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

Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2020

68. 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 2020	20
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	28
7.	Bericht des Aufsichtsrates	32
8.	Wirtschaftsplan 2021	33

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft m. b. H. der Stadt Königswinter

Daten der Gesellschaft

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

Abschlußprüfer:

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Peter Wirtz (bis 15.12.2020)	Bürgermeister
Lutz Wagner (ab 15.12.2020)	Bürgermeister

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung:

Thomas Koch	Ministerialbeamter

Geschäftsführung:
Dr. Andreas Pätz

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage[1]

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2020. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine deutliche Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2020 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2020 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.
Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

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

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.
Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.
In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.
Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

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 31.12.2020 bei 42.858 Einwohnern und damit leicht unter den Vorjahreszahlen (43.036). Am Bilanzstichtag befinden sich 76 Häuser mit 568 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die

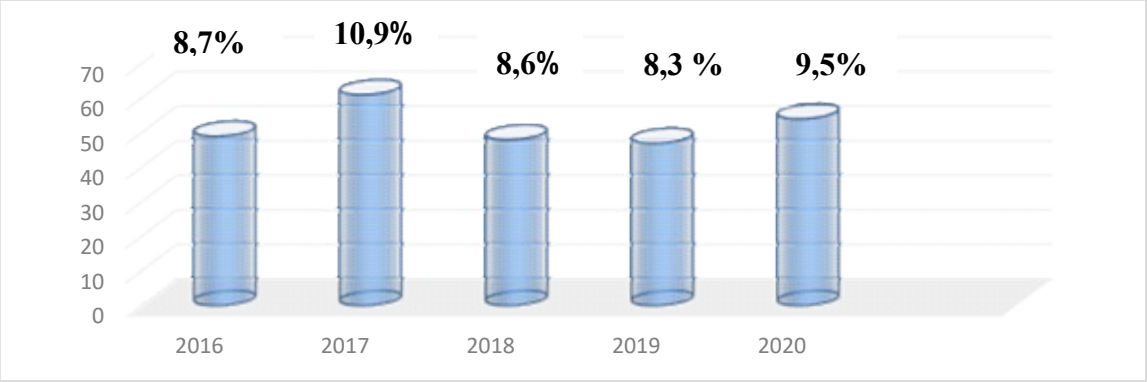
Gesellschaft 69 Garagen, 61 Einstellplätze, 1 Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

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 konnte nicht allen Mietinteressenten eine Wohnung angeboten werden.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 291; im Vergleich zu 2020 eine nahezu gleichbleibende Nachfrage (Vorjahr: 283), die den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 durch die Mieter 54 Vertragsverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 47). Die Fluktuation im Jahr 2020 stieg damit leicht auf 9,5% gegenüber 8,3% im Vorjahr. Bei 6 Kündigungen handelte es sich zudem um den Tausch von Wohnungen.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Geschäftsjahr 2020 standen zwei Wohnungen länger als 12 Monate leer. Insgesamt standen 38 Wohnungen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. Drei Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Am 31.12.2020 waren insgesamt 16 Wohnungen (Vorjahr: 11) nicht vermietet, das entspricht einer Leerstandsquote von 2,8% (Vorjahr: 1,9%).

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand der WWG fiel mit € 5,73 je qm etwa wie in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilen der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt[2] von 8,13 € je qm und deutlich unter den Preisen in Königswinter und der Region, die im Jahr 2020 bei ca. 9,04 € je qm lagen (Quelle: eigene Erhebung). Die Warmmieten verteuerten sich jedoch geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei den öffentlichen Abgaben und den

[2] „Die Zeit“ online vom 22.02.2021, „Der Mietenboom ist vorbei“ von Marlies Uken und Julius Tröger

Energiekosten. 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 2020 in Höhe von T€ 63 (Vorjahr: T€ 70) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,0%. Dies entspricht etwa 1,5% (Vorjahr: 1,7%) der Sollmieten und der Umlagen.

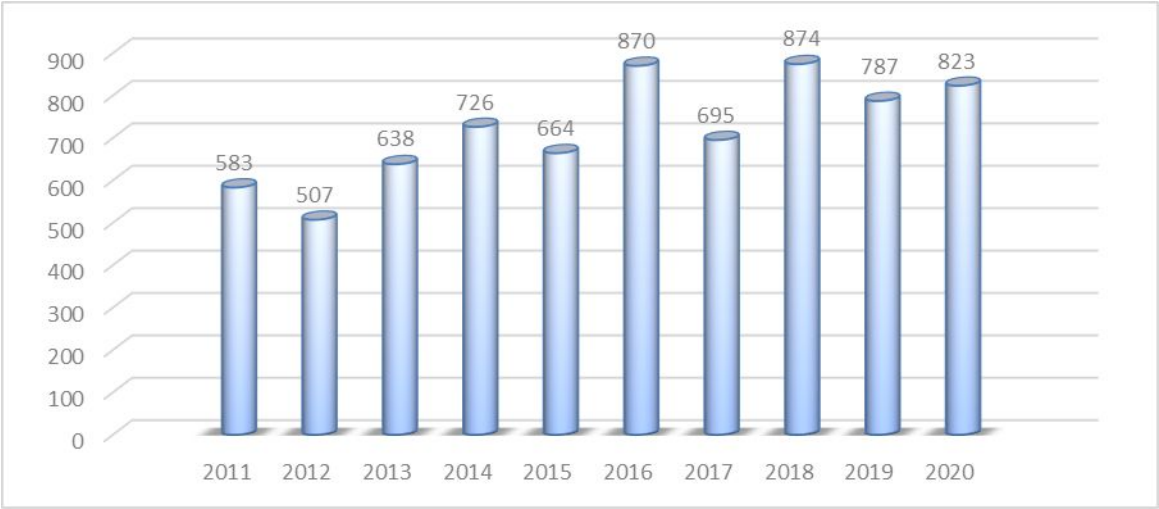
Im Jahre 2020 wurde von der Gesellschaft für Neubau, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.386 aufgewandt. Hiervon sind rund T€ 563 aktiviert worden. Im Objekt „Am Stadtgarten 22“ wurden die Leitungsstränge und Bäder umfangreich saniert, die Elektrotechnik und die Fenster ausgetauscht. Außerdem bekam das Objekt einen Aufzug. Den Hauptanteil der Instandsetzung machten die Sanierung diverser Außenanlagen und der Fensteraustausch in der Herresbacher Str. 39 aus. 6 Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

Sanierung „Am Stadtgarten 22“

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 58 auf T€ 947 gestiegenen Instandhaltungskosten (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten und nach Abzug von Versicherungserstattungen) entsprechen einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 22,32 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

Renovierung Spielplatz Wohnpark Nord

Im Vorjahr betrug der dieser Instandhaltungskostensatz 20,95 €/m². Die Gründe für die hohen, aber nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten im Jahr 2020 liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug.



Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2011 - 2020 in T€

Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2020 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2020 nahmen 5 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 überschnitten sich im Geschäftsjahr 2020 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 Schwer-

punkt 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 für die Altstadt im Mittelpunkt.

Ein weiteres Aufgabengebiet war 2020 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 2020 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“. Reduzierung der Baukörper auf die Grundstücke der WWG unter Beibehaltung des Spielplatzes. Vorbereitung einer Bürgerbeteiligung zum Projekt.

Leerstandsmanagement

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 begonnen.

Schließung Alter Zoll aufgrund der Corona-Krise

Vor dem Hintergrund der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Probleme für Einzelhandel und Gastronomie hat die WWG in 2020 umfangreiche Informationen zu Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten im Internet und in Beratungen zur Verfügung gestellt. Dazu zählt u.a. die Internetseite „www.heimatliebe-siebengebirge.de“

2.3. Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt unverändert dar:

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

2.3.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 245 (= 0,9 %) auf T€ 28.388 vermindert.

Auf der Aktivseite haben sich die Sachanlagen um T€ 330 vermindert. Investitionen von T€ 623 stehen Abschreibungen von T€ 953 gegenüber.

Die Investitionen verteilen sich auf	T€
Modernisierungsmaßnahmen u.a.	487
Neubautätigkeit	131
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5
	623

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 1.607 gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das langfristige Eigenkapital um T€ 311 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 20,8 % (Vorjahr: 19,6 %). Der Sonderposten betrifft Zuwendungen der Bezirksregierung für das Sanierungsgebiet Drachenfels/ Drachenfelsplateau und hat sich durch Auflösung von T€ 244 auf T€ 6.175 vermindert. Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgungen um T€ 494 vermindert. Der langfristige Rechnungsabgrenzungsposten enthält einen Tilgungsnachlass für ein öffentlich gefördertes Bauprojekt. Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 119) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 143). Sie verminderten sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 167.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 25.823 oder 91,8%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte T€ 2.320 bzw. 8,2%. Die Kapitalstruktur weist Eigenkapital von T€ 5.860 oder 20,8% und langfristige Verbindlichkeiten von T€ 13.280 oder 47,2% aus, auf den Sonderposten bzw. übrige Verbindlichkeiten entfallen T€ 9.003 oder 32,0%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 20,8% - wie auch in den vergangenen Jahren - vergleichsweise gering. Im Durchschnitt des Jahresvergleichs 2020 des VDW Rheinland-Westfalen für den Bereich Kapitalgesellschaften bei Unternehmen mit 501-1.500 WE vom 06.10.2020 lag die Eigenkapitalquote bei 36,9 %. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

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

Die Gesellschaft hat 2020 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist bei planmäßigem Verlauf die Zahlungsbereitschaft auch für 2021 gewährleistet.

2.3.2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 311 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von T€ 2 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 32 zu einem Bilanzgewinn von T€ 281 führt. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung, denen überwiegend negative Ergebnisse in den weiteren Leistungsbereichen sowie im neutralen Ergebnis gegenüberstehen. Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Ertragslage	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	584	542	+42
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-101	-136	+35
Betreuungstätigkeit	6	2	+4
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-162	-163	+1
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	47	48	-1
Betriebsergebnis	374	293	+81
Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	-22	7	-29
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-41	-43	+2
Jahresüberschuss	311	257	+54

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus geringeren Abschreibungen auf Sachanlagen (-T€ 42) bzw. auf Mietforderungen (-T€ 11) und aus verminderten Kapitalkosten (-T€ 19), denen gestiegene Instandhaltungskosten (+T€ 58) gegenüberstehen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit +T€ 6 positiv, da dem Betreuungsentgelt von T€ 18 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 12 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten in der Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 162 belastet. Im Geschäftsjahr 2020 standen den zugeordneten Verwaltungskosten in Höhe von T€ 170 Einnahmen in Höhe von T€ 8 gegenüber.

Das ausgeglichene Finanzergebnis weist weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen auf.

Das negative neutrale Ergebnis von T€ 22 resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen früherer Jahre (T€ 52), denen Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und aus früheren Jahren (T€ 26) gegenüberstehen.

Der für 2021 aufgestellte Wirtschaftsplan sieht einen Jahresüberschuss von T€ 205 vor.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2020	2019	2018
Sachanlagenintensität in %	91,8	92,1	93,0
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	41,4	39,8	38,3
Eigenkapitalquote in %	20,8	19,6	18,7
Eigenkapitalrentabilität in %	6,0	5,4	8,0
Instandhaltungskosten in €/qm	22,32	20,95	22,42
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm/mtl.	5,73	5,72	5,62
Leerstandsquote in %	2,8	1,9	1,4
Fluktuationsquote in %	9,5	8,3	8,6

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 laufende Risiken der Gesellschaft detaillierter aufzuzeigen. Verwendung finden hierbei die Angaben aus dem Rechnungswesen unter Hinzuziehung der zu erwartenden Zahlen für das gesamte Wirtschaftsjahr.

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

Durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Bestandes hat die Gesellschaft zur Abschätzung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für jedes einzelne Objekt konkrete Informationen zur Hand, die in Bezug zu dem Ertrag gesetzt werden und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Immobilien sichern.

Aufgaben bei der künftigen Entwicklung der nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung insbesondere in der Pflege und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes,

um Vermietungsrisiken zu minimieren. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft Neubauprojekte zur 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 2020 für die Beschaffung von langfristigen Darlehen positiv. Benötigte Darlehen zur Finanzierung von Investitionen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen können zu marktüblichen Konditionen beschafft werden. Das Zinsänderungsrisiko wird mittelfristig als niedrig eingeschätzt.

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

Die Bundesregierung wird eine CO_2 Bepreisung einführen. Durch die verschärften Klimaschutzziele will Deutschland nach aktuellem Stand eine Senkung der CO_2-Emissionen um 65% bis 2030 realisieren; bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Nach heutiger Sicht wird von einer finanziellen Belastung des CO_2-Preises von 50% (nicht umlagefähig) ausgegangen, die die Gesellschaft zukünftig tragen wird. Im aktuellen Wirtschaftsplan 2021 sind diese Kosten noch nicht berücksichtigt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen im Jahresverlauf 2021 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. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ggf. mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2021 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 205 bei leicht steigenden Sollmieten. Ob durch die durch Corona ausgelösten und benannten Schwierigkeiten hiervon Abweichungen entstehen können, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 930. Hiervon werden T€ 450 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 150 die Sanierung einer Heizungsanlage im Objekt „Wohnpark Nord“ sowie weitere Gewerke in diesem Objekt (T€ 270). 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 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 2020 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 26.05.2021

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Bilanz zum 31.12.2020

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

A K T I V A		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	5,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.711.626,30		16.724.034,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.978.542,20		9.327.126,20
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		3.451,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.984,62		98.397,02
Anlagen im Bau	9.493,80		0,00
Bauvorbereitungskosten	39.029,82	25.822.676,74	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		800,00	800,00
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.379.440,48	1.380.179,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	60.708,89		63.283,12
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.850,00		2.025,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		90.750,00
Sonstige Vermögensgegenstände	49.679,63	128.238,52	17.984,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	614.654,77		513.164,92
Bausparguthaben	196.182,20	810.836,97	165.847,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		783,80	728,67
Bilanzsumme		28.142.776,51	28.387.785,80

P A S S I V A		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	459.000,00		427.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.800.000,00	3.259.000,00	2.570.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	1.826,36		782,13
Jahresüberschuss	310.777,99		254.044,23
Einstellungen in Rücklagen	-32.000,00	280.604,35	-26.000,00
Eigenkapital insgesamt		5.859.604,35	5.548.826,36
Sonderposten für Zuwendungen		6.175.000,00	6.418.750,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	4.527,00		14.511,00
Sonstige Rückstellungen	143.900,00	148.427,00	86.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.163.602,00		13.633.640,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.417,42		166.183,49
Erhaltene Anzahlungen	1.607.267,65		1.610.617,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.618,48		118.134,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.735,01		82.465,50
Sonstige Verbindlichkeiten	123.148,00	15.296.788,56	16.776,07
davon aus Steuern: 56.018,64 €			(14.859,71)
Rechnungsabgrenzungsposten		662.956,60	691.780,80
Bilanzsumme		28.142.776,51	28.387.785,80

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.257.156,18		4.198.095,21
c) aus Betreuungstätigkeit	17.850,00		17.025,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.294,34	4.322.300,52	47.685,83
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-738,53	88.646,52
Sonstige betriebliche Erträge		331.633,52	283.631,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.149.283,71	2.187.257,69
Rohergebnis		2.503.911,80	2.447.826,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	427.403,11		430.919,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	119.654,47	547.057,58	119.968,43
davon für Altersversorgung 35.455,93 €			(30.793,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		952.504,62	992.979,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		266.146,40	205.746,12
Erträge aus anderen Finanzanlagen		24,00	32,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		454.64	378,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		259.377,39	277.693,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.346,13	43.066,00
Ergebnis nach Steuern		437.958,32	377.865,50
Sonstige Steuern		127.180,33	120.821,27
Jahresüberschuss		310.777,99	257.044,23
Gewinn-/Verlustvortrag		1.826,36	782,13
Einstellung in Rücklagen			
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		32.000,00	26.000,00
Bilanzgewinn		280.604,35	231.826,36

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 Handesregister 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 2020 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-/ Herstellungs-kosten 01.01.2020 [€]	Zugänge [€]	Davon aktiv. FK Zinsen [€]	Abgänge des Geschäftsjahres [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Zuschreibungen [€]	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2020 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.306,93	0,00	0,00	25.306,93	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.539.374,11	569.319,63	0,00	0,00	0,00	0,00	32.108.693,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.649.927,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.649.927,21
Bauten auf fremden Grundstücken	55.448,00	0,00	0,00	55.448,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.064,45	4.768,60	0,00	499,49	0,00	0,00	185.333,56
Anlagen im Bau	0,00	9.493,80	0,00	0,00	0,00	0,00	9.493,80
Bauvorbereitungskosten	0,00	39.029,82	0,00	0,00	0,00	0,00	39.029,82
	43.425.813,77	622.611,85	0,00	55.947,49	0,00	0,00	43.992.478,13
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	43.451.920,70	622.611,85	0,00	81.254,42	0,00	0,00	43.993.278,13

Entwicklung der Abschreibungen

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 [€]	Veränderungen i .Z .m. Zugängen [€]	Abgängen [€]	Umbuchungen [€]	Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 [€]	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.301,93	0,00	25.301,93	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.815.330,44	0,00	0,00	0,00	581.737,00	15.397.067,44	16.711.626,30	16.724.043,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.322.801,01	0,00	0,00	0,00	348.584,00	2.671.385,01	8.978.542,20	9.327.126,20
Bauten auf fremden Grundstücken	51.996,38	0,00	0,00	0,00	3.451,62	55.448,00	0,00	3.451,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.667,43	0,00	50,49	0,00	18.732,00	101.348,94	83.984,62	98.397,02
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.493,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.029,82	0,00
	17.272.795,26	0,00	50,49	0,00	952.504,62	18.225.249,39	25.822.676,74	26.153.018,51
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	17.298.097,19	0,00	25.352,42	0,00	952.504,62	18.225.249,39	25.823.476,74	26.153.823,51

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.379.440,48 (Vorjahr € 1.380.179,01) 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 € 875,56 (Vorjahr: € 14.189,02).

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	427.000,00	32.000,00	459.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	2.570.000,00	230.000,00	2.800.000,00
	2.997.000,00	262.000,00	3.259.000,00

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	57
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	23
Rückstellungen für Tantiemen	18
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 31.12.2020	Insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
	[€]	unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.163.602,00 (13.633.640,24)	516.918,97 (388.237,27)	12.646.683,03 (13.245.402,97)	1.988.361,00 (1.514.089,40)	10.658.322,03 (11.731.313,57)	13.163.602,00	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.417,42 (166.183,49)	25.385,31 (25.078,36)	116.032,11 (141.105,13)	88.217,99 (109.132,29)	27.814,12 (31.972,84)	141.417,42	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.607.267,65 (1.610.617,90)	1.607.267,65 (1.610.617,90)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.618,48 (118.134,44)	118.618,48 (118.134,44)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.735,01 (82.465,50)	142.735,01 (82.465,50)					
Sonstige Verbindlichkeiten	123.148,00 (16.776,07)	123.148,00 (16.776,07)					
insgesamt	15.296.788,56 (15.627.817,64)	2.534.073,42 (2.241.309,54)	12.762.715,14 (13.386.508,10)	2.076.578,99 (1.623.221,69)	10.686.136,15 (11.763.286,41)	13.305.019,42	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet mit unverändert € 243.750,00 die ratierliche Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind € 51.849,44 Aufwendungen für frühere Jahre enthalten. Diese betreffen mit € 40.770,00 nachträglich erhobene kommunale Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 Baugesetzbuch nach Abschluss der Sanierung des Drachenfelsplateaus im Jahr 2017.

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 betrugen in 2020 € 336,00. 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 2020 insgesamt rund T€ 440. In 2020 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	614.654,77	410.434,52
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.163.602,00	4.572.332,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.417,42	30.116,10
Sonstige Verbindlichkeiten	123.148,00	110.555,26

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€ 29 für 2021 sowie von weiteren T€ 68 für 2022 bis 2025.

Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung durch das Auftreten 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)
Markus Herborn (Architekt) (bis 15.12.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Lutz Wagner (Bürgermeister)	Vorsitzender	(ab 15.12.2020)
Peter Wirtz (Bürgermeister)	Vorsitzender	(bis 15.12.2020)
Ralf Klösges (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	stv. Vorsitzender	(ab 15.12.2020)
Michael Ridder (Unternehmer)	stv. Vorsitzender	(ab 15.12.2020)
Dr. Josef Griese (Pensionär)	stv. Vorsitzender	(bis 15.12.2020)
Volker Klein (Vorstand Volksbank Köln Bonn)	stv. Vorsitzender	(bis 15.12.2020)
Klaus Breuer (Kreissparkasse Köln)		
Dr. Gerhard Duda (Bereichsleiter Forschungs- und Innovationspolitik)		(ab 15.12.2020)
Frank Klein (Qualitätsmanager)		
Roman Limbach (Beamter)		(bis 15.12.2020)
Cornelia Mazur-Floer (Rechtsanwältin)		(bis 15.12.2020)
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)		
Manuela Roßbach (Geschäftsführende Vorständin)		(ab 15.12.2020)
Björn Seelbach (Rechtsanwalt)		(bis 15.12.2020)
Jasmin Sowa-Holderbaum (Architektin)		(ab 15.12.2020)
Stephan Unkelbach (Journalist)		(ab 15.12.2020)

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionskonto sind zum 31.12.2020 Mietkautionen in Höhe von € 582.606,77 eingegangen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 280.604,35 soll in Höhe von € 280.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 604,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 26.05.2021

Die Geschäftsführung

Dr. Andreas Pätz

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 26. Mai 2021

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

Gez. Bispink	gez. Köhler
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2020 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 2020 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 2020 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 2020 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2021

Lutz Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2021

	2021 wirtschaftlich T - EURO
Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.190
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	17
Sonstige betriebliche Erträge	430
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1
	4.638
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.280
Instandhaltungskosten	930
andere Aufwendungen	73
Personalaufwand	530
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	970
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	280
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	120
	4.383
Gewinn vor Steuern	255
Steuern vom Einkommen und Ertrag	50
Gewinn nach Steuern	205