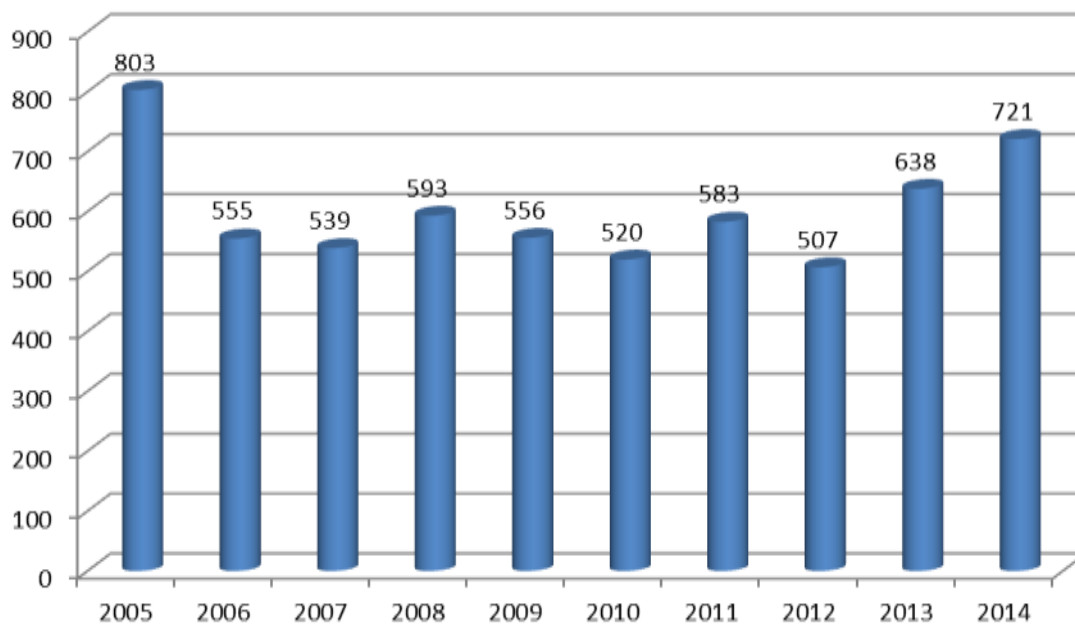
Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten liegen leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre; der investierte Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 20,05 pro qm Wohn- und Nutzfläche.



Strangsanierung Wohnpark Nord

Im Vorjahr betrug der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz 18,96 €. Der Grund für die Erhöhung ist die umfangreiche Sanierung der Abwasserleitungen im Wohnpark Nord. Im Berichtsjahr liegen keine nennenswerten Abweichungen und unerwarteten Ausgaben vor.

Entwicklung der Instandhaltungskosten 2005 - 2014 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2014 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2014 nahmen 17 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.

4.2 Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2014 überschritten sich die Aktivitäten der Gesellschaft in den Aufgabefeldern Wirtschaftsförderung / Bestandsentwicklung wie in den Vorjahren stark mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung bildeten den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Arbeitsbereiche der WWG. Hier standen insbesondere die Vorbereitung und der Beginn der Baumaßnahmen „Hauptstraße“ und „Alter Zoll“ im Focus der Aufgaben der Gesellschaft.

Auch die Mitwirkung der WWG bei städtebaulichen Projekten in Königswinter bleibt von entscheidender Bedeutung für eine zukunftssichernde und nachhaltige Stärkung des Wohnungsmarktes vor Ort und beeinflusst positiv die Wohnungsbestände der Gesellschaft.

Zusammenfassend standen 2014 folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Alter Zoll, Oberpleis

- Planung der baulichen Maßnahmen und Beginn der Sanierungsarbeiten am „Alten Zoll“ zur späteren Nutzung als Restaurant im Zusammenhang mit der Belebung des Ortszentrums. Entkernung des Objektes und Ausbesserung von Balken wo erforderlich. Suche und Auswahl einer Pächterin zur späteren Nutzung des Objektes im Erdgeschoss.



- Mitarbeit bei der Koordinierung von Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Altstadtsanierung vorbereitet und umgesetzt wurden. Konkret: Mitarbeit bei der Weiterentwicklung der Sanierungsziele für die Altstadt in Verbindung mit dem Beginn der Bauarbeiten eines WWG-Wohnbauprojektes an der Hauptstr

Neubebauung Hauptstraße



Vermarktung Hayes-Lemmerz-Areal

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



„Grüner Sonntag“ Oberpleis

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

4.3 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 Bonn Rhein-Sieg eG	€ 256.000,00	Stammeinlage

4.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um T€ 608 reduziert. Diese Reduzierung wird bestimmt durch die Senkung des Anlagevermögens um T€ 90 und der Abnahme des Umlaufvermögens um T€ 518. Die Reduzierung des Anlagevermögens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Anstieg der Geschäfts- und anderen Bauten um T€ 67 und den Anlagen im Bau (T€ 113), reduziert um die geringeren Werte bei den Grundstücken mit Wohnbauten (- T€ 265). Die Abnahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Senkung bei den unfertigen Leistungen (-T€ 28), den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (- T€ 174) sowie bei den flüssigen Mitteln (- T€ 340) bestimmt.

Den Erhöhungen aus Investitionen im Anlagevermögen (T€ 703) stehen Abschreibungen (T€ 794) gegenüber. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital wegen des Jahresüberschusses um T€ 126. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten sanken um insgesamt T€ 734.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Sach-Anlagevermögen T€ 23.077 oder 90,5 %, auf flüssige Mittel und kurzfristige Vermögenswerte 8,9 % sowie auf sonstige langfristige Forderungen 0,6 %. Die Kapitalstruktur weist ein Eigenkapital von T€ 4.545 oder 17,8 %, langfristige Verbindlichkeiten von T€ 11.036 oder 43,3 % kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten von 38,9 % aus.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 17,8 % wie auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering. Der Grund für die deutliche Abweichung im Vergleich zu den Vorjahren liegt im Ausweis der Zuschüsse der öffentlichen Hand für die Baumaßnahme Drachenfels.

Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag bis auf T€ 4 fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die besondere Situation der Gesellschaft ist weiterhin dadurch gekennzeichnet, dass im Verhältnis zum bilanzierten Eigenkapital vergleichsweise hohe, nicht passivierte Verbindlichkeiten aus zugeflossenen Aufwendungsdarlehen nachrichtlich unter der Bilanz mit den Restverbindlichkeiten von T€ 559 vermerkt sind. Langfristig werden sich die Verbindlichkeiten aus nicht passivierten Aufwendungsdarlehen durch Tilgung vermindern, während sich das Eigenkapital durch Jahresüberschüsse erhöht. Durch Ausschüttung bzw. Teilausschüttung der Gewinne verlangsamt sich die Verbesserung in der Eigenkapitalausstattung.

Die Gesellschaft hat 2014 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2015 gewährleistet.

4.3.2 Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von € 126.290,53 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 1.216,32 und abzüglich

der Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von € 13.000,00 zu einem Bilanzgewinn von € 114.506,85 führt.

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

	2013	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	222	306	+84
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-55	-107	-52
Betreuungstätigkeit	-21	-17	+4
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-100	-104	-4
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	+78	+60	-18
Betriebsergebnis	124	138	+14
Finanzergebnis	2	-11	-13
Neutrales Ergebnis	36	8	-28
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16	-9	7
Jahresüberschuss	146	126	-20

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

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich „Hausbewirtschaftung“ ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Sollmieten (+ T€ 94) zurückzuführen, denen gestiegene Instandsetzungskosten (+ T€ 45) gegenüberstehen und gesunkene Zinsaufwendungen (- T€ 76) gegenüber stehen. Die Mietausfälle entsprechen dem zu beobachtenden Trend mit 2,7 % der Summe aus Sollmieten und Umlagen im Raum Bonn/Rhein-Sieg-Kreis. Die Ausfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte gestiegen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ -17 negativ, da dem Betreuungsentgelt von T€ 10 verrechnete Aufwendungen von T€ 27 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde 2014 die Ertragslage mit T€ 104 belastet. Demgegenüber standen im Geschäftsjahr 2014 diesen Verwaltungsleistungen keine Einnahmen gegenüber.

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen des Festgeldkontos von T€ 2 und Nebenkosten der Geldbeschaffung von T€ 13 zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 8 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstatungen früherer Jahre.

Für 2015 wurde ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der einen Gewinn von T€ 47 erwartet.

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2014	2013	2012
Sollmieten in T€	2.500	2.406	2.275
Durchschnittl. Sollmieten in €/qm	5,07	4,91	4,61
Durchschnittl. Instandhaltung. in €/qm	20,05	18,96	15,48
Eigenkapitalrentabilität in %	3,0	3,7	4,9

Nachtragsbericht

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

4.4 Hinweise zu Chancen und Risiken und zur voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung

Die vorhandenen Ansätze des internen Kontrollsystems wurden im Sinne des KonTraG zu einem Früherkennungssystem installiert. Anhand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschaftsplanes mit den fortgeschriebenen Einnahmen/Ausgaben wird die Entwicklung der Gesellschaft dargestellt, um laufende Risiken der Gesellschaft detaillierter aufzuzeigen. Verwendung finden hierbei die Angaben aus dem Rechnungswesen unter Hinzuziehung der zu erwartenden Zahlen für das gesamte Wirtschaftsjahr.

Entsprechend werden diese Zahlen in den Betriebsabrechnungsbogen übernommen, so dass eine Kontrolle der Entwicklung der einzelnen Tätigkeitsfelder für Wohnungsbewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit und Wirtschaftsförderung ermöglicht wird.

Durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Bestandes hat die Gesellschaft zur Abschätzung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für

jedes einzelne Objekt konkrete Informationen zur Hand, die in Bezug zu dem Ertrag gesetzt werden und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Immobilien sichern.

Aufgaben bei der künftigen Entwicklung der nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung insbesondere in der Pflege und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, um Vermietungsrisiken zu minimieren. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft Neubauprojekte zu realisieren. Ein weiteres Augenmerk soll auf das Problem der Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen gelegt werden, die in den letzten Jahren angestiegen sind. Hierbei ist eine leicht erschwerte Neuvermietbarkeit insbesondere der Wohnungen zu erkennen, die hohe Nebenkosten aufweisen. Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten (z.B. regelmäßige Ausschreibungen von Reinigungs- und Gärtnerleistungen, Wärmedämmmaßnahmen, Mietergespräche) werden durchgeführt. In den nächsten Jahren ist mit einem kontinuierlichen Instandhaltungsaufwand zu rechnen, um eine noch bessere Vermietbarkeit der Wohnungen am regionalen Wohnungsmarkt zu erreichen.

In der praktischen Arbeit hat sich gezeigt, dass das Engagement der Gesellschaft in den Bereichen Stadtsanierung, Regionale 2010 und Stadtmarketing der Bestandsentwicklung gesellschaftseigener Gebäude den entsprechenden Ortsteilen zugute kommt.

Für das Jahr 2015 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestelltem Wirtschaftsplan für 2015 wirtschaftlich ein Gewinn von T€ 47.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 730. Hiervon werden T€ 330 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 50 die Sanierung von Laubengängen im Wohnpark Nord, die Sanierung von Abwasserleitungen im Wohnpark Nord (T€ 200), die Renovierung der Brücke zum Drachenfels (T€ 30) sowie ein Fassadenanstrich in der Sebastianusstraße (T€ 40). 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 2015 wird zudem gekennzeichnet durch die Neubaumaßnahme an der Hauptstraße 443 bis 447 sowie die Sanierung des Objektes „Alter Zoll“ in Oberpleis.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2014 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 12.06.2015



Bilanz zum 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,00	7,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.669.958,01	12.935.252,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.750.194,45	9.683.613,45
Grundstücke ohne Bauten	465.072,03	465.072,03
Bauten auf fremden Grundstücken	20.709,72	24.161,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.005,88	15.712,34
Anlagen im Bau	<u>157.472,02</u>	43.850,00
	23.077.412,11	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	23.078.212,11	23.168.468,23
Umlaufvermögen		
<u>Andere Vorräte</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	1.169.707,67	1.197.930,33
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	150.954,14	152.557,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.138,33	8.344,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	10.944,90
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	85.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>53.756,65</u>	130.827,66
	214.849,12	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	966.081,38	
Bausparguthaben	<u>70.670,08</u>	1.306.082,71
	1.036.751,46	
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	544,40	515,08
Bilanzsumme	<u>25.500.071,76</u>	<u>26.108.111,85</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	301.000,00		288.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>1.810.000,00</u>	2.111.000,00	<u>1.680.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	1.216,32		375,33
Jahresüberschuss	126.290,53		145.840,99
Einstellungen in Rücklagen	<u>-13.000,00</u>	114.506,85	<u>-15.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.545.506,85	4.419.216,32
Sonderposten für Zuwendungen		7.637.500,00	7.881.250,00
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	10.000,00		19.600,00
Sonstige Rückstellungen	<u>49.400,00</u>	59.400,00	<u>131.700,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.087.336,97		11.363.445,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.313,56		250.385,51
Erhaltene Anzahlungen	1.460.927,07		1.433.354,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.669,69		503.063,61
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		598,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.043,14		95.215,58
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.374,48</u>	13.257.664,91	<u>9.943,15</u>
davon aus Steuern: 12.374,48 €			(9.943,15)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	338,86
Bilanzsumme		<u>25.500.071,76</u>	<u>26.108.111,85</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)
Restschuld 558.622,33 € (Vorjahr: 582.919,13 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.657.915,75	3.581.173,85
c) aus Betreuungstätigkeit	10.138,33	10.620,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.796,64	15.163,79
	3.674.850,72	
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-28.222,66	-19.081,00
Sonstige betriebliche Erträge	338.633,00	347.311,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.938.448,92	1.849.301,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rohergebnis	2.046.812,14	2.805.886,64
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	371.688,47	353.218,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>96.305,20</u>	92.865,78
davon für Altersversorgung 26.685,36 €		(26.629,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	793.863,14	776.451,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	246.296,06	220.635,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen	39,20	39,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.862,06	1.852,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>311.304,94</u>	<u>386.966,17</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	229.255,59	257.641,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.685,60	15.688,00
Sonstige Steuern	<u>94.279,46</u>	<u>96.112,35</u>
Jahresüberschuss	126.290,53	145.840,99
Gewinn-/Verlustvortrag	1.216,32	375,33
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.000,00	15.000,00
Bilanzgewinn	<u>114.506,85</u>	<u>131.216,32</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Vorjahreszahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

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 2014 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

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

Abschreibungen

Planmäßig nach der linearen Methode abgeschrieben wurden die unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen vor 1992 fertiggestellten Objekte nach Maßgabe der Restnutzungsdauer. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren zugrunde gelegt.

Die in 1992 fertiggestellten Objekte wurden degressiv nach § 7 (5) Satz 1 Nr. 2 EStG mit 2,5 % abgeschrieben.

Die seit 1993 fertiggestellten Objekte wurden linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG mit 2 % abgeschrieben.

Die dazugehörigen Außenanlagen wurden als selbständige Wirtschaftsgüter erfaßt und werden seit 1992 linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Die nach steuerlichen Vorschriften vorgenommenen degressiven Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2014 mit einem Unterschiedsbetrag von T€ 10 ergebnismehrend gegenüber einer linearen Abschreibung von 2% ausgewirkt.

Ein seit 1992 eingeräumtes Erbbaurecht wurde entsprechend der Restlaufzeit des Vertrags (10. Oktober 2091) bei einer Gesamtlaufzeit von 99 Jahren abgeschrieben.

Das unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten erfaßte Verwaltungsgebäude der Gesellschaft wurde nach der Restnutzungsdauer im Rahmen einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die dazugehörigen Außenanlagen wurden als selbständige Wirtschaftsgüter erfaßt und werden linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Das in 2004 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt Mathildenheim wird mit 3% linear abgeschrieben.

Das in 2013 in Betrieb genommene Objekt Drachenfelsplateau wird mit 3% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Finanzanlagen

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

2. Umlaufvermögen

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

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

3. Rückstellungen

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

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2014 in folgenden Fällen ausgeübt:

Aufwendungsdarlehen, deren zugeflossene Raten in Vorjahren als Erträge erfaßt worden sind, sind zum Bilanzstichtag mit den Restschulden von € 558.622,33 (Vorjahr: € 582.919,13) nachrichtlich zur Bilanz vermerkt (§ 88 Abs. 3 II WoBauG).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten [€]	Zugänge [€]	Abgänge des Geschäftsjahres [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Abschreibungen (kumuliert) [€]	Buchwert am 31.12.2014 [€]	Abschreibungen des Geschäftsjahres [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	49.901,75	0,00	0,00	0,00	49.894,75	7,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.612.590,14	207.968,64	0,00	0,00	12.150.600,77	12.669.958,01	473.262,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.298.302,00	364.528,59	0,00	9.000,00	921.636,14	9.750.194,45	306.947,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	465.072,03	0,00	0,00	0,00	0,00	465.072,03	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	0,00	34.738,28	20.709,72	3.451,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.372,60	8.494,77	5.116,23	0,00	90.745,26	14.005,88	10.201,23
Anlagen im Bau	43.850,00	122.622,02	0,00	-9.000,00	0,00	157.472,02	0,00
	35.576.634,77	703.614,02	5.116,23	0,00	13.197.720,45	23.077.412,11	793.863,14
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	35.627.336,52	703.614,02	5.116,23	0,00	13.247.615,20	23.078.219,11	793.863,14

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.169.707,67 (Vorjahr € 1.197.930,33) 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 72.686,02 (Vorjahr: € 82.291,00)

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

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt € 2.320.000,00.

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres/ Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	288.000,00	13.000,00	301.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	1.680.000,00	130.000,00	1.810.000,00
	<u>1.968.000,00</u>	<u>143.000,00</u>	<u>2.111.000,00</u>

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2014	15
Rückstellungen für Urlaubsreste und Überstunden	10
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10
Rückstellungen für Archivierung	5
Rückstellungen für interne Abschlusskosten	7

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.087.336,97 (11.363.445,99)	430.972,40 (342.067,74)	1.136.979,24 (1.069.508,25)	9.519.385,33 (9.951.870,00)	11.065.791,39	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.313,56 (250.385,51)	409,04 (4.928,93)	1.636,16 (21.194,00)	30.268,36 (224.262,58)	32.313,56	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.460.927,07 (1.433.354,79)	1.460.927,07 (1.433.354,79)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.669,69 (503.063,61)	542.669,69 (503.063,61)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (598,04)	0,00 (598,04)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.043,14 (95.215,58)	122.043,14 (95.215,58)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.374,48 (9.943,15)	12.374,48 (9.943,15)				
insgesamt	13.257.664,91 (13.656.006,67)	2.569.395,82 (2.389.171,84)	1.138.615,40 (1.090.702,25)	9.549.653,69 (10.176.132,58)	11.196.650,53	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	<u>T€</u>
<u>Erträge:</u>	
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen früherer Jahre	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2
Erträge früherer Jahre	1
<u>Aufwendungen:</u>	
Aufwendungen für frühere Jahre	6

Die Aufwendungen für die Tilgung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von € 24.296,80 sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet keine Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet keine Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet-, Wartungs- und Leasingverträge) beläuft sich auf jährlich T€ 14.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, tech. Angestellte und Hauswarte etc.	0	0
	<u>3</u>	<u>2</u>

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen in 2014 € 315,00. 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 2014 insgesamt rund 342 T€. In 2014 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
Unfertige Leistungen	1.169.707,67	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.138,33	10.138,33
Sonstige Vermögensgegenstände	53.756,65	21.418,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Bausparguthaben	1.036.751,46	516.444,10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.087.336,97	3.417.248,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.313,56	32.313,56
Erhaltene Anzahlungen	1.460.927,07	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.669,69	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.043,14	0,00

Mitglieder der Geschäftsführung:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz (Bürgermeister)

Vorsitzender

Volker Klein (Vorstand Volksbank Bonn Rhein Sieg)

stv. Vorsitzender

Dr. Josef Griese (Wissenschaftlicher Angestellter)

stv. Vorsitzender

Klaus Breuer (Prokurist Beteiligungs GmbH der KSK Köln)

Klösges, Ralf (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)

Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Bonn Rhein Sieg)

Roman Limbach (Beamter)

Claudia Owczarzak (Angestellte)

Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)

(ab 18.09.2014)

Björn Seelbach (Rechtsanwalt)

(ab 18.09.2014)

Lutz Wagner (PR-Berater)

(ab 18.09.2014)

Jürgen Kusserow (selbst. Tischlermeister)

(bis 17.09.2014)

Dr. Michael Hertrich (Beamter)

(bis 17.09.2014)

Jürgen Klute (Beamter)

(bis 17.09.2014)

E. Weitere Angaben

Die gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit einer Restschuld von € 558.622,33 nachrichtlich zur Bilanz vermerkten Aufwendungsdarlehen betreffen zwei Darlehen von ursprünglich nominal € 1.182.538,50, die mit 1 % p.a. zu tilgen sind. Neben den Tilgungen ist ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % p.a. zu zahlen. Für ein Darlehen (Nominalbetrag

€ 149.387,22) sind ab dem 01. Juli 1997 Zinsen (0,82 % p.a.) zu zahlen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2014 belaufen sich auf € 24.296,80.

Die beiden Aufwendungsdarlehen sind grundpfandrechtl. gesichert. Von den zum 31. Dezember 2014 vermerkten Restvaluten entfallen € 24.326,66 auf eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr, € 97.610,15 auf 1 bis 5 Jahre sowie € 436.685,53 auf über 5 Jahre.

Die Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet. Auf dem Mietkautionenkonto sind Mietkautionen in Höhe von € 447.807,43 eingegangen.

Auf eine Rückstellung für die Abgeltungssteuer auf den EK-02 Bestand wurde verzichtet, da die WWG Königswinter von dem Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG bis zum 30. September 2008 Gebrauch gemacht hat und die bisherige Regelung beibehält.

Königswinter, den 12.06.2015

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Hubert Kofferath

Bestätigungsvermerk

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter, Königswinter, zum 31. Dezember 2013 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 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, 03.07.2015

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

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2014 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in vier 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 2014 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 2014 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 2014 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2015

Peter Wirtz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2015

2015

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 3.630

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit 10

Sonstige betriebliche Erträge 350

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2

3.898

Aufwendungen/Ausgaben

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten 1.170

Instandhaltungskosten 730

andere Aufwendungen 65

Personalaufwand 460

Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen 780

Zinsen und ähnliche Aufwendungen 440

Sonstige betriebliche Aufwendungen 200

Sonstige Steuern 100

3.945

Gewinn vor Steuern 47

Steuern vom Einkommen und Ertrag 0

Gewinn nach Steuern 47