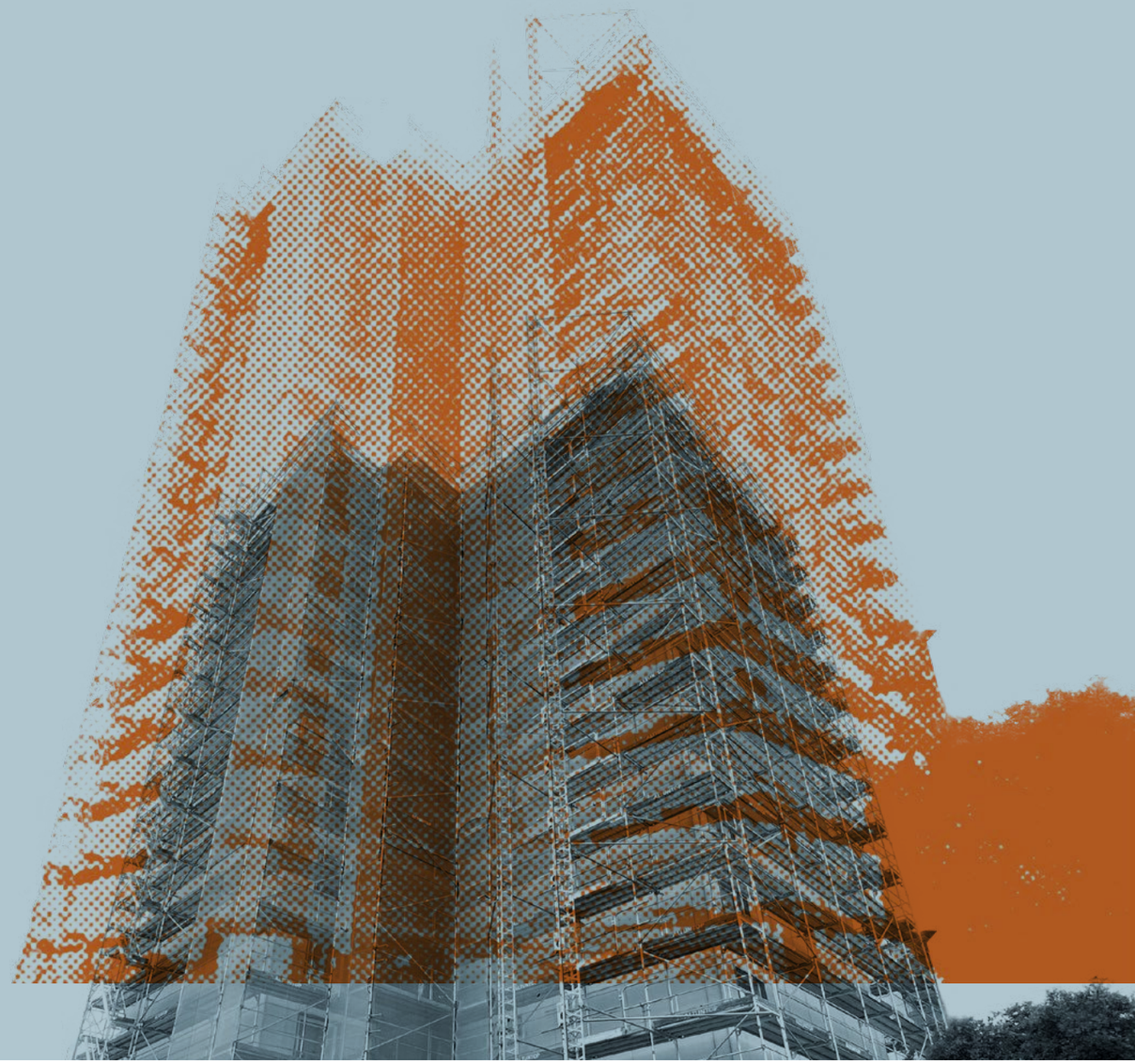
2022

UNTERNEHMENSBERICHT



Koblenzer | WohnBau

Organe der Gesellschaft 4

Lagebericht der Geschäftsführung 7

- Grundlagen des Unternehmens 8
- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 10
- Geschäftsverlauf 23
- Wirtschaftliche Unternehmenslage 29
- Finanzielle Leistungsindikatoren 31
- Prognosebericht 32
- Chancen- und Risikobericht 33
- Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 35

Bericht des Aufsichtsrates 36

Allgemeiner Bericht 38

- Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2015–2022 39
- Anlagevermögen/Neubau 40
- Baujahr der Wohnungen 41
- Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen 42

Bilanz, Gewinn und Verlust 43

- Bilanz zum 31. Dezember 2022 44
- Gewinn- und Verlustrechnung 46

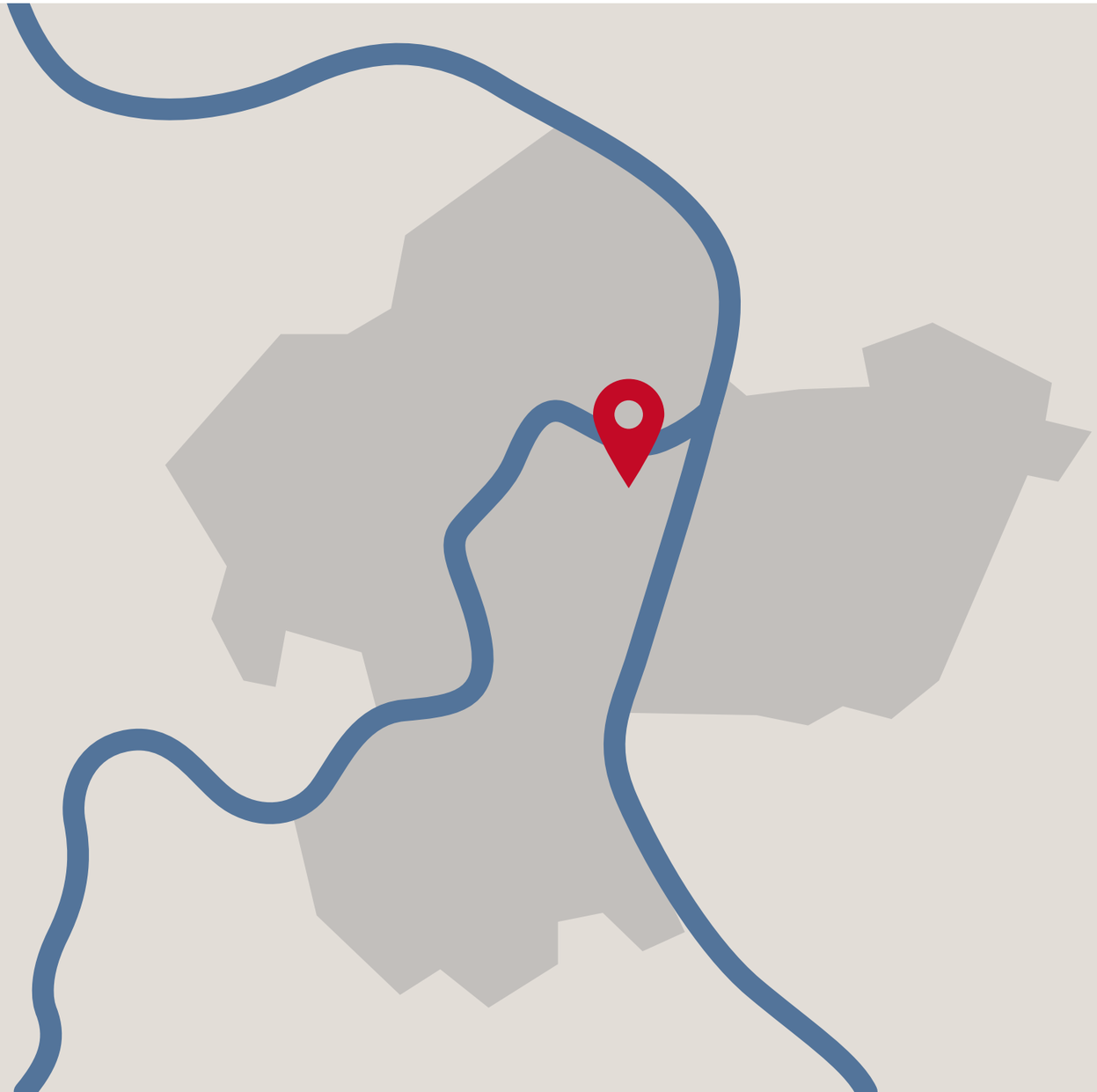
Anhang für das Geschäftsjahr 2022 48

- Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss 49
- Erläuterungen zum Jahresabschluss 49

Impressum 58

2022

Organe der Gesellschaft



GESELLSCHAFTER UND DEREN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS:

Stadt Koblenz,
12.740.450 € = 100 %

FIRMA UND SITZ:

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Görgenstraße 11, 56068 Koblenz

HANDELSREGISTER:

HRB 227, Amtsgericht Koblenz

GRÜNDUNG:

11. April 1950

GESCHÄFTSFÜHRER

Adalbert Fettweiß

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

Stephan Otto,
Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt
– stellvertretender Vorsitzender –

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied, Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Die WohnBau in Koblenz

Lagebericht der Geschäfts-führung

Grundlagen des Unternehmens

Den Bestand zu modernisieren, zu sanieren und Instand zu halten, gehörte 2022 zu den Kernaufgaben der Koblenzer WohnBau. 3099 neu registrierte Kunden belegen den weiterhin hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum, der auch 2022 durch das Angebot nicht gedeckt wurde.

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat einen Liegenschaftsbestand von insgesamt 3.195 Wohnungen, mehrere Gewerbe sowie eine Vielzahl von Tiefgaragenstellplätzen, Garagen und Stellplätzen. Außerdem verfügt sie über spezielle Liegenschaftseinheiten, wie zwei Schulen, eine Sporthalle, ein Bürgerzentrum und drei Schulmensen, welche sie dem Gesellschafter Stadt Koblenz zur Verfügung stellt. Das Unternehmen erfüllt die branchenüblichen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens einschließlich der Errichtung von Neubauten und der Betreuung von Liegenschaftseinheiten Dritter.

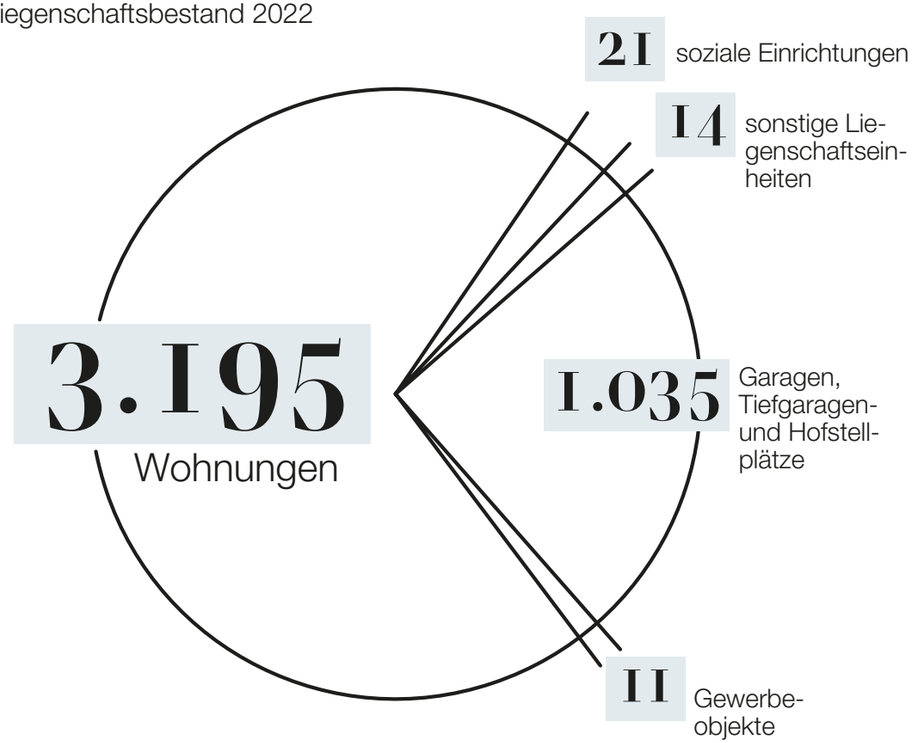
Entwicklung des Objektbestandes und Immobilienservice

Modernisierung, Sanierung und laufende Instandhaltung der Gebäude, Wohnungen und des Wohnumfeldes gehörten zu den Hauptaufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr. Unser Liegenschaftsbestand wird durch öffentlich geförderte und frei finanzierte Neubauten ergänzt.

Zu unseren Mietern zählt auch die Stadt Koblenz, an die schulische Objekte, wie Mensen, Sporthallen und Schulgebäude vermietet werden. Zur Unterbringung von Asylbewerbern wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Wohnungen angemietet. Diese werden der Stadt Koblenz zur Belegung zur Verfügung gestellt.

Die Mieten sind auch in 2022 leicht gestiegen. Ebenso gab es eine leichte Zunahme der Bevölkerung in Koblenz. Das überschaubare Angebot an preiswerten Mietwohnungen in Koblenz kann mit dem weiterhin hohen Bedarf nicht Schritt halten.

Liegenschaftsbestand 2022



Neu registrierte Kunden

3.099

Fluktuationsquote

6,77 %

Einwohner Koblenz (Januar 2021)

115.049

Umsatzerlöse

23.363.067 €

Jahresüberschuss

2.692.503 €

Investition in Instandhaltung und Sanierung

5.192.000 €

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2022 ist das Bruttoinlandsprodukt nach dem tiefen wirtschaftlichen Einbruch der Corona-Krisenjahre erstmals wieder leicht gewachsen. Davon ausgenommen war das Grundstücks- und Wohnungswesen. Unter anderem stark gestiegene Energie- und Materialpreise, gestiegene Bauzinsen und abrupte Förderstopps verschlechterten die Bedingungen und führten in allen Segmenten zu einem Rückgang.

INTERNATIONALE UND BUNDESWEITE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

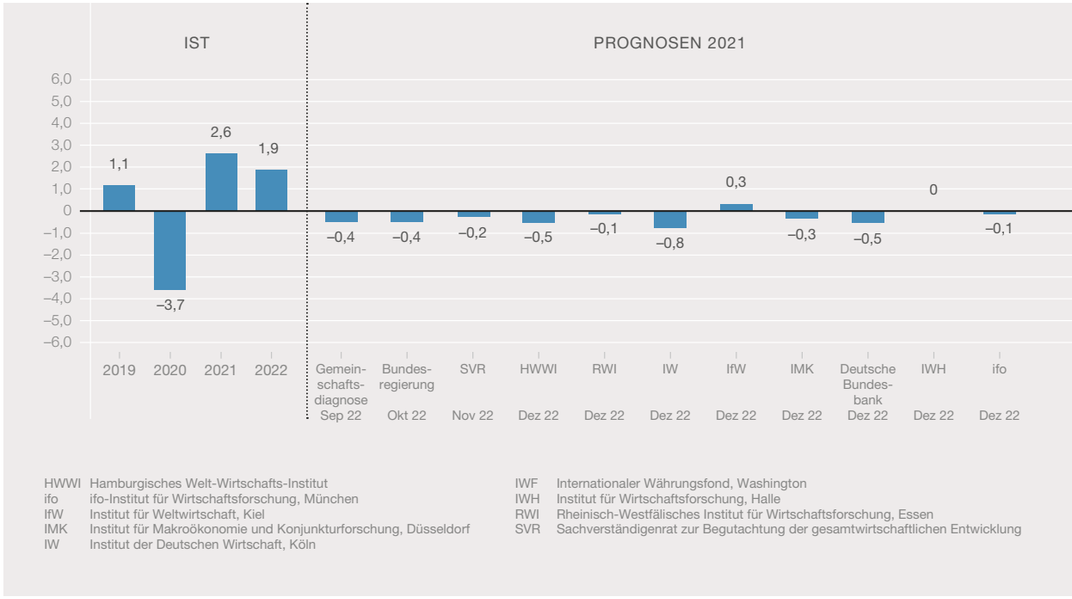
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Wirschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2023;
Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2023, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

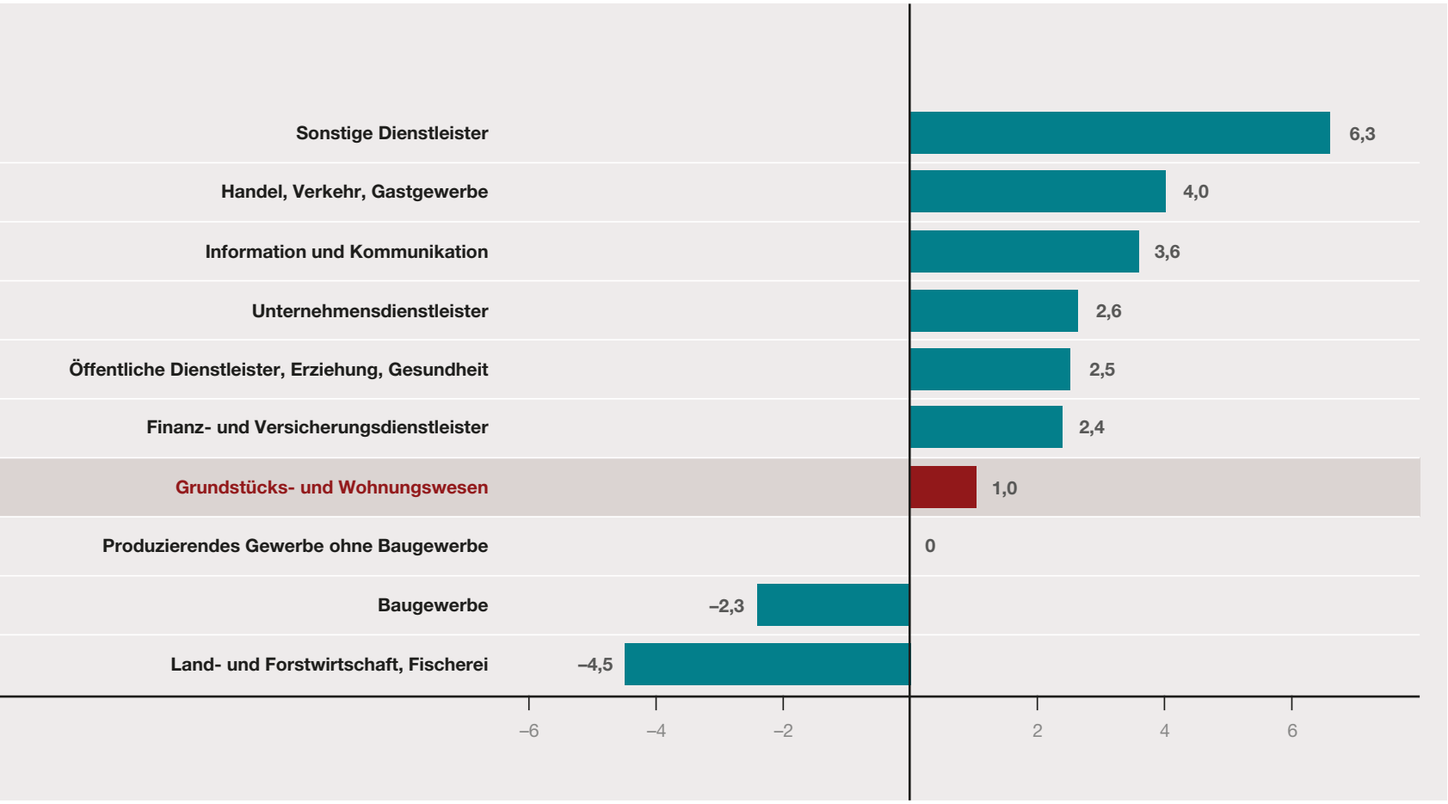
Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute[1] zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer



HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IW Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln
IWF Internationaler Währungsfond, Washington
IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Prognosen für 2023, Bruttoinlandsprodukt in Deutschland
preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %;
Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

[1] In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



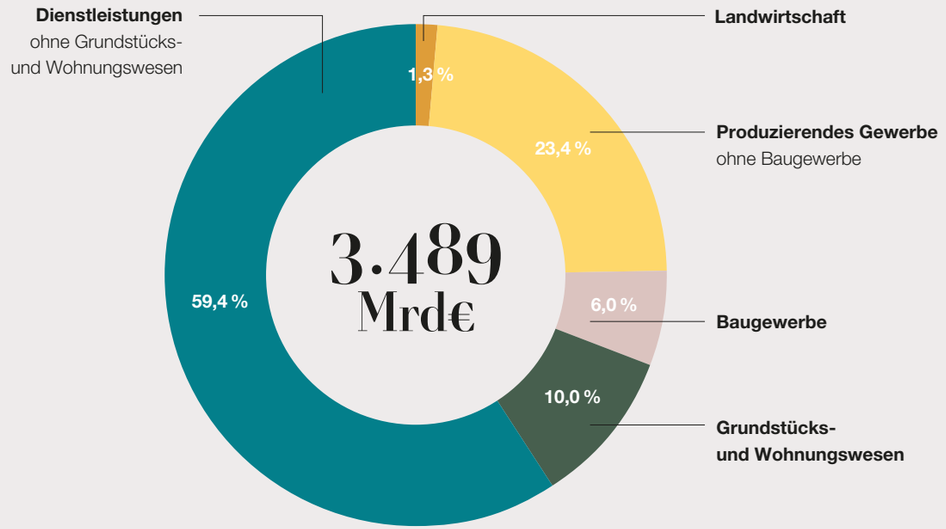
Bruttowertschöpfung 2022 nach Wirtschaftsbereichen
preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

Spannweite von –0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft
Anteil der Witschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2022, nominal. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen, entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden €.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel
Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

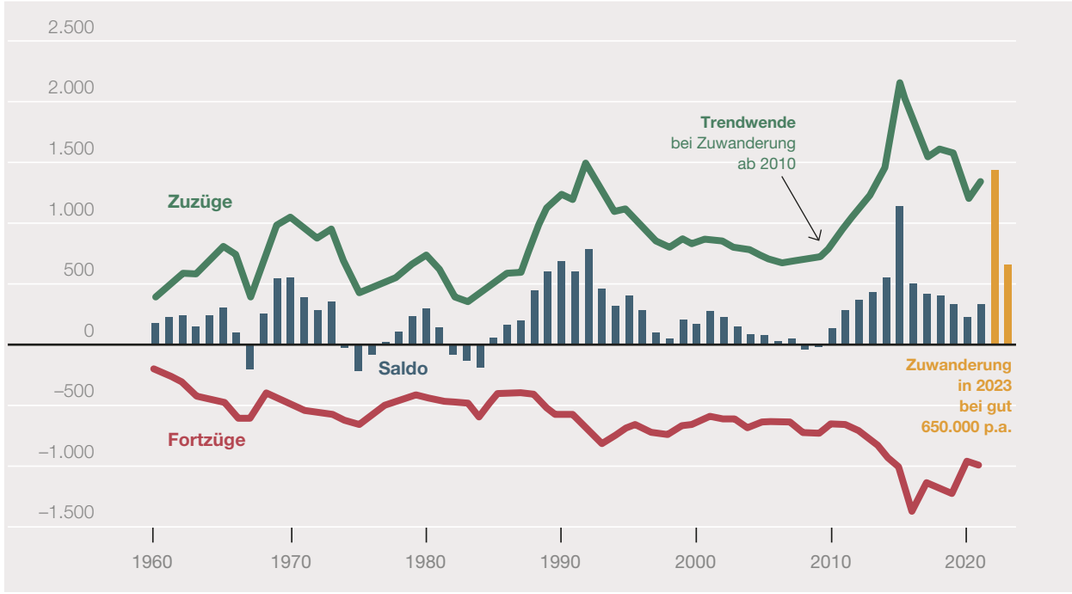
Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.[2]

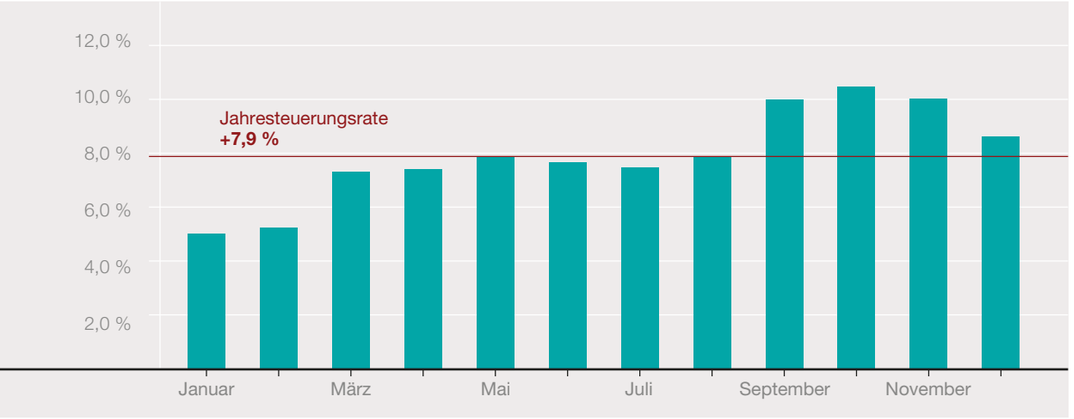
Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland
Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2022/23
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik;
bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2022/23 eigene Schätzung

[2] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 – wie bereits im Vorjahr – hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Pro-

dukte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

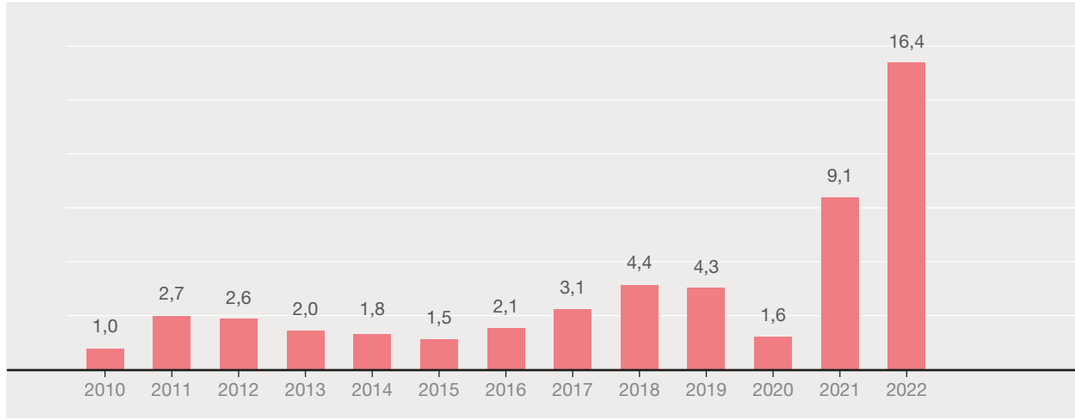
Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

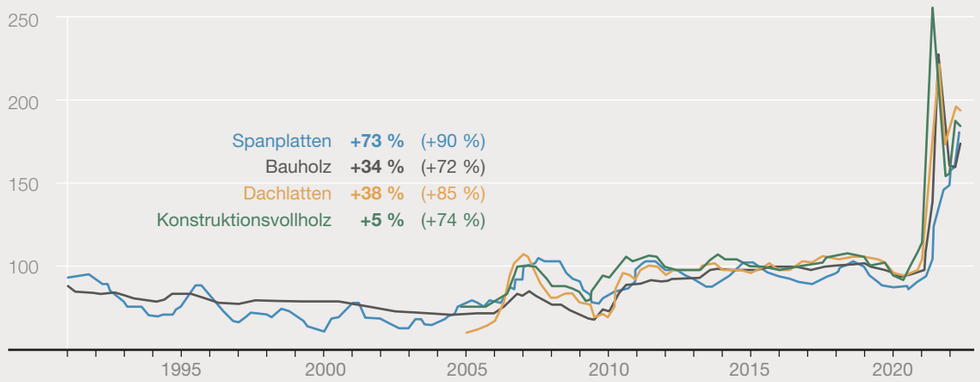
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

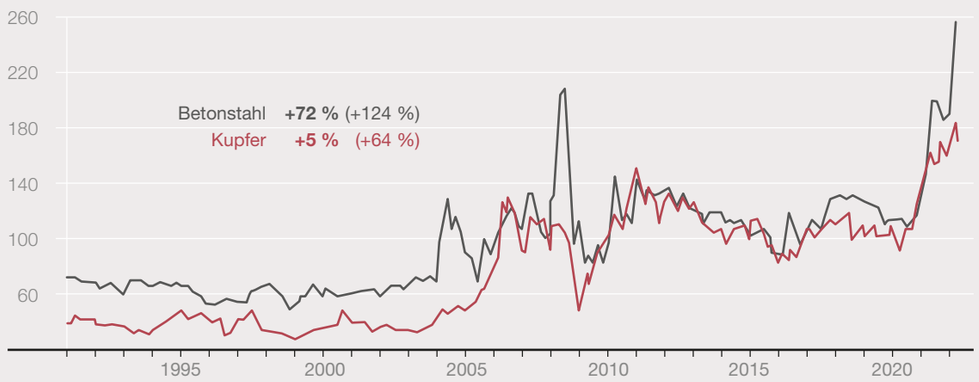
Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies 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.

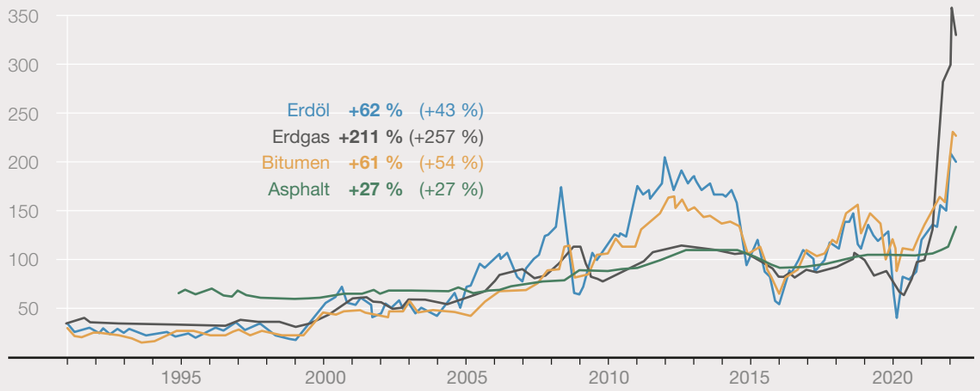
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (–1,1 %).

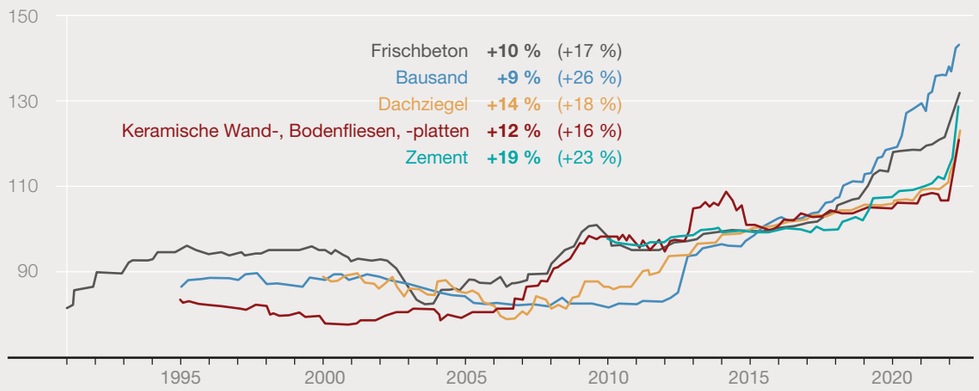


Baupreise für Wohngebäude 2010–2022
Veränderungsrate zum Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer









Steigende Kosten für Baumaterialien

Prozentuale Veränderung Mai 2022 zu 2021 (in Klammern Mai 2022 zu 2019)
VdW Rheinland Westfalen – Die Wohnungswirtschaft im Westen
Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

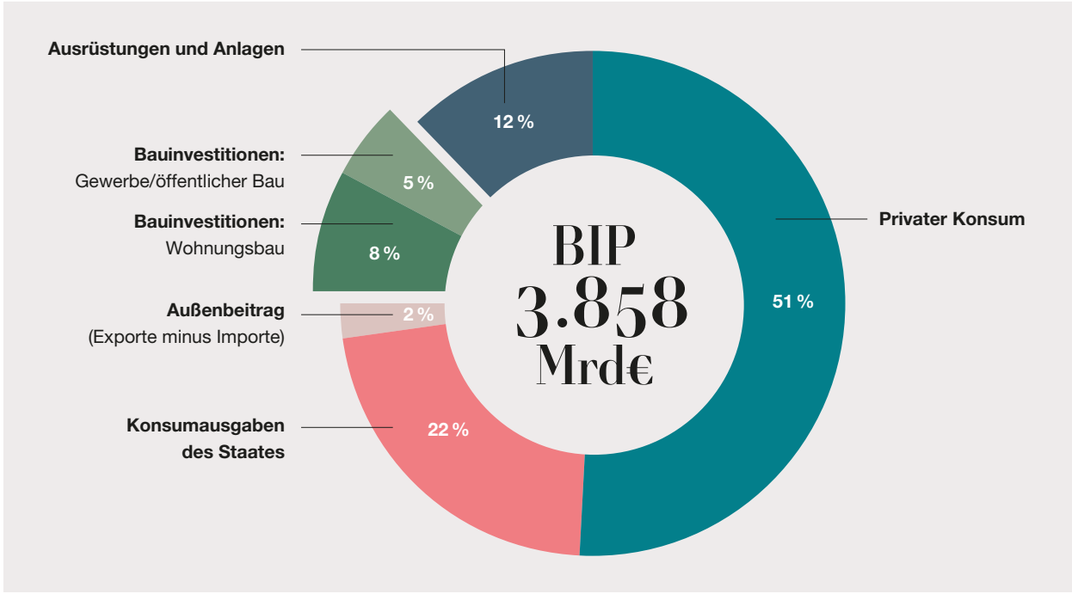
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten 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.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

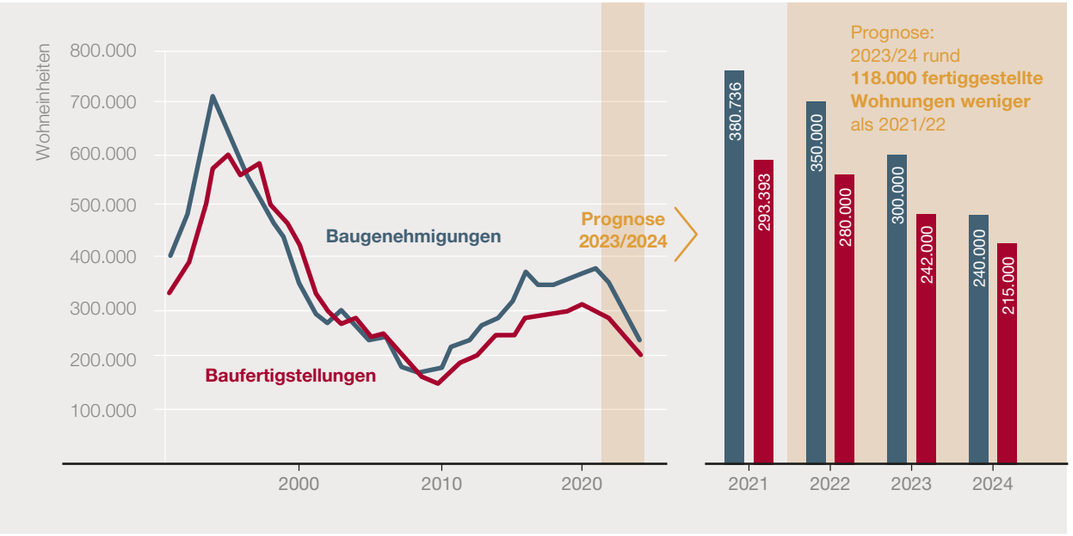
Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2022
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprudukts 2022, nominal, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (–15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung 2023–2024

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: –4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen[3].

SITUATION IN RHEINLAND-PFALZ

Auch in Rheinland-Pfalz wuchs die Bevölkerungszahl im Jahr 2021 trotz Geburtendefizit aufgrund eines Wanderungsüberschusses um 8.100 Personen. Am Jahresende lebten 4.106.485 Einwohnerinnen und Einwohner in Rheinland-Pfalz. In den kreisfreien Städten stagnierte die Einwohnerzahl, während sie in den Landkreisen stieg. Sowohl die Geburten als auch die Sterbefälle erreichten ein Zehnjahreshoch. Der Wanderungsgewinn stieg 2021 auf das vorpandemische Niveau: Über die Landesgrenze kamen per Saldo rund 20.700 Personen nach Rheinland-Pfalz. Während Kaiserslautern und Ludwigshafen Einwohnerinnen und Einwohner verloren, verbuchten die anderen zehn kreisfreien Städte Wanderungsgewinne. Mit Ausnahme des von der Flutkatastrophe betroffenen Landkreises Ahrweiler verbuchten alle Landkreise Wanderungsgewinne. Die Nettozuwanderung kam überwiegend aus dem Ausland. Gegenüber den anderen Bundesländern setzte sich 2021 der Trend der Vorjahre fort: Rheinland-Pfalz verlor Einwohnerinnen und Einwohner an die Stadtstaaten sowie an Bayern und einige ostdeutsche Länder, gewann aber Einwohnerinnen und Einwohner aus den angrenzenden Bundesländern. Davon profitierten vor allem die Verwaltungsbezirke nahe der Landesgrenze. Wanderungsgewinne wies Rheinland-Pfalz in allen Altersgruppen ab 30 Jahren und bei den Minderjährigen aus.

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes nahm die Zahl der Wohnungen im Land 2021 um rund 13.600 bzw. um 0,6 % zu. Der Bevölkerungsanstieg um 0,2 % wurde damit deutlich überkompensiert. Die Wohnraumversorgung verbesserte sich in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen.

Die Bautätigkeit lag 2021 weiterhin auf hohem Niveau. Die Zahl genehmigter Wohnungen zog um 13 % an. Es wurden zwölf Prozent mehr Neubauwohnungen und knapp 20 % mehr Wohnungen in Bestandsgebäuden als im Vorjahr genehmigt. Die größten Zuwächse gab es bei den Zweifamilienhäusern gefolgt von den Mehrfamilienhäusern. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen veränderte sich hingegen kaum (+0,3 %). Während die Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen etwas zurückging, wurden deutlich mehr Wohnungen in bestehenden Gebäuden fertiggestellt als 2020. Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um neun Prozent auf 40.300. Jeweils ein Drittel der Neubauwohnungen im Bauüberhang waren noch nicht begonnen, im Bau oder rohbaufertig.

Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser legten 2021 weiter zu, wobei sich die Steigerungsraten im Vergleich zu 2020 erhöhten. Bei der Neuvermietung einer Geschosswohnung wurde 2021 im Mittel 8,14 € monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt. Das sind 5,9 %mehr als 2020. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen binnen Jahresfrist um zehn Prozent und überschritten die 3.000-€-Marke; der Medianpreis betrug 3.068 € je Quadratmeter Wohnfläche. Besonders starke Preisaufschläge waren im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachten. Der mittlere Kaufpreis erhöhte sich um 15 % auf 1.982 € je Quadratmeter. Dieser Preissprung könnte ein Hinweis darauf sein, dass sich die Wohnformen Ein- und Zweifamilienhaus nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen.

Die Verbraucherpreise lagen im Dezember 2022 um 8,4 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Im November 2022 betrug die Inflationsrate 9,8 %.[4]

[3] GdW-Information 167
[4] Statistisches Landesamt: Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz, Basisindikatoren 2022 und Statistisches Landesamt Pressemitteilung vom 03.01.2023

STADT KOBLENZ UND LOKALER WOHNUNGSMARKT

Analog zu Rheinland-Pfalz hat auch Koblenz in 2022 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen gehabt. Am 31.12.2022 waren insgesamt 115.049 Einwohner mit alleinigem oder Hauptwohnsitz in Koblenz registriert. Letztmals wurde vor 40 Jahren im Jahr 1982 ein höherer Bevölkerungsbestand in der Rhein-Mosel-Stadt verzeichnet. Im Vorjahresvergleich ist die Einwohnerzahl um 1.631 angestiegen. Ursächlich für diesen deutlichen Zuwachs ist fast ausschließlich die Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine nach dem von Russland am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg. Die Zahl ukrainischer Kriegsflüchtlinge, die im Koblenzer Melderegister erfasst sind, hat sich seit Mitte des Jahres auf einem Niveau zwischen 1.440 und 1.500 stabilisiert. Zum 31.12.2022 waren 1.489 ukrainische Staatsangehörige, die nach Kriegsbeginn nach Koblenz kamen, hier mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Gemäß der aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Koblenz schrumpft die Bevölkerung bis 2040 nur sehr langsam. Demnach leben 2040 etwa 111.650 Einwohner.[5] Insbesondere bis 2030 steigen die Haushaltszahlen sogar leicht an, bis es nach 2030 zu einem leichten Rückgang kommt.

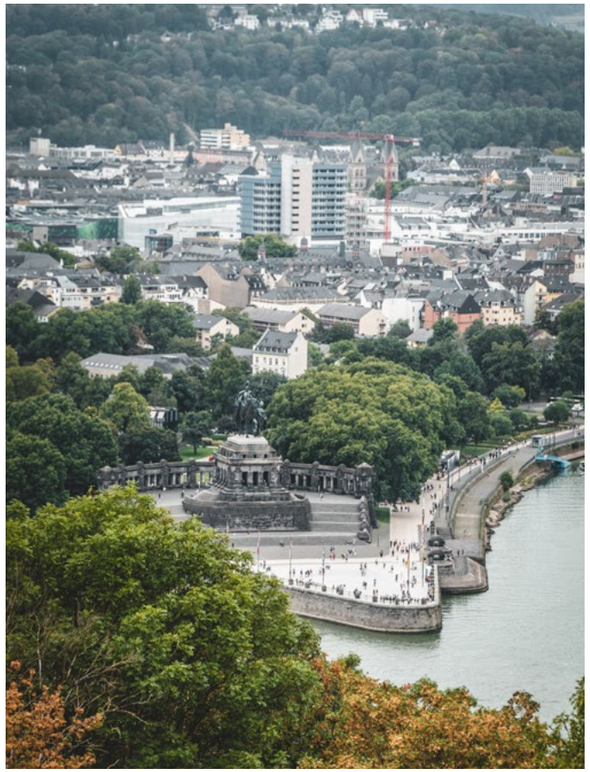
Die Kennzahlen der Altersstruktur haben sich 2022 tendenziell in Richtung Verjüngung verändert. Das Durchschnittsalter der Koblenzerinnen und Koblenzer liegt bei 43,2 Jahren (2021: 43,4 Jahre). Am stärksten fallen die altersstrukturellen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe der Seniorinnen ins Gewicht. Der so genannte Greying Index setzt die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre plus) in Relation zum Bestand der jüngeren Senioren (60 bis unter 80 Jahre). Im Jahr 2013 lag der Greying Index in Koblenz noch bei 29,5, d.h. auf 100 jüngere Senioren kamen knapp 30 Hochbetagte. Bis zum Jahr 2021 stieg der Wert deutlich bis auf 38,5 (2020: 37,6). Im aktuellen Berichtsjahr ist erstmals ein deutlicher Rückgang um einen Prozentpunkt auf 37,5 zu verzeichnen. Dieser Rückgang des Greying-Index dürfte tatsächlich eine Trendwende hin zur „Verjüngung“ der strukturellen Zusammensetzung in der Altersgruppe 60plus einläuten. Aufgrund des derzeitigen Einrückens der Babyboomer in die Altersgruppen der jüngeren Senioren einerseits und der geburtenschwachen Jahrgänge der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit in die Gruppe der Hochbetagten andererseits, ist in den kommenden Jahren mit einer anhaltenden Schwerpunktverlagerung zu rechnen.

Waren die Jahre 2020 und 2021 von den mobilitätsbeschränkenden Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt, so steht 2022 ganz im Zeichen der Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine. Die Gesamtzahl der Zuwanderungen erreicht mit 10.492 einen historischen Höchstwert und liegt um 23 % über dem Vorjahreswert. Fast 20 % aller Zuwanderungen des letzten Jahres haben ihre Ursache im Krieg in der Ukraine. Erstmals überhaupt sind mehr ausländische als deutsche Staatsangehörige nach Koblenz zugezogen. Da die Zahl der Abwanderungen nur leicht um 4 % angestiegen ist, steht im Wanderungssaldo ein Überschuss an Zuwanderungen von 2.503 Menschen.[6]

[5] Aktualisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Koblenz 2020/2040 und Dezember 2022 zu Dezember 2021 kommunale Statistik

[6] Kommunalstatistik und Stadtforschung: Überblick über die demographische Entwicklung der Stadt Koblenz Berichtsjahr 2022

2022



Geschäftsverlauf

Die nächsten Jahre werden stark geprägt sein von Investitionen in die energetische Sanierung. Die Grundlagen dazu wurden mit einer 2022 in Auftrag gegebenen Bestandsanalyse aus energetischer Sicht gelegt. Einzelne Maßnahmen wurden bereits eingeleitet, darunter der Einbau von Zentralheizungen, der Kauf von Elektrofahrzeugen und die Digitalisierung der Personalakten.

Die Anzahl der verwalteten Wohneinheiten nach dem WEG änderte sich nicht.

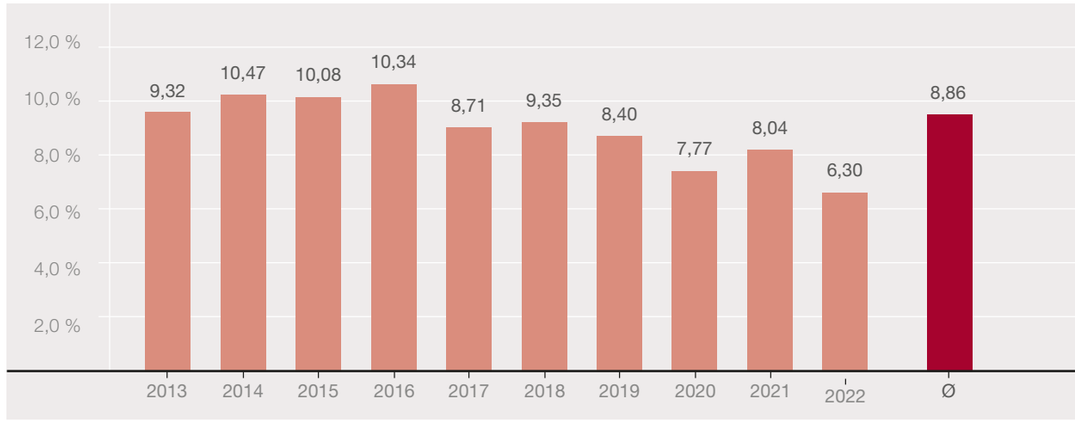
Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,41 % um 0,40 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,81 %). 201 Kündigungen (Vorjahr: 256) ergaben zum 31. Dezember 2022 eine Quote von 6,30 % (Vorjahr: 8,04 %).

KLIMAPFAD

Im Klimaschutzgesetz vom 12.05.2021 wurden diverse Klimaschutzziele formuliert, wie z. B. eine 65%ige CO_2-Minderung bis zum Jahr 2030, 88% weniger Treibhausgasemissionen bis 2040 und eine Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 (Rheinland-Pfalz plant dies sogar bis zum Jahr 2040). Für Immobilienunternehmen sind damit neue

	Häuser	WE	Gewerbe-objekte	soziale Einrich-tungen	Garagen	Tief-garagen-stellplätze	Hofstell-plätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	498	3.195	11	21	303	402	330	39	14
WEG	1	15	1	0	0	21	17	0	0
BImA	0	55	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	**499**	**3.265**	**12**	**21**	**303**	**423**	**347**	**39**	**14**

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2022



Kündigungsquoten 2013–2022 in %

Vorgaben zu energetischer Erneuerung und Dekarbonisierung im Gebäudebereich verbunden.

Zur systematischen Bearbeitung der komplexen Herausforderung im Rahmen der operativen und strategischen Bestandsbewirtschaftung wurde zu Beginn des Jahres 2022 die iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH beauftragt, eine umfassende Analyse der Bestände aus energetischer Sicht vorzunehmen. Daraus sollen die Prioritäten für den Bestand, insbesondere für die Gebäude mit Energieklasse G und H (zu sanieren bis 2030) und die Gebäude der Klasse F (zu sanieren bis 2033) abgeleitet werden. Ebenso soll damit die Grundlage für die Erstellung der CO_2 Bilanz und einer Klimastrategie verbessert werden. Das Portfoliomanagement wird um diverse energiewirtschaftliche Kennzahlen ergänzt. Zukünftig sind Entscheidungsfindungen in diesem Bereich immer auch an energetische Merkmale gebunden.

WOHNBAU 2022 MOBIL – DIGITAL – ENERGIEBEWUSST

Somit wurde das Jahr 2022 genutzt um eine zukunftsfähige Datengrundlage zu erreichen und sie zu dynamisieren. Weiterhin wird der Wohnungsbestand sukzessive mit Zentralheizungen ausgestattet, Gasetagenheizungen werden zurückgebaut. Alternative Beheizungsarten werden geprüft.

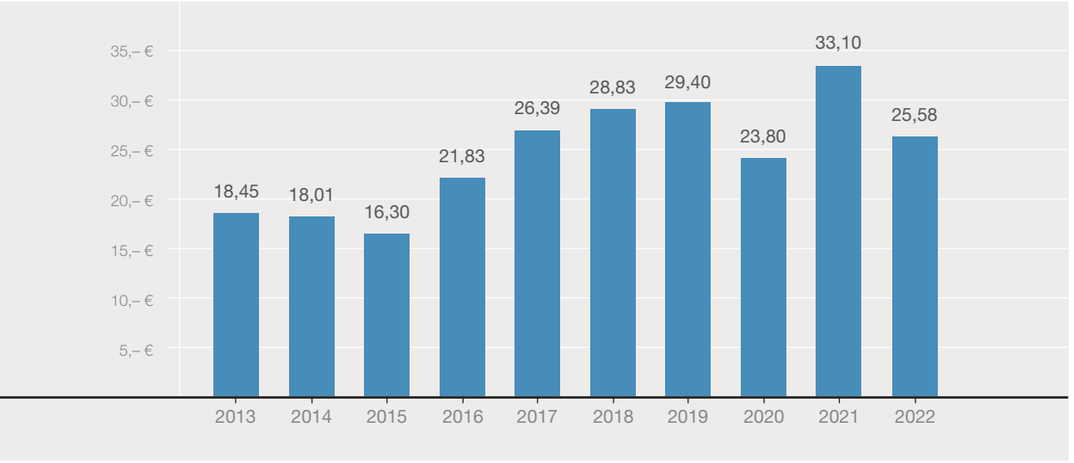
In der Vergangenheit wurden statt energetischer Vollmodernisierung ganzer Gebäude in der Regel einzelne Gewerke energetisch modernisiert, um günstigere Mieten garantieren zu können. Mit der Fritz-Michel-Straße 25 ist ein Haus mit 36 Wohnungen in der energetischen Vollmodernisierung. Diese Maßnahme fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank (ISB) und hilft, Vollmodernisierung und preiswerte Mieten zu verbinden. Ausgerechnet bei dieser Modernisierung wurde durch eine Brandstiftung im Kellerbereich die Maßnahme deutlich zurückgeworfen. Hierbei ist niemand zu Schaden gekommen, die Notfallpläne haben funktioniert. Die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2023 vorgesehen.
Neben den beiden bestehenden Photovoltaik Anlagen wurden im Budget 2023 Gelder eingestellt, um weitere Anlagen zu erstellen. Bei jeder Dachsanierung wird zukünftig verpflichtend die Tragfähigkeit für erneuerbare Energien geprüft.

In unserem Fuhrpark wurden zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch Elektrofahrzeuge ersetzt. Bei Austausch eines Fahrzeuges wird zukünftig immer geprüft, ob eine regenerative Lösung umsetzbar ist. Zusätzlich wurde ein E-Bike im Fuhrpark integriert.

Für Carsharing-Interessierte gibt es in der Karl-Russell-Straße ein Kooperationsangebot mit book-n-drive. Unsere Mieter profitieren von besonderen Konditionen. Durch diese Zusammenarbeit kann die Parkplatzsituation unserer Mieter entspannt werden und es wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet.

Wir verzichten mehr und mehr auf Papier, haben ein digitales Archiv eingerichtet und zwei Mitarbeiterinnen ausschließlich zur Weiterführung von Digitalisierungsmaßnahmen abgestellt.
Im eigenem Bürogebäude – wo die WohnBau selbst lediglich Mieterin ist – wurde mit dem Eigentümer der Mietvertrag langfristig verlängert. Dabei soll eine kombinierte Kühl- und Wärmeversorgung per Wärmepumpe die konventionelle Heizung (fast) ersetzen. Die Beleuchtung wird komplett auf LED umgestellt und zusätzlich in den Schallschutz und damit in die Arbeitsplatzqualität im Sinne der MitarbeiterInnen investiert.

Auch die nächsten Jahre werden stark davon geprägt sein, kleinere und größere Beiträge zu einem ressourcenschonenden Miteinander zu gestalten. Dabei sind Fragen der Klimaschonung, der Finanzierbarkeit der Mieten in Koblenz für die Menschen und die Ertüchtigung der Bestände bestimmende Faktoren.



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich in €

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2022 wurden 1.574 T€ (Vorjahr 228 T€) für Modernisierungen verausgabt. Davon wurden bei der der Fritz-Michel-Str. 25 (Vollsanierung) 1.025 T€ für energetische Optimierungen ausgegeben. In 34 (Vorjahr: 22) Wohnungen haben wir im Rahmen von Mieterwechseln die Gelegenheit genutzt, diese durch umfassende Sanierungsarbeiten in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Für zwei dieser Wohnungen erhielten wir baukostenmindernde Tilgungszuschüsse von insgesamt 28 T€. Weitere Modernisierungen betrafen energetische Maßnahmen und den Ersteinbau von Sprechanlagen in Höhe von 266 T€ (Vorjahr 173 T€). Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 5.192 T€ (Vorjahr: 6.717 T€) verausgabt worden. Dies sind 25,58 €/m² (Vorjahr: 33,10 €/m²). Insgesamt sind 33,34 €/m² (Vorjahr: 34,22 €/m²) investiert worden.

VERKAUF VON WOHNEIGENTUM

2022 wurden keine Liegenschaften veräußert.

SANIERUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

Im Rahmen des umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsbudgets wurden zahlreiche Projekte umgesetzt. Exemplarisch sind folgende Maßnahmen zu nennen:

Stadtteilverschönerung und Bestandsentwicklung
Durch die Neugestaltung der Außenanlagen und Hochbauten im 70er Jahre Quartier „Weiße Siedlung“ in Neuendorf wird eine größere Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnquartier erreicht. Dies fördert die soziale Integration und Verantwortung für das Wohngebiet. Ein wichtiger Baustein zur Erreichung dieser Ziele war die Beteiligung der Bewohner an der Vorplanung. Die Mieterschaft nahm die Möglichkeit, sich mit den eigenen Bedarfen und Ideen bei den Vorortterminen zu beteiligen, rege war. Viele dieser Punkte konnten in der weiteren Außenanlagenplanung berücksichtigt werden.

Auch die von der Stadt Koblenz ab Januar 2023 beabsichtigte Stärkung der Verbindung zwischen dem Wohnquartier und dem alten Ortskern am Rhein wird hierzu einen wesentlichen Teil beitragen.

Die Maßnahmen wurden auch in 2022 durch das Programm „Soziale Stadt“ unterstützt. Es flossen hierbei Fördergelder vom Bund, vom Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Koblenz.

Die Sanierung der Dächer, Fassaden und Balkone der Gebäudekomplexe Fritz-Michel-Str. 17–23 und Fritz-Michel-Str. 27–33 in Neuendorf ist abgeschlossen.

Der letzte Abschnitt der Balkonsanierung in der Karl-Russell-Str. in Lützel ist an den Objekten mit den Hausnummern 42 bis 52 mit insgesamt 36 Balkonen ausgeführt worden.

Neubau „Am Rauentaler Moselbogen“ (ehemaliger Nutzviehhof)
Die WohnBau plant die Errichtung von 90 bis 100 Wohnungen, von denen 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Aufgrund verschiedener Umstände (Baukostenanstieg, Energiekrise, Zinsanstieg, Inflation, Altlastensanierung, Wegfall von Bundesförderungen) war eine unmittelbare Umsetzung des Projektes nicht realisierbar. Das Bauprojekt am Rauentaler Moselbogen wurde verschoben. Wir hoffen, dass sich die Rahmenbedingungen in Zukunft verbessern werden.

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 3.099 (Vorjahr: 2.826) Kunden durch Abgabe eines Bewerbungsbogens neu als Wohnungssuchende bei uns registriert. Dies dokumentiert die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Koblenz.

216 Wohnungen wurden neu vermietet (Vorjahr: 269). Die Fluktuationsquote betrug rund 6,77 % (Vorjahr 8,45 %). 29 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 74).

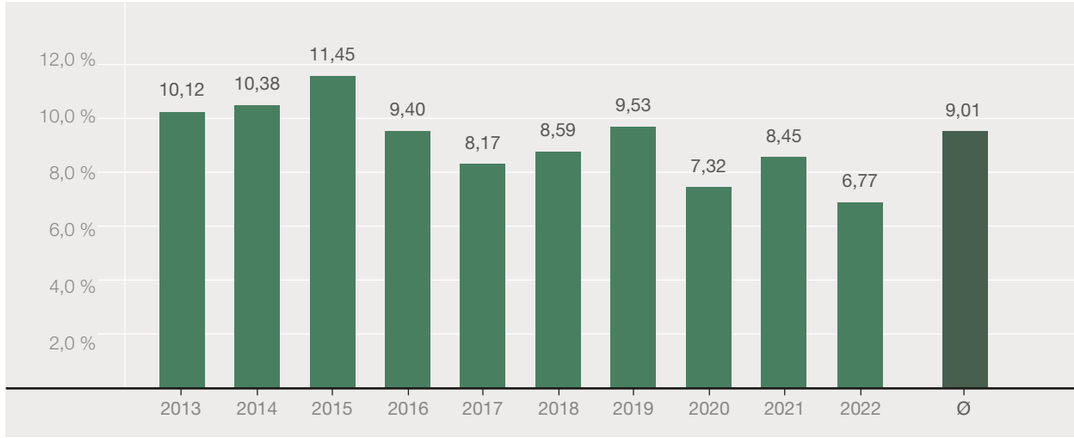
Forderungsmanagement

110 Ratenzahlungsvereinbarungen (Vorjahr: 97) wurden getroffen. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen wurden zahlreiche Mieter vor dem Verlust der Wohnung bewahrt. 118 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 93), 22 Räumungsklagen (Vorjahr: 26) und 2 Zwangsräumungen (Vorjahr: 6) konnten trotzdem nicht vermieden werden. 12 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 16) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

640 (Vorjahr: 1.716) der 2.747 (Vorjahr: 2.691) preisfreien Wohnungen wurden mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels überprüft. Die Mieterträge stiegen hierdurch um rund 179 T€ (Vorjahr: 258 T€).

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2022 für 25 Wohnungen (Vorjahr: 5) die Miete um 15 %. Dieses Instrument wurde für 100 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr: 82) genutzt. 2 Wohnungen unterlagen der Modernisierungsförderung der ISB. Außerdem sind noch 446 (rd. 14 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 325 Wohnungen und 121 Einheiten auf den III. Förderweg.



Fluktuationsquote 2013–2022 in %

Fritz-Michel-Str. 17

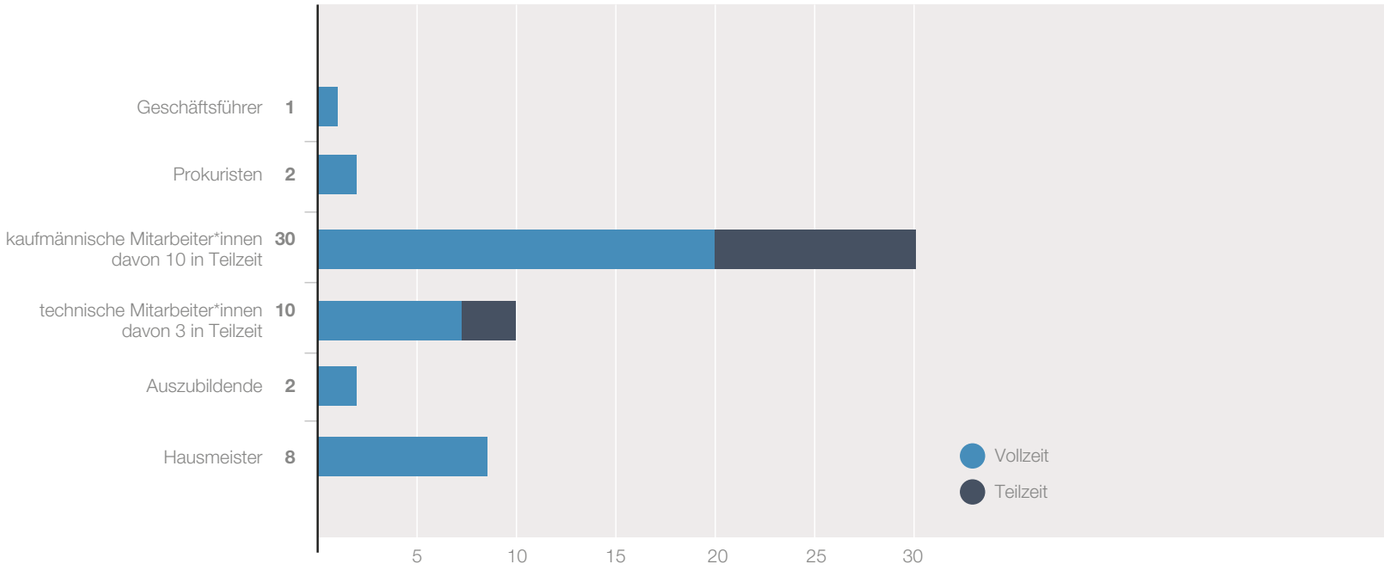
PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Auch 2022 hat uns im Arbeits- und Gesundheitsschutz die Corona-Pandemie gefordert. Bereits in 2021 umgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor einer Virusansteckung wurden laufend überprüft und entsprechend den gesetzlichen Regelungen und Vorschriften bei Bedarf angepasst.

Personalbestand

Per 31.12.2022 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 52 hauptberufliche Mitarbeiter (Vorjahr: 51).



Personalbestand Koblenzer WohnBau

Wirtschaftliche Unternehmenslage

Trotz der wirtschaftlichen Probleme in zahlreichen Branchen kann die Koblenzer WohnBau ein positives Jahresergebnis vorlegen, das im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent gesteigert wurde. Angepasste Mieteinnahmen und eine verbesserte Eigenkapitalquote sorgen weiterhin für eine stabile Wirtschaftslage.

Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage ist durch das operative Geschäft der Liegenschaftsbetreuung und -vermietung geprägt. Ergänzt wird das Ergebnis unter anderem durch die Betreuung der für die Stadt Koblenz zur Flüchtlingsunterbringung angemieteten BImA-Wohnungen. Die in vielen Branchen festzustellenden wirtschaftlichen Probleme konnten für die meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft, wie auch bei unserem Unternehmen nicht konstatiert werden.

Es ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der gesellschaftlichen Einschränkungen ein positives Jahresergebnis von 2.693 T€ (Vorjahr 2.238 T€).

Finanzlage

Die Finanzlage der Koblenzer WohnBau ist durch die regelmäßigen Mieteinnahmen sowie durch Mietanpassungen an den aktuellen qualifizierten Mietspiegel stabil. Verbindlichkeiten werden zeitnah beglichen. Die Eigenkapitalquote hat sich weiter verbessert. Dies ist auch bedingt durch das positive Jahresergebnis mit kontinuierlichen Zuführungen zu den Rücklagen.

Die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegenüber finanziellen Risiken jeder Art ist Ziel unseres Finanzmanagements. Bei Finanzdispositionen wird immer eine konservative Risikopolitik verfolgt. Der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 4,2 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9,2 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 109,1 Mio. € (Vorjahr 111,8 Mio. €) entfallen 81,9 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 81,6 %) und 18,1 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 18,4 %).

Dauerhaft gebundene Vermögenswerte sind mit Eigen- und Fremdkapital branchenüblich langfristig finanziert.

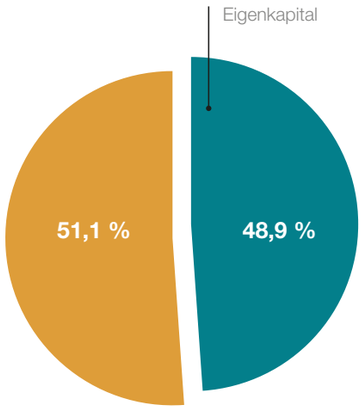
Karl-Russell-Straße

Finanzielle Leistungsindikatoren

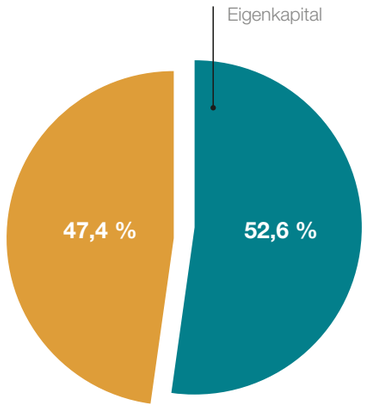
2022 konnte die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt werden. Der Umsatz erhöhte sich leicht. Verbesserungen konnten bei Umsatzrentabilität, Eigenkapitalrentabilität, Verschuldungsgrad und Anlagendeckungsgrad erzielt werden. Deutlich gestiegen sind die Investitionen, die mit 1.842 T€ um 70 % über Vorjahresniveau liegen.

Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 48,9 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 45,3 %). Bereinigt um diese Mittel beträgt die Eigenkapitalquote 52,6 % (Vorjahr 49,1 %).



Eigenkapitalquote inkl. Schulsanierung



Eigenkapitalquote ohne Schulsanierung

Weitere Kennziffern

Entwicklung einzelner Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2022	2021
Umsatz	23.363 T€	22.610 T€
Materialaufwandsquote	45,9 %	54,2 %
Personalaufwand pro Kopf	70 T€	67 T€
Investitionen*	1.842 T€	1.098 T€
Umsatzrentabilität	11,5 %	9,2 %
Eigenkapitalrentabilität	5,1 %	4,4 %
Verschuldungsgrad	51,1 %	54,7 %
Anlagendeckungsgrad	59,7 %	55,5 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	9.210 T€	6.539 T€

* Investitionen ohne Verrechnung Zuschuss

Prognosebericht

Zahlreiche Maßnahmen stellen sicher, dass sich die Geschäftslage der Koblenzer WohnBau solide und nachhaltig entwickelt. Dazu zählen die fortlaufende Anpassung der Mieten sowie die Optimierung des Wohnungsbestands durch Modernisierung und Sanierung, auch in energetischer Hinsicht. Daneben fördert der Digitalisierungsprozess ein modernes Arbeitsumfeld.

Die Geschäftsleitung rechnet mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2021 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2022 hat sich hinsichtlich einer soliden Geschäftslage bestätigt.

Das Risiko von maßnahmen- und rückstandsbedingten Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, aber wegen der weiter hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen gering.

Die preisfreien Wohnungen werden an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel herangeführt. Ertragsverzichte werden möglichst abgebaut. Insgesamt sind Vermietungssituation und Wohnungsnachfrage stabil und führen zu gestiegenem Umsatz.

Der Immobilienbestand wird kontinuierlich weiter optimiert, um am Wohnungsmarkt nachhaltig erfolgreich zu bleiben. Dies erfolgt durch Neubau, Modernisierung und Sanierung zur Anpassung an die aktuellen Marktgegebenheiten; auch unter energetischen Gesichtspunkten. Die Entwicklung der Nebenkosten des Wohnens zu begrenzen wird anspruchsvoller.

Auch der Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie und rationelle Arbeitsabläufe gewährleisteten den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2022. So wurde, auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie, die Digitalisierung der Arbeitsabläufe vorangetrieben. So ist mobiles Arbeiten schon heute alltäglich. Dieser Weg wurde anhand unseres Digitalisierungskonzeptes in 2022 konsequent weitergegangen, unter anderem wurde Ende des Jahres die digitale Personalakte eingeführt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von rund 654 T€ erwartet.

Chancen- und Risikobericht

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäß modernisiertem Wohnraum ist das Geschäftsmodell der Koblenzer WohnBau zukunftsfähig aufgestellt. Zu den Herausforderungen zählen die finanzielle Entwicklung im Neubau und die Anforderungen der energetischen Sanierung.

Risikobericht

Das Risikomanagement erhält die Zahlungsfähigkeit und sichert unser Eigenkapital. Auch zukünftig werden wesentliche Teile der Jahresüberschüsse den Rücklagen zugeführt, um unter anderem den umfangreichen zusätzlichen finanziellen Anforderungen im Neubau und der zusätzlichen energetischen Ertüchtigung der Bestände, gerecht werden zu können.

Risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte werden nicht getätigt. Das Anlagevermögen ist branchenüblich langfristig finanziert. Mit langen Zinsfestschreibungen, einer zeitlichen Streuung sowie dem Instrument der Endtilgerdarlehen werden Zinsänderungsrisiken reduziert.

Unsicherheiten bestehen weiter im Hinblick auf schlechtere immobilienwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie mögliche Zinserhöhungen, insbesondere bei öffentlichen Baudarlehen. Die Abwicklung der Darlehen der abgeschlossenen Schulsanierung erfolgt vertragsgemäß.

Veränderungen rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen können Risiken bergen. Dies gilt insbesondere, wenn diese Änderungen auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Koblenz haben. Die einseitige Fokussierung auf Klimaneutralität – insbesondere des Bundes – birgt wirtschaftlichen und sozialen Sprengstoff. Dies kann zu Spannungen in den Quartieren führen. Die weiterhin begleitenden weltpolitischen „Störungen“ bleiben herausfordernd.

Chancenbericht

Die Sanierung unserer Liegenschaften auf ein zeitgemäßes technisches Niveau sichert unsere Position am Koblenzer Wohnungsmarkt. Die große Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum führt zu einer auf hohem Niveau verstetigten Vermietungsquote. Zur Ergänzung unseres Bestandes sollen auch zukünftig weitere Neubaumaßnahmen realisiert werden, sofern uns geeignete Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Gesamtaussage

Risiken bestehen in sich verschlechternden gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Die Vielzahl von gleichzeitigen weltpolitischen und nationalen Krisen stellen auch uns vor große Herausforderungen. Auf Grund der kontinuierlichen Optimierung unseres Wohnungsbestandes und der anhaltend hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist das Unternehmen gut aufgestellt.

Die Geschäftsführung stellt fest, dass aus jetziger Sicht und für die überschaubare Zukunft keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken erkennbar sind.

Magdeburger Str. 2–4, Hausrückseite

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Finanz- und Risikomanagement der Koblenzer WohnBau ist auf Risikominimierung ausgelegt. Unter diesem Aspekt erfolgten 2022 Darlehensaufnahmen und Umschuldungen zwecks Zinsoptimierung. Darlehensrückzahlungen aus Eigenmitteln konnten den Verschuldungsgrad weiter reduzieren. In der Folge sank die Zinsbelastung um 74 T€ auf 172 T€.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungen bestehen insbesondere gegenüber unseren Mietern. Diese werden bei Zahlungsrückständen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten beigetrieben. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Mit dem Finanz- und Risikomanagement wird der Unternehmenserfolg gegen finanzielle Risiken abgesichert. Bei den Finanzdispositionen verfolgt die Gesellschaft eine konservative Risikopolitik.

Soweit wirtschaftlich vorteilhaft und unter Risikoaspekten vertretbar, werden seitens der Geschäftsleitung Darlehensaufnahmen bzw. Umschuldungen im Rahmen von Forward-Darlehen als Instrument der günstigen Kapitalbeschaffung in der derzeitigen Niedrigzinsphase genutzt.

2022 wurden 172 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr: 246 T€). Kredite werden vorzeitig zurückgeführt und Sondertilgungen geleistet, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies 354 T€ (Vorjahr: 463 T€) aus Eigenmitteln.

Die Gesellschaft bedient sich ihrer Finanzinstrumente, um die Liquidität sicherzustellen und das Zinsniveau zu optimieren. Sonstige risikoreiche Finanzierungs- oder Anlageformen werden nicht angewendet.

Dank

Für das positive Zusammenwirken und den sachkundigen Rat danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie dem Gesellschafter, der Stadt Koblenz, für die kontinuierliche Unterstützung. Unseren Mieterinnen und Mietern sowie den zahlreichen Geschäftspartnern danken wir für ihr Vertrauen.

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war von Respekt und Wertschätzung geprägt. Dafür danken wir ebenso wie auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft.

Koblenz, 24. Februar 2023

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die wirtschaftliche Situation und Entwicklung sowie Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten der Gesellschaft in drei Sitzungen erörtert und dargelegt. Zusätzlich wurden die Mitglieder des Gremiums mit vierteljährlichen Berichten schriftlich informiert.

Beraten und beschlossen wurde über den Wirtschaftsplan sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, den Abschluss des Vorjahres und weitere außergewöhnliche Geschäftsvorfälle, wie Neu- und Umbauvorhaben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns mit der Geschäftsführung erörtert. Er hat den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WIKOM AG, Essen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2022 mit Lagebericht zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung diesen entsprechend zu beschließen. Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Jahresergebnisses mit Zuführung zu den Rücklagen sowie dem Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, das Jahresergebnis entsprechend zu verwenden sowie den Jahresabschluss festzustellen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank und seine Anerkennung für die geleistete erfolgreiche Arbeit aus.

Koblenz, den 19.04.2023

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bürgermeisterin
Ulrike Mohrs
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Allgemeiner Bericht

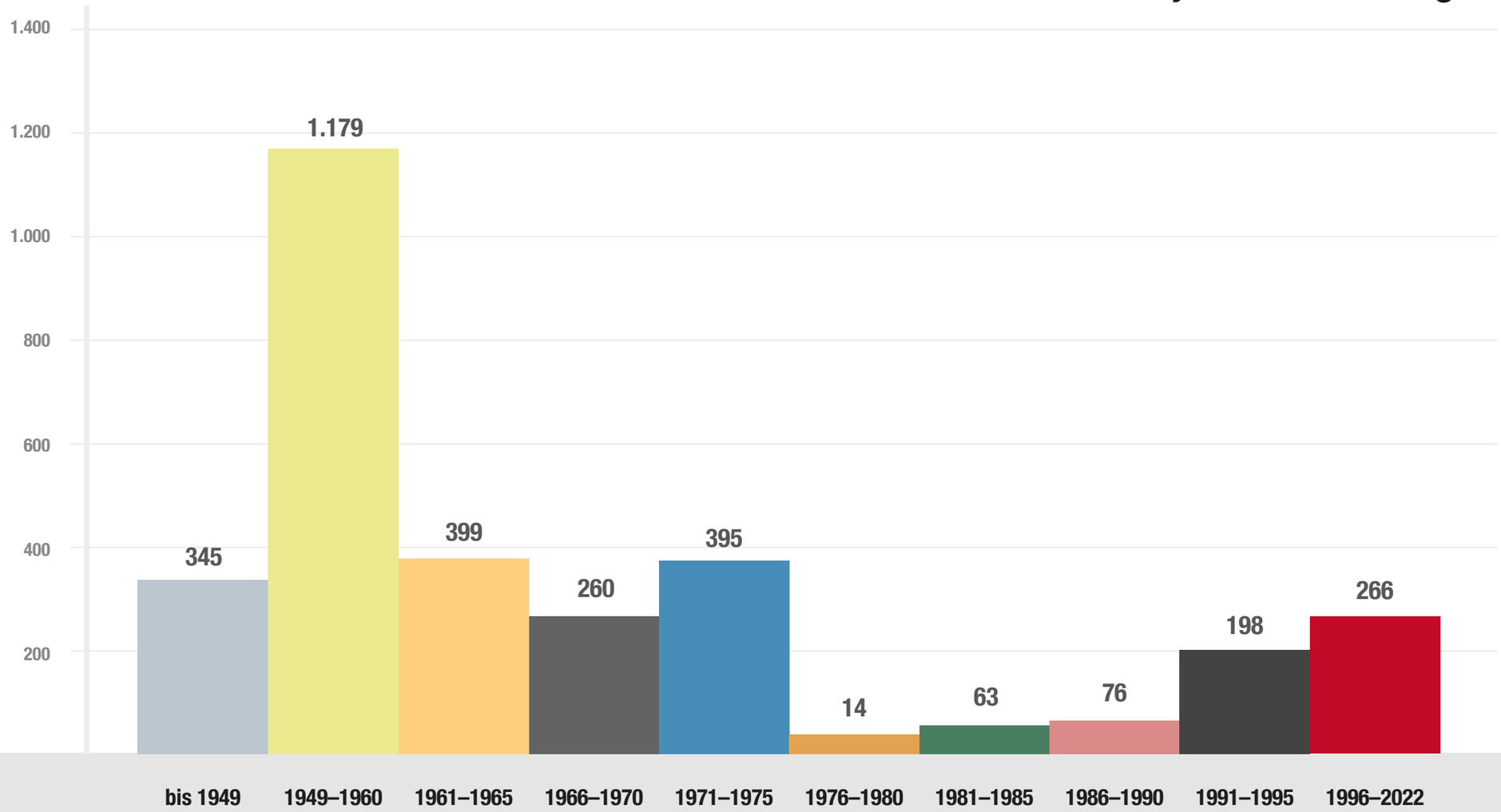
Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 2022

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen									
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	143,75	145,51	133,65	126,39	116,87	115,31	111,81	109,10
Anlagevermögen	Mio. €	108,06	104,31	100,49	97,66	95,32	94,95	91,25	89,31
Umlaufvermögen	**Mio. €**	**35,67**	**41,17**	**33,12**	**28,70**	**21,51**	**20,32**	**20,51**	**19,72**
Eigenkapital	**Mio. €**	**37,91**	**41,16**	**43,56**	**45,10**	**46,82**	**48,37**	**50,61**	**53,30**
Fremdkapital	Mio. €	105,29	100,97	86,58	78,76	68,66	65,95	60,82	55,26
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	**Mio. €**	**28,64**	**30,51**	**30,51**	**22,80**	**22,82**	**22,50**	**23,35**	**23,98**
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	–821,00	3.250,23	2.400,84	1.540,26	1.720,75	1.549,16	2.238,02	2.692,50
Eigene Wohnungen		**3.201**	**3.191**	**3.176**	**3.171**	**3.168**	**3.169**	**3.191**	**3.195**

Anlagevermögen/Neubau

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten		1/42/19	0	0	0	0	0	1/20/0	0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m^2	47,88	0	0	0	0	0	46,66	0
Reine Baukosten m^3-Preise	€	286,20	0	0	0	0	0	477,70	0
Gesamtkosten m^2-Preise	€	1.465,00	0	0	0	0	0	2.427,94	0
Soziale Einrichtungen/Einheiten		0	0	0	0	0	0/0	0/0	0/0
Nutzfläche gesamt	in m^2	0	0	0	0	0	0	0	0
Reine Baukosten m^3-Preise	€	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtkosten m^2-Preise	€	0	0	0	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen/Neubau									
Häuser/Eigentumswohnungen		0	0	0	0	0/0	0/0	0/0	0/0
Reihenhäuser		0	0	0	0	0/0	0/0	0/0	0/0
Investitionsvolumen	in Mio. €	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen in den Gebäudebestand									
Instandhaltungsaufwendungen	€/m^2	16,30	21,83	26,39	28,83	29,40	23,80	33,10	25,58
Modernisierungsleistungen	€/m^2	1,41	2,14	1,58	4,22	2,72	4,30	1,12	7,76

Baujahr der Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,61 € je m² Wohnfläche monatlich (6,35 € im Jahr 2021).

Die Betriebskosten betrugen durchschnittlich 1,76 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,73 € im Jahr 2021).

Die Heizkosten betrugen durchschnittlich 0,68 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (0,72 € im Jahr 2021).

Bilanz, Gewinn und Verlust

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

Aktiva	Stand 31.12.2022 €		Vorjahr €	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	110.569,00		135.007,00	
2. Geleistete Anzahlungen	52.082,73	162.651,73	4.998,00	140.005,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.410.072,40		84.143.884,99	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.355.564,85		6.554.845,85	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		23.367,91	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	28.276,00		34.868,00	
5. Technische Anlagen	25.991,00		30.434,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.225,51		186.155,51	
7. Anlagen im Bau	1.025.041,61		0,00	
8. Bauvorbereitungskosten	63.982,51	89.128.521,79	125.463,33	91.099.019,59
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		14.500,00		14.500,00
		89.305.673,52		91.253.524,59
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.733.083,94		6.009.025,36	
2. Andere Vorräte	5.010,52	5.738.094,46	5.430,96	6.014.456,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	135.644,21		161.340,04	
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	8.742.675,62		10.039.598,17	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	948.573,65	9.826.893,48	1.230.266,11	11.431.204,32
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.157.069,01		3.063.202,18
		19.722.056,95		20.508.862,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten		77.076,90		48.085,97
		109.104.807,37		111.810.473,38
Treuhandvermögen		2.628.675,94		2.553.628,65

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	Stand 31.12.2022		Vorjahr	
Passiva	€		€	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		12.740.450,00		12.740.450,00
II. Kapitalrücklage		7.309.812,20		7.309.812,20
III. Gewinnrücklagen				
Satzungsmäßige Rücklagen	4.742.000,00		4.392.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	17.350.000,00		15.100.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.790.000,00	31.882.000,00	9.690.000,00	29.182.000,00
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1.378.342,22		1.440.323,93	
Jahresüberschuss	2.692.503,87		2.326.574,29	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	–2.700.000,00	1.370.846,09	–2.300.000,00	3.766.898,22
		53.303.108,29		50.610.604,42
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	599.240,00		227.530,08	
2. Sonstige Rückstellungen	1.574.169,48	2.173.409,48	1.930.049,20	2.157.579,28
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.623.400,56		42.004.101,07	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.032.652,68		9.196.952,31	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.146.667,23		5.829.481,63	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	255.271,63		272.390,64	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	109.243,70		463.276,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891.476,63		884.944,03	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	23.224,94		0,00	
8. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: € 703,35 (Vorjahr € 10.160,63), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.865,66 (Vorjahr € 2.748,00)	5.822,91	53.087.760,28	13.138,63	58.664.284,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		540.529,32		378.005,37
		109.104.807,37		111.810.473,38
Treuhandverbindlichkeiten		2.628.675,94		2.553.628,65

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €		Vorjahr €	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.744.625,08		21.723.299,04	
b) aus Betreuungstätigkeit	564.006,58		128.920,42	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.435,62	23.363.067,28	757.737,14	22.609.956,60
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		–275.941,42		578.041,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		17.604,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		620.184,15		726.742,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.324.935,17		11.773.082,80	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	392.875,96	10.717.811,13	662.430,53	12.435.513,33
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.698.316,59		2.489.199,70	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	735.450,19		685.111,28	
– davon aus Altersversorgung: € 194.771,44 (Vorjahr: € 181.843,13)		3.433.766,78		3.174.310,98
7. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.711.100,17		3.687.617,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.378.448,58		1.201.100,76
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		0,51
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		69.506,97		21.713,36
– davon Erträge aus Abzinsung: € 1.224,00 (Vorjahr: € 282,67)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
– davon Aufwendungen aus Abzinsung: € 1.275,51 (Vorjahr: € 3.523,00)		878.494,22		1.050.388,09
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		565.500,00		–232.606,23
13. Ergebnis nach Steuern		3.091.696,10		2.637.734,58
14. Sonstige Steuern		399.192,23		399.716,29
15. Jahresüberschuss		2.692.503,87		2.238.018,29
16. Gewinnvortrag		1.378.342,22		1.440.323,93
17. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		–350.000,00		–300.000,00
18. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage		–2.250.000,00		–1.900.000,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		–100.000,00		–100.000,00
20. Bilanzgewinn		1.370.846,09		1.378.342,22

Fritz-Michel-Str. 25

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Sitz: Koblenz
Registergericht: Amtsgericht Koblenz
Handelsregisternummer: HRB 227

Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie der ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften §§ 266 ff. HGB. Darüber hinaus wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Die Bilanz wird unter teilweiser Ergebnisverwendung erstellt.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Angaben, die alternativ in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang gemacht werden dürfen, werden in der Regel im Anhang dargestellt.

Ein grundlegender Bewertungswechsel gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ausführungen zu den angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erfolgen nachfolgend unter II. Erläuterungen zum Jahresabschluss.

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Software) sind zu den Anschaffungskosten bewertet und werden über eine Nutzungsdauer von drei bis zwölf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Es wurden sowohl Kosten der Modernisierung beim Einbau von Sammel- bzw. Gasetagenheizungen in bisher ofenbeheizten Wohnungen als auch umfassende Einzelmodernisierungen als Herstellungskosten i. S. v. § 255 Abs. 2 HGB aktiviert. Der Ersatz bereits vorhandener Gebäudeteile wurde zu Lasten des Jahresergebnisses als Instandhaltungskosten erfasst.

Die **Wohnbauten** wurden nach folgenden Grundsätzen abgeschrieben:

Bis zum 31. Dezember 1993 wurden die Wohnbauten mit 1,5 % p. a. auf die Herstellungskosten abgeschrieben.

Zum 31. Dezember 1994 erfolgte eine Umstellung in der Weise, dass alle Wohnbauten, die eine Restnutzungsdauer von weniger als 50 Jahren hatten, über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben wurden.

Bei Wohnbauten, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren hatten, wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre verkürzt.

Soweit umfassende Sanierungsarbeiten (vgl. oben) auf Wohnbauten entfallen, die zum 31. Dezember 1994 eine Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren hatten, wurden die nachträglichen Herstellungskosten über die bestehende Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bauten zwischen den Jahren 1994 und 2021 werden überwiegend mit dem steuerlichen Abschreibungssatz von 50 Jahren abgeschrieben.

Der Abschreibungssatz für Neubauten, Fertigstellung ab 2015 beträgt 2 %.

Die Gewerbeobjekte werden mit 4 % p. a. linear, Schulen mit 2 % p. a., die Außenanlagen mit 5 % p. a. linear, die Hof- und Wegbefestigungen mit 10 % p. a. linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf im Geschäftsjahr bezogene Objekte erfolgen zeitanteilig. Separate Garagenobjekte werden mit 5 % p. a. abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ über 5.733 T€ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (5.672 T€, davon 387 T€ BImA-Wohnungen) und zu aktivierende Kosten einer Betreuungsleistung für die Stadt Koblenz in Höhe von 61 T€. Die Betriebskosten werden unter Abzug der auf Wohnungsleerstände entfallenden Kostenanteile mit den noch nicht mit den Mietern abgerechneten Kosten ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet 5 T€ für Streusalz.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Position gliedert sich wie folgt:

(Vorjahr in Klammern)	**insgesamt** €	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr** €
Forderungen aus Vermietung	135.644,21 (161.340,04)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen den Gesellschafter	8.742.675,62 (10.039.598,17)	7.582.992,06 (8.582.842,67)
Sonstige Vermögensgegenstände	948.573,65 (1.230.266,11)	33.233,97 (33.233,97)
	9.826.893,48 (11.431.204,32)	7.616.226,03 (8.616.076,64)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 32,72 % berechnet sich aus einem fünfjährigen Durchschnitt der Forderungsausfälle im Verhältnis zu den Mietforderungen.

Die Forderungen gegen den Gesellschafter mit einer Laufzeit unter ein Jahr sind zum Nominalbetrag bewertet.

Bei den unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ erfassten Forderungen an Versicherungen sind Pauschalwertberichtigungen vorgenommen worden. Im Übrigen sind die Forderungen zum Nominalbetrag bewertet. Es sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

In dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind diverse Abgrenzungen (KFZ-Steuer, Wartungsverträge, etc.) enthalten.

Der Ansatz des **Eigenkapitals** erfolgt zu Nennwerten. Die Zusammensetzung und Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bau-erneuerungs-rücklage	Andere Gewinn-rücklagen	Bilanz-gewinn	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
Bestand 1.1.2022	12.740.450,00	7.309.812,20	4.392.000,00	15.100.000,00	9.690.000,00	1.378.342,22	50.610.604,12
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.292.503,87	2.692.503,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	350.000,00	2.250.000,00	100.000,00	–2.700.000,00	0,00
Bestand 31.12.2022	12.740.450,00	7.309.812,20	4.742.000,00	17.350.000,00	9.790.000,00	1.370.846,09	53.303.108,29

Die Geschäftsführung wird nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden zu Vollkosten bzw. mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen zu erwartenden Erfüllungsbeträgen angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Der **Steuerrückstellung** wurden 511 T€ für das Geschäftsjahr 2022 zugeführt.

Die **sonstigen Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 1.1.2022	Inanspruch-nahme	Auflösung	Zuführung	Zinsaufwand	Zinsertrag	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	18.195,20	10.295,20	0,00	18.975,20	0,00	0,00	26.875,20
Rückstellung für Betriebsprüfung	64.130,00	1.492,00	0,00	21.605,00	494,00	0,00	84.737,00
Interne Jahres-abschlusskosten	38.390,00	38.390,00	0,00	39.790,00	0,00	0,00	39.790,00
Urlaubsreste	39.530,00	39.530,00	0,00	46.420,00	0,00	0,00	46.420,00
Arbeitszeit-guthaben	25.240,00	25.240,00	0,00	26.470,00	0,00	0,00	26.470,00
Jubiläums-zuwendungen	11.697,00	3.681,32	0,00	1.348,81	781,51	0,00	10.146,00
Aufbewahrung von Geschäfts-unterlagen	81.789,00	20.250,00	0,00	49.390,00	0,00	1.224,00	109.705,00
Rückstellung f. ausstehende Rechnungen	3.557,00	3.557,00	0,00	36.470,28	0,00	0,00	36.470,28
Kosten der Haus-bewirtschaftung	595.021,00	485.135,49	0,00	378.670,49	0,00	0,00	488.556,00
Instandhaltungs-rückstellungen 1.–3. Monat	1.052.500,00	998.751,30	53.748,70	705.000,00	0,00	0,00	705.000,00
	1.930.049,20	**1.626.322,31**	**53.748,70**	**1.324.139,78**	**1.275,51**	**1.224,00**	**1.574.169,48**

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind sämtlich mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeitenspiegel

Restlaufzeiten und Sicherheiten	Beträge mit Restlaufzeiten						
Bilanzposten	**Gesamtbetrag**	**bis zu einem Jahr**	**von mehr als einem Jahr**	**von mehr als fünf Jahren**	**davon gesicherte Beträge**	**davon gegenüber Gesellschaftern**	**Art und Form der Sicherheit**
	€	€	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.623.400,56	4.670.180,85	32.953.219,71	16.793.802,73	37.339.106,54	0,00	Grundpfandrecht, Bürgschaften
(Vorjahr)	(42.004.101,07)	(4.700.822,65)	(37.303.278,42)	(20.868.837,44)	(41.610.012,08)	(0,00)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.032.652,68	1.019.282,38	7.013.370,30	2.990.267,86	7.978.145,94	0,00	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(9.196.952,31)	(1.000.445,52)	(8.196.506,79)	(4.266.828,58)	(9.139.126,35)	(0,00)	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.146.667,23	6.146.667,23	0,00	0,00	0,00	657.400,10	–
(Vorjahr)	(5.829.481,63)	(5.829.481,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(704.593,79)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	255.271,63	255.271,63	0,00	0,00	0,00	1,75	–
(Vorjahr)	(272.390,64)	(272.390,64)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	109.243,70	109.243,70	0,00	0,00	0,00	109.243,70	–
(Vorjahr)	(463.276,00)	(463.276,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(463.276,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891.476,63	891.476,63	0,00	0,00	0,00	2.421,40	–
(Vorjahr)	(884.944,03)	(884.944,03)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(4.527,83)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	23.224,94	23.224,94	0,00	0,00	0,00	23.224,94	–
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	5.822,91	5.822,91	0,00	0,00	0,00	0,00	–
(Vorjahr)	(13.138,63)	(13.138,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Summen	53.087.760,28	13.121.170,27	39.966.590,01	19.784.070,59	45.317.252,48	792.291,89	
(Vorjahr)	(58.664.284,31)	(13.164.499,10)	(45.499.785,21)	(25.135.666,02)	(50.749.138,43)	(1.172.397,62)	

Latente Steuern

Die latenten Steuern beruhen auf temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen.

Latente Steueransprüche (aktive latente Steuern) bestehen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von 9.545 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 7 T€ gegenüber.

Eine Bilanzierung des sich damit ergebenden Überhangs aktiver latenter Steuern von T€ unterbleibt durch Verzicht auf die Ausübung des Ansatzwahlrechtes nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB.

Es wurde ein Steuersatz von 30,53 % angewandt, der sich aus dem kombinierten Ertragssteuersatz aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zusammensetzt.

Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB bestehen nicht.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag **sonstige finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 5.387 T€ (davon bis 1 Jahr: 1.914 T€, 1–5 Jahre: 1.727 T€, >5 Jahre: 1.746 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus Verträgen zu Betriebskosten, Leasingverträgen und der Miete der Geschäftsräume.

Sonstiges

Als Treuhandvermögen werden unter der Bilanz die von den Mietern vereinnahmten Kautionen sowie die für Wohnungseigentümergemeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.629 T€).

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die Umsatzerlöse betragen 23.363 T€ (Vorjahr: 22.610 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2022 €	**2021** €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	22.930.995,89	21.466.953,13
aus dem Schulsanierungsvertrag	0,00	730.795,93
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	432.071,39	412.207,54
	23.363.067,28	**22.609.956,60**

Die **Umsatzerlöse** enthalten in Höhe von 1 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf einer Grundstücksparzelle (Nachvermessung aus Verkauf 2021) und der Auflösung von Rückstellungen (54 T€).

Der **Personalaufwand** entwickelte sich folgendermaßen:

	2021 €	2021 €
a. Löhne und Gehälter	**2.698.316,59**	**2.489.199,70**
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	533.082,08	499.532,67
Aufwendungen für Altersversorgung	194.771,44	181.843,13
Arbeitsmed. Betreuung	7.596,67	3.735,48
	735.450,19	**685.111,28**
	3.433.766,78	**3.174.310,98**

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 49,25 (Vorjahr: 47,50). Diese gliedern sich wie folgt:

	2022	2021	2022 davon in Teilzeit	2021 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	32,00	30,75	11,25	11,50
technische Mitarbeiter	9,50	8,75	2,00	2,00
Lohnempfänger				
Hausmeister	7,75	8,00	0,00	0,00
	49,25	**47,50**	**13,25**	**13,50**

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ohne Geschäftsführer und Auszubildende

Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr beträgt 13 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht zu marktüblichen Konditionen vereinbart wurden, liegen nicht vor.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung wird nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 350.000,00 € in die Satzungsmäßige Rücklage, 2.250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 100.000,00 €in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 1.370.846,09 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2022 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2022 €	Zugang €	Zuschuss €	Abgang €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 €	Kumuliert Stand 1.1.2022 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	375.590,95	1.249,50	0,00	0,00	8.330,00	385.170,45	240.583,95	34.017,50	0,00	274.601,45	110.569,00	135.007,00
2. Geleistete Zahlungen	4.998,00	55.414,73	0,00	0,00	–8.330,00	52.082,73	0,00	0,00	0,00	0,00	52.082,73	4.998,00
	380.588,95	**56.664,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**437.253,18**	**240.583,95**	**34.017,50**	**0,00**	**274.601,45**	**162.651,73**	**140.005,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.533.058,81	600.402,44	45.271,44	174,80	89.663,63	164.177.678,64	79.389.173,82	3.378.432,42	0,00	82.767.606,24	81.410.072,40	84.143.884,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.325.222,44	0,00	0,00	0,00	0,00	10.325.222,44	3.770.376,59	199.281,00	0,00	3.969.657,59	6.355.564,85	6.554.845,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91	0,00	0,00	0,00	0,00	23.367,91	0,00	0,00	0,00	0,00	23.367,91	23.367,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	512.786,34	13.758,65	0,00	0,00	0,00	526.544,99	477.918,34	20.350,65	0,00	498.268,99	28.276,00	34.868,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	80.821,57	0,00	0,00	0,00	0,00	80.821,57	50.387,57	4.443,00	0,00	54.830,57	25.991,00	30.434,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.103.417,25	85.116,97	0,00	27.491,61	0,00	1.161.042,61	917.261,74	74.575,60	27.020,24	964.817,10	196.225,51	186.155,51
7. Anlagen im Bau	0,00	1.025.041,61	0,00	0,00	0,00	1.025.041,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.041,61	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	125.463,33	60.537,72	32.354,91	0,00	–89.663,63	63.982,51	0,00	0,00	0,00	0,00	63.982,51	125.463,33
	175.704.137,65	**1.784.857,39**	**77.626,35**	**27.666,41**	**0,00**	**177.383.702,28**	**84.605.118,06**	**3.677.082,67**	**27.020,24**	**88.255.180,49**	**89.128.521,79**	**91.099.019,59**
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	14.500,00
	14.500,00	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**14.500,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.500,00**	**14.500,00**
	176.099.226,60	**1.841.521,62**	**77.626,35**	**27.666,41**	**0,00**	**177.835.455,46**	**84.845.702,01**	**3.711.100,17**	**27.020,24**	**88.529.781,94**	**89.305.673,52**	**91.253.524,59**

Geschäftsführer

Adalbert Fettweiß

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

Stephan Otto,
Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt
– stellvertretender Vorsitzender –

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied, Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Vergütungen

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen 34 T€ (Vorjahr: 34 T€).

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Adalbert Fettweiß
– Geschäftsführer –

Koblenz, den 30. März 2023

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Görgenstraße 11
56068 Koblenz

Telefon 0261 30454-0
Fax 0261 30454-90
info@koblenzer-wohnbau.de
www.koblenzer-wohnbau.de

Gestaltung: www.lehnstein.de

Bildnachweise: S. 1/27/30/34/35/37/47: Koblenzer Wohnbaugesellschaft mbH · S. 6: Photo by Louis Droege on unsplash · S. 22: Photo by Jonathan Kemper on unsplash, Photo by Bekky Bekks on unsplash · Image by Udo from Pixabay · Photo by Freysteinn G Jonsson on unsplash · Photo by Lasma Artmane on unsplash · Foto von Holger Schué von Pexels