

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

**Geschäftsbericht
und
Jahresabschluß 2023**

71. 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 2023	22
6.	Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- Wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf	30
7.	Bericht des Aufsichtsrates	34
8.	Wirtschaftsplan 2024	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:
Dr. Andreas Pätz

Dipl.-Geograph,
Stadtplaner

Bericht der Geschäftsführung und Lagebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

1.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

¹ VdW Information 168: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage 2023/2024 (01/2024)

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

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

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

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 31.12.2023 bei 42.755 Einwohnern und damit nur geringfügig unter den Vorjahreszahlen (42.629).

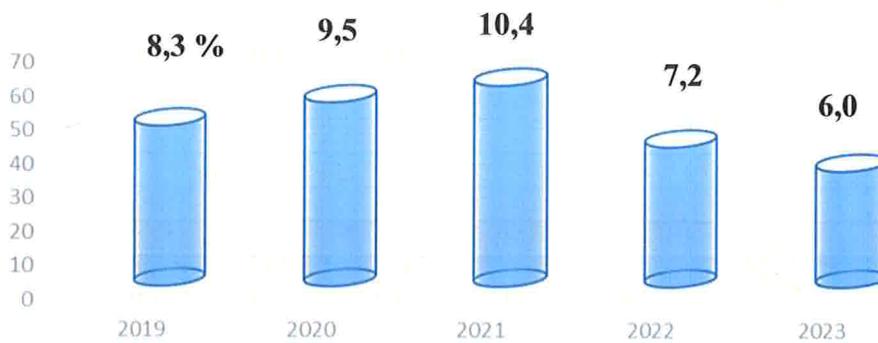
Am Bilanzstichtag befinden sich 76 Häuser mit 570 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 69 Garagen, 61 Einstellplätze, eine Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen sowie 11 Gewerbeeinheiten und 2 sonstige Einheiten, zu denen Sozialräume im Wohnpark Nord und in der Schützenstraße 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 265; im Vergleich zu 2022 eine leicht gestiegene Nachfrage (Vorjahr: 249), die trotzdem den hohen Bedarf an preiswerten Wohnungen widerspiegelt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 durch die Mieter 34 Vertragsverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 41). Die Fluktuation im Jahr 2023 sank damit auf 6,0% gegenüber 7,2% im Vorjahr.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand in den letzten 5 Jahren



Im Geschäftsjahr 2023 standen fünfzehn Wohnungen länger als 12 Monate leer, 10 davon wegen des geplanten Abrisses der Gebäude Am Stadtgarten 2,4 und 6. Insgesamt 21 Wohnungen standen weniger als 6 Monate überwiegend modernisierungsbedingt leer. 5 Wohnungen standen zwischen 6 und 12 Monaten leer.

Am 31.12.2023 waren insgesamt 21 Wohnungen (Vorjahr: 22) nicht vermietet, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,7% (Vorjahr: 3,9%). Hiervon sind 10 Wohnungen aus dem Gebiet „Am Stadtgarten“ betroffen.

Die durchschnittliche Sollmiete im Bestand der WWG fiel mit € 6,03 je qm höher wie in den Vorjahren aus. Die Nettokaltmiete der Immobilien der WWG liegt damit nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt² von € 7,40 je qm im Jahr 2022. 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, nachdem zur Corona-Zeiten diese nicht umgesetzt wurden.

Mietausfälle einschließlich Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen sind der Gesellschaft im Jahr 2023 in Höhe von T€ 116 (Vorjahr: T€ 83) entstanden und stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 39,8%. Die Mietausfälle entsprechen etwa 2,6% (Vorjahr: 1,9%) der Sollmieten und der Umlagenerlöse.

Im Jahre 2023 wurde von der Gesellschaft für geplante Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen, Modernisierungen und Reparaturen ein Gesamtbetrag von rund T€ 1.312 aufgewandt. Hiervon sind rund T€ 296 aktiviert worden. Im Objekt „Wohnpark Nord“ wurden für die Häuser Wohnpark Nord 1-7 sowie Oberkasseler Str. 64 die Heizungsanlage umfangreich saniert und in diesem Jahr abgeschlossen.

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

Im Wohnpark Nord 3 wurde die Modernisierung der Leitungsstränge und der Elektrotechnik nach Bauunterbrechung durch eine nicht geplante Asbestsanierung abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Spielplatz an der Herresbacher Str. 41/43 umfangreich saniert.

Den Hauptanteil der Instandsetzungskosten machten die Grundsanierungen diverser Wohnungen mit rd. T€ 101 aus. 9 Wohnungen wurden im Zuge der Mieterwechsel grundsaniert.



Neuer Mülltonnenstellplatz Am Stadtgarten



Neuer Spielplatz Herresbacher Str. 41/43

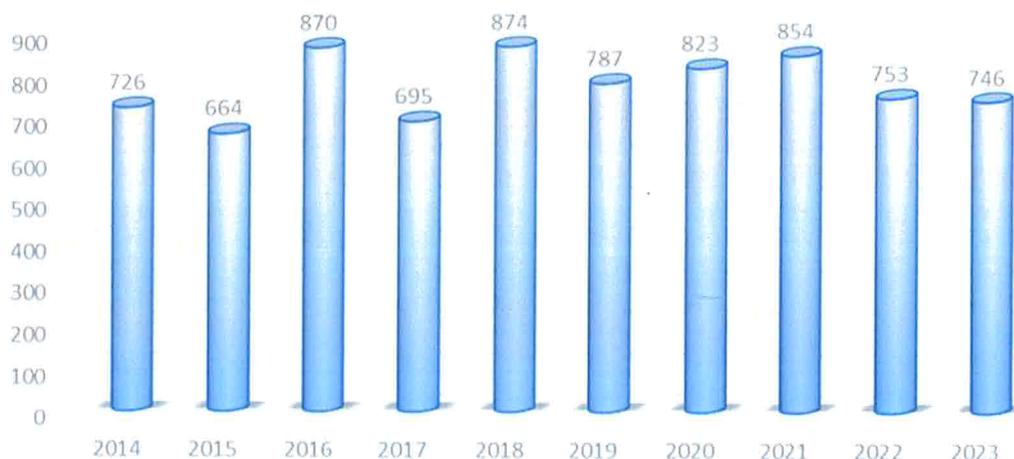
Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 23 auf T€ 873 gesunkenen Instandhaltungskosten (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten und nach Abzug von Versicherungserstattungen) entsprechen einem Instandhaltungskostensatz von rd. 20,49 € je qm Wohn- und Nutzfläche.



Sanierung Bäder Wohnpark Nord

Im Vorjahr betrug der Instandhaltungskostensatz 21,03 €/m². Die Gründe für die hohen, aber nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten im Jahr 2023 liegen in erster Linie an Mehrausgaben bei der Sanierung von Wohnungen langjähriger Mieter bei Auszug.

Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) 2014 - 2023 in T€



Die im Mai 2006 aufgenommene Tätigkeit der Mietschuldenberatung wurde im Berichtsjahr 2023 kontinuierlich fortgeführt. Zum 31.12.2023 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 überschritten sich die Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 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 Sofortprogramms NRW für die Altstadt standen hier wie im Vorjahr im Mittelpunkt.

Ein weiteres Aufgabengebiet war auch in 2023 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. Das Projekt wurde in 2023 erfolgreich abgeschlossen.

Zusammenfassend standen 2023 in den Bereichen Wirtschaftsförderung / Stadt- und Bestandsentwicklung folgende Aktivitäten im Vordergrund der Arbeit der WWG:



Planung Neubauten Am Stadtgarten

Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planungen zur Aufwertung der Altstadt im Bereich „Am Stadtgarten“. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung der Erdgeschossbereiche wurden erste Gespräche mit dem Jugendamt geführt. Geplant sind unter anderem eine Kinder- oder Altentagesstätte, Physio- oder Arztpraxen.

WIR GESTALTEN MIT!

Landesinitiative

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.



Im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt konnten in der Förderzeit bis zum 31.12.2023 insgesamt sechs Gewerbe gefördert werden. Fünf Gewerbe werden auch im kommenden Jahr, wenn die Förderung ausläuft, am Standort festhalten. Ein Gewerbe wird definitiv schließen, da die Flächen zu groß dimensioniert sind und ohne Förderung eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. Ende 2023 hat die Stadt Königswinter den Bewilligungsbescheid für das Nachfolgeprogramm ZIO (Zukunftsfähige Innenstädte und Ortzentren) erhalten.

NACHHALTIGKEIT UND KLIMANEUTRALITÄT -

Herausforderungen und Chancen
für das örtliche Gewerbe



Impulsabend am 5. Juni 2023
von 17.00 bis 20.00 Uhr



Auf nahezu allen politischen Ebenen hat sich das Thema Klimaschutz auch in Hinblick auf Unternehmen zu einem zentralen Schwerpunkt entwickelt und ist ausschlaggebend für eine Vielzahl an beschlossenen und geplanten Maßnahmen. Im Bereich der Wirtschaftsförderung startet in diesem Sinne die WWG in Kooperation mit der Stadt Königswinter und der Stadt Bad Honnef mit dem Impulsabend „Nachhaltigkeit und Klimaneutralität – Herausforderungen und Chancen für das örtliche Gewerbe“ eine neue Veranstaltungsreihe. Ziel ist es zu sensibilisieren und Informationen und Hinweise aufzuzeigen, wie diese Ziele erreicht werden können. Im Anschluss an verschiedene Referate wurden Arbeitsgruppen gebildet, in denen Fragen nach geplanten Maßnahmen, Hemmnissen bei der Umsetzung und Unterstützungen sowie Fördermöglichkeiten erörtert wurden.

Gemeinsam mit den Klimaschutzbeauftragten der Stadt Königswinter hat die WWG im Ergebnis der Veranstaltung eine Linkseite auf ihrer Homepage veröffentlicht, auf der Beratungs- und Förderangebote abgerufen werden können. Für das kommende Jahr wird die Fortsetzung der Veranstaltungsreihe mit den anderen Akteuren abgestimmt.

Überdies fanden auch im Jahr 2023 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 wurden nach der Corona-Zeit wieder intensiviert.

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€ 19 (= 0,1 %) auf T€ 21.610 vermindert.

Auf der Aktivseite haben sich die Sachanlagen um T€ 105 vermindert. Investitionen von T€ 580 stehen Abschreibungen von T€ 685 gegenüber.

Die Investitionen verteilen sich auf	T€
Modernisierungsmaßnahmen u.a.	296
Neubautätigkeit (Bauvorbereitung)	270
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
	<hr/> 580 <hr/>

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von T€ 1.636 (Vorjahr: T€ 1.491) ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 1.729 (Vorjahr: T€ 1.625) gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das langfristige Eigenkapital um T€ 416 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 32,8 % (Vorjahr: 30,8 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) haben sich gegenüber dem Vorjahr u.a. durch planmäßige Tilgungen (T€ 533) um insgesamt T€ 532 vermindert. Der langfristige Rechnungsabgrenzungsposten enthält einen Tilgungsnachlass für ein öffentlich gefördertes Bauprojekt. Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 174) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 131). Sie erhöhten sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 25.

In der Vermögensstruktur entfallen auf das Anlagevermögen T€ 19.122 oder 88,5%, auf flüssige Mittel und sonstige Vermögenswerte T€ 2.488 bzw. 11,5%. Die Kapitalstruktur weist Eigenkapital von T€ 7.088 oder 32,8% und langfristige Verbindlichkeiten von T€ 11.520 oder 53,3% aus, auf Rückstellungen bzw. übrige Verbindlichkeiten entfallen T€ 3.002 oder 13,9%.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt mit 32,8 % noch unter dem Durchschnitt kommunaler Wohnungsbaugesellschaften ähnlicher Größe. Im Jahresvergleich 2022 des VdW Rheinland Westfalen für Kapitalgesellschaften mit 501-1.500 WE lag die Eigenkapitalquote durchschnittlich bei 41,8 %. Die langfristigen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überwiegend fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die Gesellschaft hat 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist bei planmäßigem Verlauf die Zahlungsbereitschaft auch für 2024 gewährleistet.

2.3.2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 416 ab, der zuzüglich des Gewinnvortrages von € 16,70 und abzüglich der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage von T€ 42 zu einem Bilanzgewinn von T€ 374 führt. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung und dem neutralen Ergebnis, denen überwiegend negative Ergebnisse in den weiteren Leistungsbereichen gegenüberstehen. Die Aufteilung in die einzelnen Bereiche mit ihren Teilergebnissen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

	2023	2022	Veränderung
Ertragslage	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	719	630	89
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-128	-122	-6
Betreuungstätigkeit	10	3	7
Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung	-176	-161	-15
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	32	33	-1
Betriebsergebnis	457	383	74
Finanzergebnis	1	1	0
Neutrales Ergebnis	4	39	-35
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-46	-61	15
Jahresüberschuss	416	362	54

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Bereich Hausbewirtschaftung um T€ 89 resultiert insbesondere aus gestiegenen Sollmieten nach Erlösschmälerungen (+ T€ 103) und gesunkenen Instandhaltungskosten (-T€ 23), denen u.a. höhere Verwaltungskosten (+T€ 11) und Abschreibungen auf Mietforderungen (+T€ 6) gegenüberstehen.

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

Der Bereich der Betreuungstätigkeit ist mit T€ 10 positiv, da dem Betreuungsentgelt von T€ 25 verrechnete Verwaltungskosten von T€ 15 gegenüberstehen.

Aus den Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung und Bestandsentwicklung wurde die Ertragslage mit T€ 176 belastet. Im Geschäftsjahr 2023 standen den zugeordneten Verwaltungskosten in Höhe von T€ 178 Einnahmen in Höhe von T€ 2 gegenüber.

Das positive Finanzergebnis weist nur geringe Zinserträge auf.

Das positive neutrale Ergebnis von T€ 4 resultiert im Wesentlichen aus Kostenerstattungen (T€ 18) und sonstigen Erträgen (T€ 6), denen Aufwendungen früherer Jahre u.a. (T€ 20) gegenüberstehen.

Der für 2024 aufgestellte Wirtschaftsplan sieht einen Jahresüberschuss von T€ 306 vor.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	2023	2022*	2021
Sachanlagenintensität in %	88,5	88,9	91,6
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	48,9	47,8	43,0
Eigenkapitalquote in %	32,8	30,8	22,8
Eigenkapitalrentabilität in %	6,5	6,3	7,7
Instandhaltungskosten in €/qm	20,49	21,03	23,75
Durchschnittliche Sollmieten in €/qm/mtl.	6,03	5,80	5,78
Leerstandsquote in %	3,7	3,9	3,7
Fluktuationsquote in %	6,0	7,2	10,4

*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 Wohnungsbewirtschaftung, Bau- und Modernisierungstätigkeit und Wirtschaftsförderung/Bestandsentwicklung ermöglicht wird.

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

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

Das Klima am Kapitalmarkt war im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2023 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. 4% beschafft werden. Aufgrund der Entwicklung ab dem vierten Quartal 2023 und den aktuellen Entwicklungen auf dem Finanzmarkt ist derzeit davon auszugehen, dass sich das sinkende Zinsniveau langfristiger Kredite auf Baumaßnahmen positiver auswirken wird. Dem gegenüber stehen 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

Oberpreis, 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 CO₂ Bepreisung in 2023 eingeführt, welches die Aufteilung der CO₂-Abgabe auf die Mieter und Vermieter regelt. Durch die verschärften Klimaschutzziele will Deutschland nach aktuellem Stand eine Senkung der CO₂-Emissionen um 65% bis 2030 realisieren; bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Um diese Ziele umzusetzen, ist die Gesellschaft auf die Ausreichung von Fördermitteln angewiesen. Ohne diese sind die finanziellen Belastungen, die auf die Gesellschaft durch die Umbaumaßnahmen zur Klimaneutralität zukommen, nicht zu stemmen. Im aktuellen Wirtschaftsplan 2023 sind diese Kosten noch nicht berücksichtigt. Für die Folgejahre wird die CO₂ Bepreisung, die Reduzierung der CO₂ Belastung und die politisch angekündigte Aufteilung der Kosten zwischen Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern 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 die 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 Oberkasseler Str. 54/56 vorgesehen.

2.6. Prognosebericht

Für das Jahr 2024 ergibt sich entsprechend dem von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 306 bei leicht steigenden Sollmieten. Ob die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten und benannten finanziel-

len 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€ 755. Hiervon werden T€ 450 für die laufende Instandhaltung veranschlagt. Die großen Maßnahmen betreffen mit T€ 50 die Sanierung von Spielgeräten und Grundsanierungen von Wohnungen (T€ 200). 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.

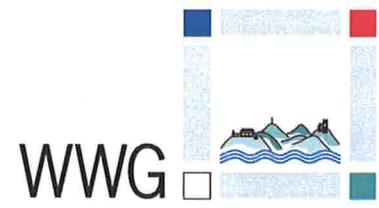
Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von Ihnen im Jahr 2023 erbrachten Leistungen.

Königswinter, 05.06.2024

Die Geschäftsführung



Christopher M. Holderbaum



Bilanz zum 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V A	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.697,00	3.649,00
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.110.877,40	16.381.640,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.495.812,20	2.597.260,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.959,83	61.225,02
Bauvorbereitungskosten	<u>452.902,97</u>	<u>192.774,30</u>
	19.118.552,40	
<u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
Umlaufvermögen		
<u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.636.047,76	1.491.243,79
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	24.224,23	42.736,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.350,00	17.850,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>217.510,73</u>	<u>135.925,93</u>
	257.084,96	
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	306.495,10	456.364,11
Bausparguthaben	<u>287.521,78</u>	<u>257.019,24</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	944,51	899,84
Bilanzsumme	<u>21.610.143,51</u>	<u>21.629.387,72</u>

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
<u>Gezeichnetes Kapital</u>		2.320.000,00	2.320.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	584.000,00		542.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>3.810.000,00</u>	4.394.000,00	<u>3.480.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn-/Verlustvortrag	16,70		5.025,22
Jahresüberschuss	415.763,15		361.991,48
Einstellungen in Rücklagen	<u>-42.000,00</u>	<u>373.779,85</u>	<u>-37.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		7.087.779,85	6.310.025,22
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	37.258,00		48.380,00
Sonstige Rückstellungen	<u>134.511,00</u>	171.769,00	<u>127.275,00</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575.872,18		12.046.446,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.971,29		88.687,72
Erhaltene Anzahlungen	1.728.742,67		1.624.549,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.134,49		151.521,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.724,88		161.583,89
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 17.226,46 €	<u>103.665,15</u>	13.774.110,66	<u>103.618,98</u> (23.943,37)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		576.484,00	605.308,20
Bilanzsumme		<u>21.610.143,51</u>	<u>21.629.387,72</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.444.043,57	4.295.841,74
c) aus Betreuungstätigkeit	25.350,00	17.850,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.807,21	
	4.501.200,78	33.213,34
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	144.803,97	50.148,13
Sonstige betriebliche Erträge	90.473,96	108.073,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.364.217,34</u>	<u>2.174.293,13</u>
Rohergebnis	2.372.261,37	2.330.833,26
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	508.271,21	483.670,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>139.473,97</u>	<u>130.387,83</u>
davon für Altersversorgung 35.105,24 €		(34.137,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	685.876,00	688.455,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	234.554,00	229.909,84
Erträge aus anderen Finanzanlagen	20,00	16,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.447,56	606,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	188.080,78	221.281,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>45.548,00</u>	<u>61.452,00</u>
Ergebnis nach Steuern	571.924,97	516.298,46
Sonstige Steuern	<u>156.161,82</u>	<u>154.306,98</u>
Jahresüberschuss	415.763,15	361.991,48
Gewinn-/Verlustvortrag	16,70	5.025,22
Einstellung in Rücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	42.000,00	37.000,00
Bilanzgewinn	<u>373.779,85</u>	<u>330.016,70</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- Gesellschaft m.b.H. der Stadt Königswinter hat ihren Sitz in Königswinter und ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg (HRB 7175).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des GmbH-Gesetzes in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, 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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 [€]	Zugänge		Davon aktiv. FK Zinsen		Abgänge		Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 [€]
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
4.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.760,00
32.929.173,50	296.634,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.225.807,84
3.524.927,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.524.927,21
195.777,99	13.818,29	0,00	0,00	21.026,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.569,62
182.774,30	270.128,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	452.902,97
36.832.653,00	580.581,30	0,00	0,00	21.026,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.392.207,64
800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
36.838.213,00	580.581,30	0,00	0,00	21.026,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.397.767,64

Entwicklung der Abschreibungen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 [€]	Zugängen [€]		Veränderungen i. Z. m. Abgängen		Umbuchungen		Abschreibungen im Geschäftsjahr [€]	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 [€]	Buchwert 31.12.2023 [€]	Buchwert 31.12.2022 [€]
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]				
1.111,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	952,00	2.063,00	2.697,00	3.649,00
16.547.533,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	567.397,00	17.114.930,44	16.110.877,40	16.381.640,06
927.667,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.448,00	1.029.115,01	2.495.812,20	2.597.260,20
134.552,94	0,00	21.022,15	21.022,15	0,00	0,00	0,00	16.079,00	129.609,79	58.959,83	61.225,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	452.902,97	182.774,30
17.609.753,39	0,00	21.022,15	21.022,15	0,00	0,00	0,00	684.924,00	18.273.655,24	19.118.552,40	19.222.899,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
17.610.864,39	0,00	21.022,15	21.022,15	0,00	0,00	0,00	685.876,00	18.275.718,24	19.122.049,40	19.227.348,61

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen € 1.636.047,76 (Vorjahr € 1.491.243,79) 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	542.000,00	42.000,00	584.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.480.000,00	330.000,00	3.810.000,00
	<u>4.022.000,00</u>	<u>372.000,00</u>	<u>4.394.000,00</u>

Rückstellungen

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

	T€
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	32
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	30
Rückstellungen für Betriebskosten	24
Rückstellungen für Tantiemen	19
Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Überstunden	16

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 31.12.2023	Insgesamt [€]	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575.872,18 (12.046.446,70)	662.855,42 (595.863,25)	10.912.986,76 (11.450.583,45)	2.208.052,75 (2.007.566,73)	8.704.934,01 (9.443.016,72)	11.575.872,18	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.971,29 (88.687,72)	28.972,95 (27.978,54)	31.998,34 (60.709,18)	5.411,34 (33.559,75)	26.587,00 (27.149,43)	60.971,29	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.728.742,67 (1.624.549,41)	1.728.742,67 (1.624.549,41)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.134,49 (151.521,12)	174.134,49 (151.521,12)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.724,88 (161.583,89)	130.724,88 (161.583,89)					
Sonstige Verbindlichkeiten	103.665,15 (103.618,98)	103.665,15 (103.618,98)					
insgesamt	13.774.110,66 (14.176.407,82)	2.829.125,56 (2.665.115,19)	10.944.985,10 (11.511.292,63)	2.213.464,09 (2.041.126,48)	8.731.521,01 (9.470.166,15)	11.636.843,47	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet mit € 2.015,69 (Vorjahr € 16.050,12) Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und mit € 1.077,81 (Vorjahr € 6.995,47) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

In dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind € 491,26 (Vorjahr € 11.997,39) 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 betragen in 2023 € 483,00. Es bestehen keine Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung oder an Mitglieder des Aufsichtsrates. Pensionsverpflichtungen bestehen nicht.

Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 %. Hinsichtlich der weiteren, voraussichtlichen Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagesatz ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2023 insgesamt rund T€ 450. In 2023 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	15.350,00	15.350,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	306.495,10	179.791,33
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575.872,18	4.473.391,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.971,29	28.938,98

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Form von Miet- oder Leasingverträgen. Hieraus resultieren Zahlungsverpflichtungen von T€ 34 für 2024 sowie von weiteren T€ 4 für 2025.

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 Klösiges (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)	
Helmut Rings (Regionaldirektor Volksbank Köln Bonn)	
Manuela Roßbach (Geschäftsführende Vorständin)	
Klaus Ruppert (Rentner)	ab 12.09.2023
Jasmin Sowa-Holderbaum (Architektin)	bis 11.09.2023
Stephan Unkelbach (Journalist)	

E. Weitere Angaben

Mietkautionen werden treuhänderisch verwaltet und getrennt vom eigenen Vermögen erfasst. Auf dem Mietkautionenkonto sind zum 31.12.2023 Mietkautionen in Höhe von € 610.190,24 eingegangen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 373.779,85 soll in Höhe von € 370.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 3.779,85 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Königswinter, den 05.06.2024

Die Geschäftsführung



Christopher M. Holderbaum

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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. Manipulationen der 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, ein-

schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 05. Juni 2024

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

gez. Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

gez. Köhler
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH der Stadt Königswinter

- DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE -

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 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 2023 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 2023 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 2023 geleistete Arbeit.

Königswinter, im September 2024



Lutz Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan für das Jahr 2024

2024

wirtschaftlich

T - EURO

Erträge/Einnahmen	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.580
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	18
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10
Sonstige betriebliche Erträge	55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1
	<hr/>
	4.664
	<hr/>
Aufwendungen/Ausgaben	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebskosten	1.550
Instandhaltungskosten	755
andere Aufwendungen	73
Personalaufwand	640
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	700
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	250
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200
Sonstige Steuern	160
	<hr/>
	4.328
	<hr/>
Gewinn vor Steuern	336
	<hr/>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	30
Gewinn nach Steuern	306
	<hr/>