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

Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2024

72. Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
3.	Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht	4
4.	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
5.	Anhang für das Geschäftsjahr 2024	22
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	30
7.	Bericht des Aufsichtsrates	34
8.	Wirtschaftsplan 2025	35

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

Daten der Gesellschaft

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

Abschlußprüfer:

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Lutz Wagner	Bürgermeister
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Thomas Mauel	Veranstaltungskaufmann und -techniker
Geschäftsführung: Christopher M. Holderbaum	Dipl. Ing (FH), Architekt

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage[1]

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

[1] VdW Information 172: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage 2024/2025 (01/2025)

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben. Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn

2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

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 31.12.2024 bei 43.287 Einwohnern und damit nur geringfügig über den Vorjahreszahlen (42.755).

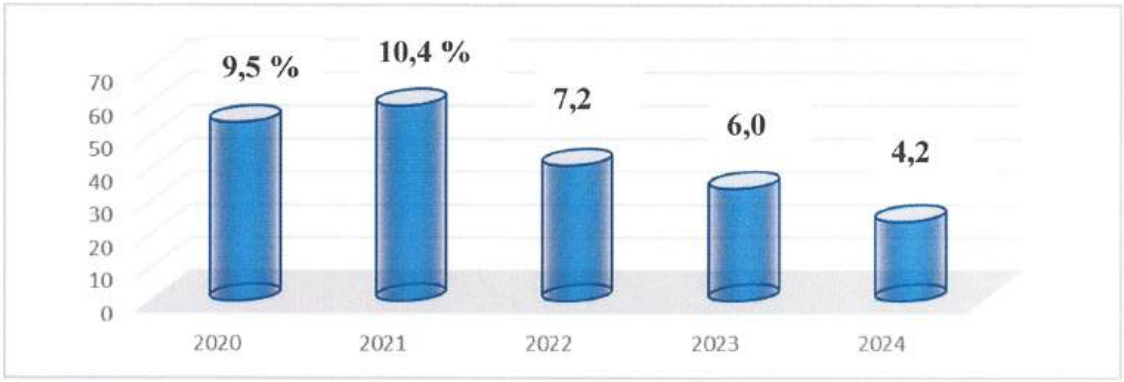
Am Bilanzstichtag befinden sich 76 Häuser mit 570 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 61 Einstellplätze, eine Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße zählen.

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen bei der WWG gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ähnlich wie im Vorjahr. Aufgrund der starken Nachfrage vor allem nach kleinen und kostengünstigen Wohnungen konnten nicht allen Mietinteressenten eine Wohnung angeboten werden.

Die Anzahl der bei der WWG geführten Wohnungsbewerber lag im zurückliegenden Jahr bei 235; im Vergleich zu 2023 eine leicht gesunkene Nachfrage (Vorjahr: 265), die trotzdem den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 durch die Mieter 24 Vertragsverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 34). Die Fluktuation im Jahr 2024 sank damit auf 4,2% gegenüber 6,0% im Vorjahr.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Geschäftsjahr 2024 standen 16 Wohnungen länger als 12 Monate leer, 9 davon wegen des geplanten Abrisses der Gebäude Am Stadtgarten 2,4 und 6. Insgesamt 16 Wohnungen standen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. Sechs Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Am 31.12.2024 waren insgesamt 17 Wohnungen (Vorjahr: 21) nicht vermietet, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,0% (Vorjahr: 3,7%). Hiervon sind 9 Wohnungen aus dem Gebiet „Am Stadtgarten" betroffen.

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand der WWG fiel mit € 6,27 je qm höher wie in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilen der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt[2] von € 7,28 je qm im Jahr 2023. Die Warmmieten verteuerten sich geringfügig durch eine Steigerung der Betriebskosten insbesondere bei den öffentlichen Abgaben und den Energiekosten.

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

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2024 in Höhe von T€ 66 (Vorjahr: T€ 116) entstanden und sanken damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 43,1%. Die Mietausfälle entsprechen etwa 1,4% (Vorjahr: 2,6%) der Sollmieten und der Umlagenerlöse.

Im Jahre 2024 wurde von der Gesellschaft für geplante Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.107 aufgewandt. Hiervon sind rund T€ 296 aktiviert worden. Im Objekt „Drachenfels" wurden die Außenanlagen und das Abwassersystem umfangreich saniert und in diesem Jahr abgeschlossen.

Im Wohnpark Nord 13 wurde die Modernisierung der Leitungsstränge und der Elektrotechnik abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Spielplatz im Wohnpark Nord umfangreich saniert. Die Treppenräume der Objekte Am Stadtgarten 1 und 3, Remigiusstr. 1, 3 und 5 sowie die Hauptstraße 495 erhielten neue Anstriche.

Den Hauptanteil der Instandsetzungskosten machten die Grundsanierungen diverser Wohnungen mit rd. T€ 86 aus. 6 Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.

---

[2] Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Neues Bad Wohnpark Nord

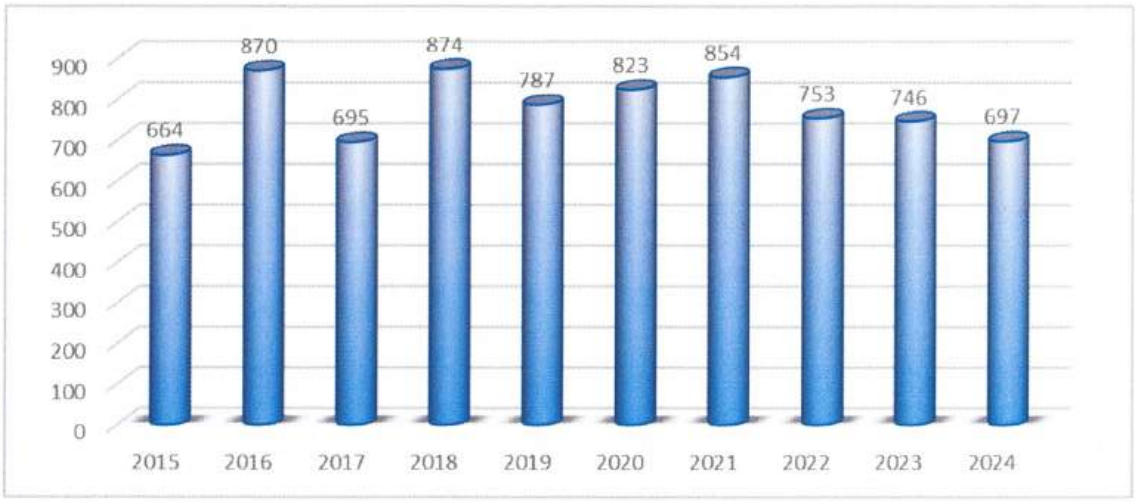
Neuer Spielplatz Wohnpark Nord

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 29 auf T€ 902 gestiegenen Instandhaltungskosten (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten und nach Abzug von Versicherungserstattungen) entsprechen einem Instandhaltungskostensatz von rd. € 21,18 je qm Wohn- und Nutzfläche.

Treppenraumanstrich Am Stadtgarten

Im Vorjahr betrug der Instandhaltungskostensatz € 20,49 je qm. Die Gründe für die hohen, aber nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten im Jahr 2024 liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug.

Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2015 - 2024 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2024 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2024 nahmen 3 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot der WWG wahr oder haben eine Ratenzahlungsvereinbarung abgeschlossen. Wie auch im Vorjahr konnte dadurch eine Reduzierung von Räumungsklagen und Mietausfällen erreicht werden. Die Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit wurde weiter erfolgreich fortgeführt.

2.2. Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung

Die Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 überschnitten sich wie in der Vergangenheit in den Aufgabenfeldern Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung deutlich mit den wohnungswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft. Erneut bildeten vor allem Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung den Schwerpunkt wirtschaftsförderlicher Arbeitsbereiche der WWG. Die Planungen zur Entwicklung und Neubebauung des Stadtquartiers „Am Stadtgarten" und die Beteiligung an Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes und des neuen Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren NRW" (kurz ZIO) für die Altstadt standen hier im Mittelpunkt. Die Stadt Königswinter hatte Fördermittel beantragt, um neue Nutzungen in leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Ladenlokalen in der Königswinterer Altstadt zu etablieren und Innenstadtqualitäten zu schaffen. Bewilligt wurden Landesmittel in Höhe von insgesamt rund 178.200 €. Gemeinsam mit Akteuren aus dem Wirtschaftsleben und der Verwaltung wurde unter anderem eine Bestandsaufnahme durchgeführt, um die Fussgängerzone attraktiver zu gestalten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in 2025 angestrebt.

Zusammenfassend standen 2024 in den Bereichen Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:

Planung Neubauten Am Stadtgarten

Weiterentwicklung und Konkreti-sierung der Planungen zur Aufwertung der Altstadt im Bereich „Am Stadtgarten". Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung der Erdgeschossbereiche wurden unter anderem Gespräche mit einem potenziellen Betreiber eines Geburtshauses geführt.

WIR GESTALTEN MIT!
Landesinitiative
Zukunft. in!nenstadt.
Nordrhein-Westfalen.

Fortführung des Leerstandsmanagements für Gewerbeimmobilien in der Altstadt von Königswinter und Vermarktung von Flächen bzw. Objekten in unmittelbarer Nähe des Wohnungsbestandes der WWG in der Altstadt.
Im Rahmen des „Sofortprogramms NRW" wurden gemeinsam mit der Stadt Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen fortgesetzt.

In der Königswinterer Altstadt stagniert die Anzahl leerstehender Ladenlokale. Durch die Förderprogramme „Sofortprogramme Innenstadt" und „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren Nordrhein-Westfalen" konnten durch die Wirtschaftsförderung Gewerbetreibende gewonnen werden, Geschäftsideen in der Altstadt zu verwirklichen und zur Belebung der Altstadt beizutragen. Als problematisch wird der Sanierungsstau bei einigen Immobilien gesehen. Ungewiss bleibt die Verwertung der von der insolventen Verianos Gruppe erworbenen 14 Immobilien. Es gilt, Eigentümer weiter zu Investitionen und Sanierung zu motivieren.

Neben der Unterstützung zur Durchführung des Königssommer, einer kulturellen Veranstaltungsreihe zur Belebung der Altstadt in der Zeit der Sommerferien, hat die WWG im Jahr 2024 die erste Hochzeitsmesse in Königswinter begleitet und für den Standort geworben.

Weiter wurde die Kooperation zwischen der WWG und den Städten Königswinter und Bad Honnef zwecks Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen zum Thema „Energieeffizienz in Unternehmen" vertieft.

Überdies fanden auch im Jahr 2024 wieder regelmäßige Treffen mit Vertretern des Werbekreises Siebengebirge und des Gewerbevereins Altstadt statt. Der Austausch mit den Wirtschaftsförderungen des Rhein-Sieg-Kreises und der Bundesstadt Bonn erfolgte ebenfalls turnusmäßig. Ferner erfolgten auch wieder Gesprächsrunden zwischen der WWG und der IHK sowie des Einzelhandelsverbandes.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und durchgeführten Maßnahmen ist der Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der WWG im Geschäftsjahr als positiv zu bezeichnen.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft stellen sich wie folgt unverändert dar:

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

2.3.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 51 (= 0,2 %) auf T€ 21.559 vermindert.

Auf der Aktivseite haben sich die Sachanlagen um T€ 263 vermindert. Investitionen von T€ 430 stehen Abschreibungen von T€ 693 gegenüber.

Die Investitionen verteilen sich auf	T€
Modernisierungsmaßnahmen u.a.	296
Neubautätigkeit (Bauvorbereitung)	114
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20
	430

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von T€ 1.584 (Vorjahr: T€ 1.636) ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 1.771 (Vorjahr: T€ 1.729) gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das langfristige Eigenkapital um T€ 483 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 35,1 % (Vorjahr: 32,8 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) haben sich gegenüber dem Vorjahr u.a. durch planmäßige Tilgungen (T€ 558) um insgesamt T€ 558 vermindert. Der langfristige Rechnungsabgrenzungsposten enthält einen Tilgungsnachlass für ein öffentlich gefördertes Bauprojekt. Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 129) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 164). Sie verringerten sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 12.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 18.859 oder 87,5%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte T€ 2.700 bzw. 12,5%. Die Kapitalstruktur weist Eigenkapital von T€ 7.571 oder 35,1% und langfristige Verbindlichkeiten von T€ 10.962 oder 50,9% aus, auf Rückstellungen bzw. übrige Verbindlichkeiten entfallen T€ 3.026 oder 14,0%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 35,1 % noch unter dem Durchschnitt kommunaler Wohnungsbaugesellschaften ähnlicher Größe. Im Jahresvergleich 2023 des VdW Rheinland Westfalen für Kapitalgesellschaften mit 501-1.500 WE lag die Eigenkapitalquote durchschnittlich bei 38,9 %. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die Gesellschaft hat 2024 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist bei planmäßigem Verlauf die Zahlungsbereitschaft auch für 2025 gewährleistet.

2.3.2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 483 ab, der insbesondere durch höhere Umsatzerlöse aufgrund von Mietanpassungen und geringerer Instandhaltungsaufwendungen um T€ 177 über dem im Vorjahr prognostizieren Betrag von T€ 306 lag. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit und dem neutralen Ergebnis, denen überwiegend negative Ergebnisse in den weiteren Leistungsbereichen gegenüberstehen. Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

	2024	2023	Veränderung
Ertragslage	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	804	719	85
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-131	-128	-3
Betreuungstätigkeit	8	10	-2
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-142	-176	34
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	32	32	0
Betriebsergebnis	571	457	114
Finanzergebnis	4	1	3
Neutrales Ergebnis	47	4	43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-139	-46	-93
Jahresüberschuss	483	416	67

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich Bewirtschaftungstätigkeit um T€ 85 resultiert insbesondere aus gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerungen (+T€ 146) und gesunkenen Abschreibungen auf Mietforderungen (-T€ 5), denen u.a. höhere Instandhaltungskosten (+T€ 29) und Verwaltungskosten (+T€ 78) gegenüberstehen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ 8 positiv, da dem Betreuungsentgelt von T€ 25 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 17 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 142 belastet. Im Geschäftsjahr 2024 standen den zugeordneten Verwaltungskosten in Höhe von T€ 142 keine Einnahmen gegenüber.

Das positive Finanzergebnis weist nur Zinserträge auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 47 resultiert im Wesentlichen aus Vereinnahmungen von Verbindlichkeiten (T€ 42) und Eingängen auf abgeschrieben Mietforderungen (T€ 9), denen Aufwendungen früherer Jahre (T€ 5) gegenüberstehen.

Der für 2025 aufgestellte Wirtschaftsplan sieht einen Jahresüberschuss von T€ 338 vor.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2024	2023	2022*
Sachanlagenintensität in %	87,5	88,5	88,9
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	50,1	48,9	47,8
Eigenkapitalquote in %	35,1	32,8	30,8
Eigenkapitalrentabilität in %	8,2	6,5	6,3
Instandhaltungskosten in €/qm	21,18	20,49	21,03
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm/mtl.	6,27	6,03	5,80
Leerstandsquote in %	3,0	3,7	3,9
Fluktuationsquote in %	4,2	6,0	7,2

*Eine Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist aufgrund der Verrechnung des Sonderpostens nur bedingt gegeben, da die Vorjahreszahlen nicht angepasst wurden.

2.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Entsprechend werden diese Zahlen in den Betriebsabrechnungsbogen übernommen, so dass eine Kontrolle der Entwicklung der einzelnen Tätigkeitsfelder für Wohnungs-

bewirtschaftung, 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, Heizungsmodernisierungen, 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 Geschäftsjahrs 2024 für die Beschaffung von langfristigen Darlehen schlechter als in den Vorjahren. Benötigte Darlehen zur Finanzierung von Investitionen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen konnten zu Konditionen in Höhe von rd. 3% beschafft werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Finanzmarkt ist derzeit davon auszugehen, dass sich das Zinsniveau langfristiger Kredite auf Baumaßnahmen negativer auswirken wird. Dazu kommen nach wie vor steigende Baukosten, die viele Investitionsentscheidungen unrentabel machen.

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

Die Bundesregierung hat ein Stufenmodell für die CO_2 Bepreisung in 2023 eingeführt, welches die Aufteilung der CO_2-Abgabe auf die Mieter und Vermieter regelt. 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. Um diese Ziele umzusetzen, ist die Gesellschaft auf die Ausreichung von Fördermitteln angewiesen. Ohne diese sind die finanziellen Belastungen, die auf die Gesellschaft durch die Umbaumaßnahmen zur Klimaneutralität zukommen, nicht zu stemmen. Im aktuellen Wirtschaftsplan 2024 sind diese Kosten noch nicht berücksichtigt. Für die Folgejahre wird die CO_2 Bepreisung, die Reduzierung der CO_2 Belastung und die politisch angekündigte Aufteilung der Kosten zwi-

schen Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern die zukünftigen Jahresergebnisse sehr stark belasten.

Ein weiteres Risiko stellen die derzeit nicht absehbaren weiteren Auswirkungen des Krieges von Russland auf die Ukraine dar. Der von Russland geführte Krieg und die damit in Verbindung stehende Inflation hat zu einem starken Baukostenanstieg geführt und kann zu weiteren Lieferengpässen insbesondere in der Bauwirtschaft führen.

Die benannten Risiken werden für aktuelle und zukünftige Investitionsentscheidungen (z.B. für das geplante Neubauvorhaben „Am Stadtgarten") bedeuten, dass durch das gestiegene Zins- sowie Baukostenniveau und die Verknappung und Verteuerung von Baustoffen die Wirtschaftlichkeit der Investitionen kritisch und stetig geprüft werden müssen. Zudem müssten zukünftige stetige Mietanpassungen durchgeführt werden, um die Herausforderungen besser finanzieren zu können.

Der Aufsichtsrat der WWG hat im Jahr 2021 beschlossen, dass die WWG bis zum Jahre 2045 klimaneutral sein soll. In 2023 hat die WWG gemeinsam mit dem VdW Bayern Treuhand einen sogenannten Klimapfad erarbeitet, der die notwendigen Maßnahmen definiert und die Kosten auf die Folgejahre ermittelt hat. Die ermittelten Gesamtkosten für die Gesellschaft werden auf rund 12,3 Mio. € geschätzt. Als erster Schritt ist der Austausch der Heizungsanlage in der Herresbacher Str. 39 und in der Friedensstraße 13 vorgesehen.

In einer Gesamtbeurteilung der Chancen- und Risikolage werden für das Folgejahr keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit gravierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gesehen.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2025 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 338 bei leicht steigenden Sollmieten. Ob die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten und benannten finanziellen künftigen Herausforderungen Einfluss auf die Mietzahlungen haben, kann derzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden; bislang sind kaum Mietausfälle zu verzeichnen.

Das im Wirtschaftsplan eingerechnete Investitionsvolumen für die Instandhaltung beträgt T€ 900. Hiervon werden T€ 400 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 100 den Einbau eine Wärmepumpe, mit T€ 200 eine Fassadendämmung und mit T€ 200 Grundsanierungen von Wohnungen. Im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden die Erneuerung von Heizungsthermen, Treppenhausanstriche und Dachsanierungen realisiert. Die Finanzierung erfolgt hierbei mit Eigenkapital. Bei frei werdenden Wohnungen werden, soweit erforderlich, Gasetagenheizungen oder Wärmepumpen eingebaut. Auch hier erfolgt die Finanzierung aus eigenen Mitteln.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2024 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 28.05.2025

Die Geschäftsführung

Christopher M. Holderbaum

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.745,00	2.697,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.834.939,92		16.110.877,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.394.364,20		2.495.812,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.848,29		58.959,83
Bauvorbereitungskosten	566.932,76	18.856.085,17	452.902,97
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		800,00	800,00
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.584.412,11	1.636.047,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.300,43		24.224,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.350,00		15.350,00
Sonstige Vermögensgegenstände	69.305,48	104.955,91	217.510,73
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	692.485,65		306.495,10
Bausparguthaben	318.080,46	1.010.566,11	287.521,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		297,00	944,51
Bilanzsumme		21.558.861,30	21.610.143,51

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.320.000,00	2.320.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	633.000,00		584.000,00
Andere Gewinnrücklagen	4.180.000,00	4.813.000,00	3.810.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	3.779,85		16,70
Jahresüberschuss	482.784,14		415.763,15
Einstellungen in Rücklagen	-49.000,00	437.563,99	-42.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.570.563,99	7.087.779,85
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	143.508,00		37.258,00
Sonstige Rückstellungen	164.434,00	307.942,00	134.511,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.940.023,19		11.575.872,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.396,29		60.971,29
Erhaltene Anzahlungen	1.771.453,50		1.728.742,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.113,10		174.134,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164.177,85		130.724,88
Sonstige Verbindlichkeiten	95.531,38	13.132.695,31	103.665,15
davon aus Steuern: 27.117,21 €			(17.226,46)
Rechnungsabgrenzungsposten		547.660,00	576.484,00
Bilanzsumme		21.558.861,30	21.610.143,51

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.767.787,93		4.444.043,57
c) aus Betreuungstätigkeit	25.350,00		25.350,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.016,83	4.825.154,76	31.807,21
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-51.635,65	144.803,97
Sonstige betriebliche Erträge		100.349,20	90.473,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.247.691,02	2.364.217,34
Rohergebnis		2.626.177,29	2.372.261,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	537.703,00		508.271,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	141.046,13	678.749,13	139.473,97
davon für Altersversorgung 37.846,35 €			(35.105,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		692.766,94	685.876,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		285.854,33	234.554,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		34,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.191,86	1.447,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		196.393,42	188.080,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		138.623,14	45.548,00
Ergebnis nach Steuern		638.016,19	571.924,97
Sonstige Steuern		155.232,05	156.161,82
Jahresüberschuss		482.784,14	415.763,15
Gewinn-/Verlustvortrag		3.779,85	16,70
Einstellung in Rücklagen			
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		49.000,00	42.000,00
Bilanzgewinn		437.563,99	373.779,85

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, 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

I. 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 2023 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 in 2004 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt Mathildenheim, das in 2013 in Betrieb genommene Objekt Drachenfelsplateau sowie das in 2017 in Betrieb genommene Objekt Remigiusstr. 11 werden 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.

II. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 01.01.2024 [€]	Zugänge des Geschäftsjahres [€]	Davon aktiv. FK Zinsen [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	Zuschreibungen [€]	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2024 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.760,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.225.807,84	295.680,52	0,00	0,00	0,00	0,00	33.521.488,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.524.927,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.524.927,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.569,62	19.652,91	0,00	32.931,43	0,00	0,00	175.291,10
Bauvorbereitungskosten	452.902,97	114.029,79	0,00	0,00	0,00	0,00	566.932,76
	37.392.207,64	429.363,22	0,00	32.931,43	0,00	0,00	37.788.639,43
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	37.397.767,64	429.363,22	0,00	32.931,43	0,00	0,00	37.794.199,43

Entwicklung der Abschreibungen

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 [€]	Veränderungen i .Z .m. Zugängen [€]	Veränderungen i .Z .m. Abgängen [€]	Veränderungen i .Z .m. Umbuchungen [€]	Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 [€]	Buchwert 31.12.2024 [€]	Buchwert 31.12.2023 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.063,00	0,00	0,00	0,00	952,00	3.015,00	1.745,00	2.697,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.114.930,44	0,00	0,00	0,00	571.618,00	17.686.548,44	15.834.939,92	16.110.877,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.029.115,01	0,00	0,00	0,00	101.448,00	1.130.563,01	2.394.364,20	2.495.812,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.609,79	0,00	32.915,92	0,00	18.748,94	115.442,81	59.848,29	58.959,83
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	566.932,76	452.902,97
	18.273.655,24	0,00	32.915,92	0,00	691.814,94	18.932.554,26	18.856.085,17	19.118.552,40
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	18.275.718,24	0,00	32.915,92	0,00	692.766,94	18.935.569,26	18.858.630,17	19.122.049,40

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.584.412,11 (Vorjahr € 1.636.047,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am Abschlussstichtag nicht.

In dem Posten 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	584.000,00	49.000,00	633.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.810.000,00	370.000,00	4.180.000,00
	4.394.000,00	419.000,00	4.813.000,00

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	73
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	32
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	26
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	16
Rückstellungen für Betriebskosten	10

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 31.12.2024	Insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
	[€]	unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.940.023,19 (11.575.872,18)	552.562,19 (662.885,42)	10.387.461,00 (10.912.986,76)	2.158.552,72 (2.208.052,75)	8.228.908,28 (8.704.934,01)	10.940.023,19	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.396,29 (60.971,29)	4.582,17 (28.972,95)	27.814,12 (31.998,34)	1.636,16 (5.411,34)	26.177,96 (26.587,00)	32.396,29	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.771.453,50 (1.728.742,67)	1.771.453,50 (1.728.742,67)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.113,10 (174.134,49)	129.113,10 (174.134,49)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164.177,85 (130.724,88)	164.177,85 (130.724,88)					
Sonstige Verbindlichkeiten	95.531,38 (103.665,15)	95.531,38 (103.665,15)					
insgesamt	13.132.695,31 (13.774.110,66)	2.717.420,19 (2.829.125,56)	10.415.275,12 (10.944.985,10)	2.160.188,88 (2.213.464,09)	8.255.086,24 (8.731.521,01)	10.972.419,48	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet mit € 41.867,34 (Vorjahr € 2.015,69) Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und mit € 940,77 (Vorjahr € 1.077,81) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

In dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen" sind € 4.641,22 (Vorjahr € 491,26) Aufwendungen für frühere Jahre enthalten.

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

D. Sonstige Angaben

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 4 vollzeitbeschäftigte und 4 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen in 2024 € 399,00. 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 2024 insgesamt rund T€ 488. In 2024 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	3.350,00	3.350,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	692.485,65	288.413,40
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.940.023,19	2.718.567,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.396,29	28.529,94

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€ 49 für 2025 sowie von weiteren T€ 48 für 2026.

Nachtragsbericht:

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

Mitglieder der Geschäftsführung:

Christopher Markus Holderbaum (Dipl. Ing (FH), Architekt)	ab 01.01.2024
Dr. Andreas Pätz (Dipl. Geograph, Stadtplaner)	bis 29.02.2024

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Lutz Wagner (Bürgermeister)	Vorsitzender
Ralf Klösges (Regionaldirektor Kreissparkasse Köln)	stv. Vorsitzender
Michael Ridder (Unternehmer)	stv. Vorsitzender
Volker Klein (Vorstand Volksbank Köln Bonn)	
Michelle Müller (Kreissparkasse Köln)	
Dr. Gerhard Duda (Bereichsleiter Forschungs- und Innovationspolitik)	
Frank Klein (Qualitätsmanager)	
Jochen Zien (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Manuela Roßbach (Geschäftsführende Vorständin)	
Klaus Ruppert (Rentner)	
Stephan Unkelbach (Journalist)	

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionskonto sind zum 31.12.2024 Mietkautionen in Höhe von € 636.130,11 eingegangen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 437.563,99 soll in Höhe von € 430.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 7.563,99 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 28.05.2025

Die Geschäftsführung

Christopher M. Holderbaum

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationender Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, 04. Juni 2025

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

gez. Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

gez. Hegeler
Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung und in drei Sitzungen eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie der Unternehmensplanung unterrichtet. Gegenstand der Sitzungen waren u.a. das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Wirtschaftsjahr 2024 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 2024 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 2024 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2025

Lutz Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2025

	2025 wirtschaftlich T - EURO
Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.710
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	24
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2
	4.664
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.550
Instandhaltungskosten	900
andere Aufwendungen	73
Personalaufwand	650
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	680
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	220
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	160
	4.433
Gewinn vor Steuern	368
Steuern vom Einkommen und Ertrag	30
Gewinn nach Steuern	338