



Koblenzer | **WohnBau**



Unternehmensbericht



2023



Organe der Gesellschaft

Lagebericht der Geschäftsführung

- > Grundlagen des Unternehmens
- > Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- > Geschäftsverlauf
- > Wirtschaftliche Unternehmenslage
- > Finanzielle Leistungsindikatoren
- > Prognosebericht
- > Chancen- und Risikobericht
- > Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bericht des Aufsichtsrates

4
7
8
10
23
29
31
32
33
35
36

Allgemeiner Bericht

- > Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2015–2023
- > Anlagevermögen/Neubau
- > Baujahr der Wohnungen
- > Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

38
39
40
41
42

Bilanz, Gewinn und Verlust

- > Bilanz zum 31. Dezember 2023
- > Gewinn- und Verlustrechnung

43
44
46

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

- > Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- > Erläuterungen zum Jahresabschluss

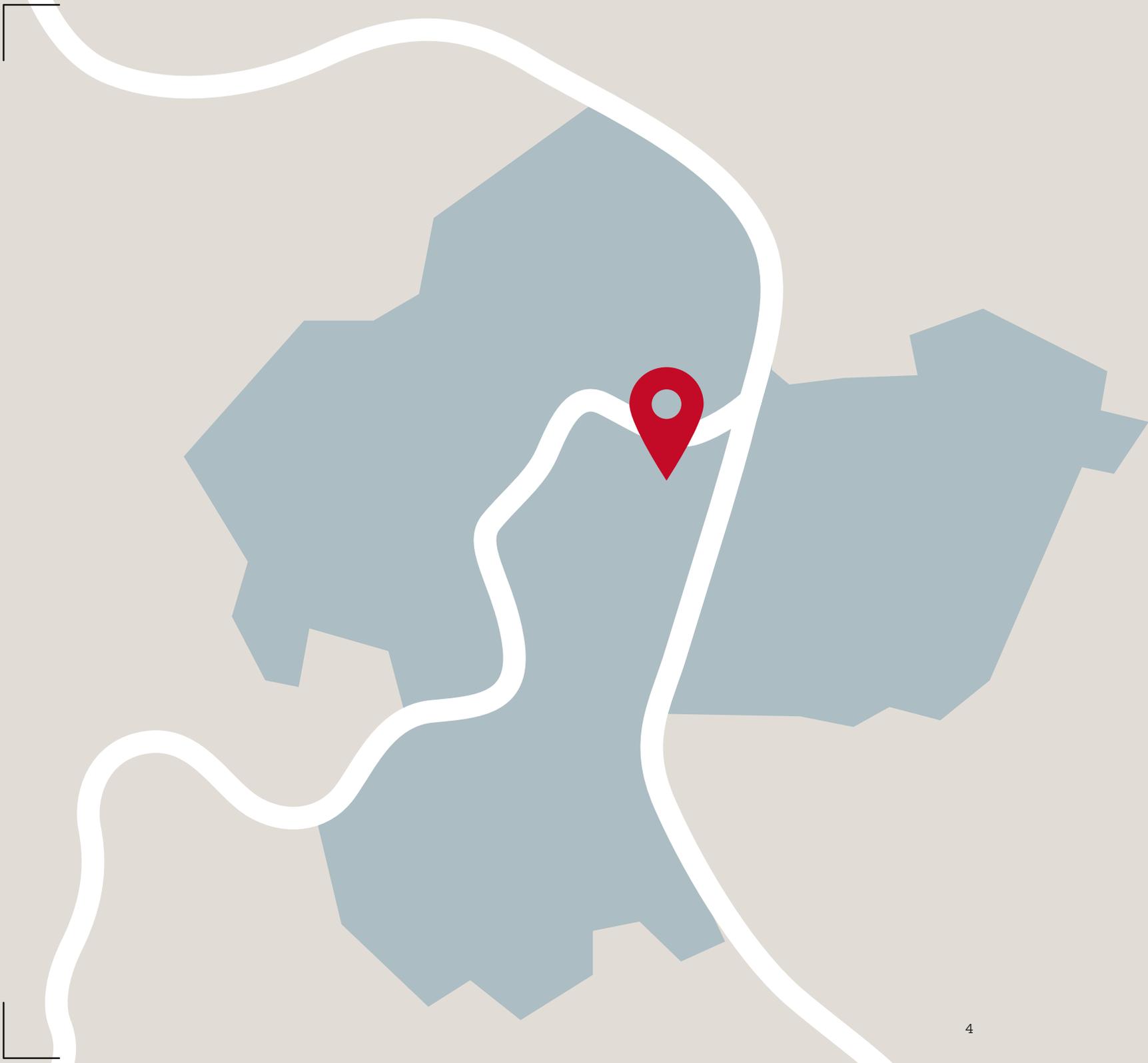
48
49
49

Impressum

58

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 Geschäftsführung



Grundlagen des Unternehmens

Mit 3.195 Wohnungen ist die Koblenzer WohnBau der größte Anbieter von Wohnraum in Koblenz. Seit unserer Gründung vor über 70 Jahren bieten wir Menschen in jedem Lebensalter bezahlbaren und attraktiven Wohn- und Lebensraum an. Die fortlaufende und nachhaltige Investition in unseren Bestand ist eine Kernaufgabe unseres Geschäftsmodells.

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.

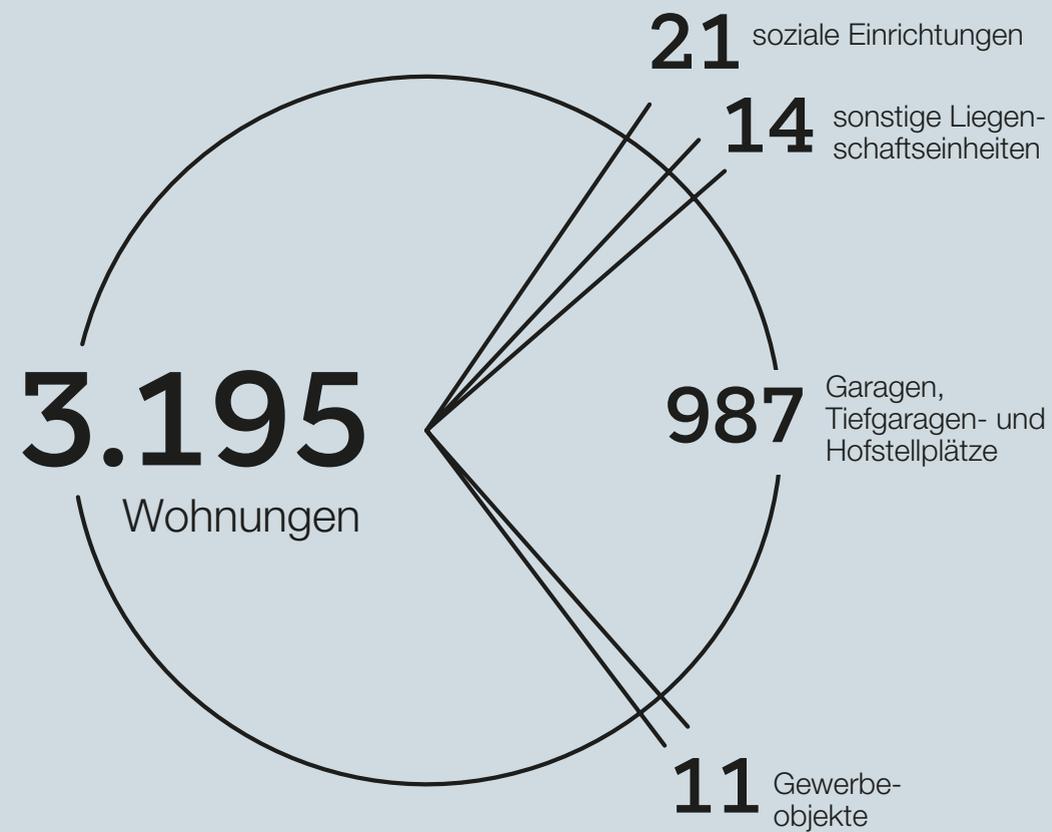
Entwicklung des Objektbestandes und Immobilienservice

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 2023 leicht gestiegen. Ebenso gab es eine minimale Zunahme der Bevölkerung in Koblenz. Das überschaubare Angebot an preiswerten Mietwohnungen in Koblenz kann mit dem weiterhin hohen Bedarf nicht Schritt halten.

Liegenschaftsbestand 2023



Neu registrierte Kunden

3.079

Fluktuationsquote

7,10 %

Umsatzerlöse

23.239.074 €

Einwohner Koblenz (Januar 2023)

115.097

Jahresüberschuss

625.291 €

Investition in Instandhaltung
und Sanierung

7.167.000 €

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft stand auch 2023 vor erheblichen Herausforderungen. Insbesondere für die Baubranche gestaltete sich das Jahr schwierig. Anhaltend hohe Baukosten, der fortbestehende Fachkräftemangel und steigende Zinsen hatten einen dramatischen Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen und Baugenehmigungen zur Folge.

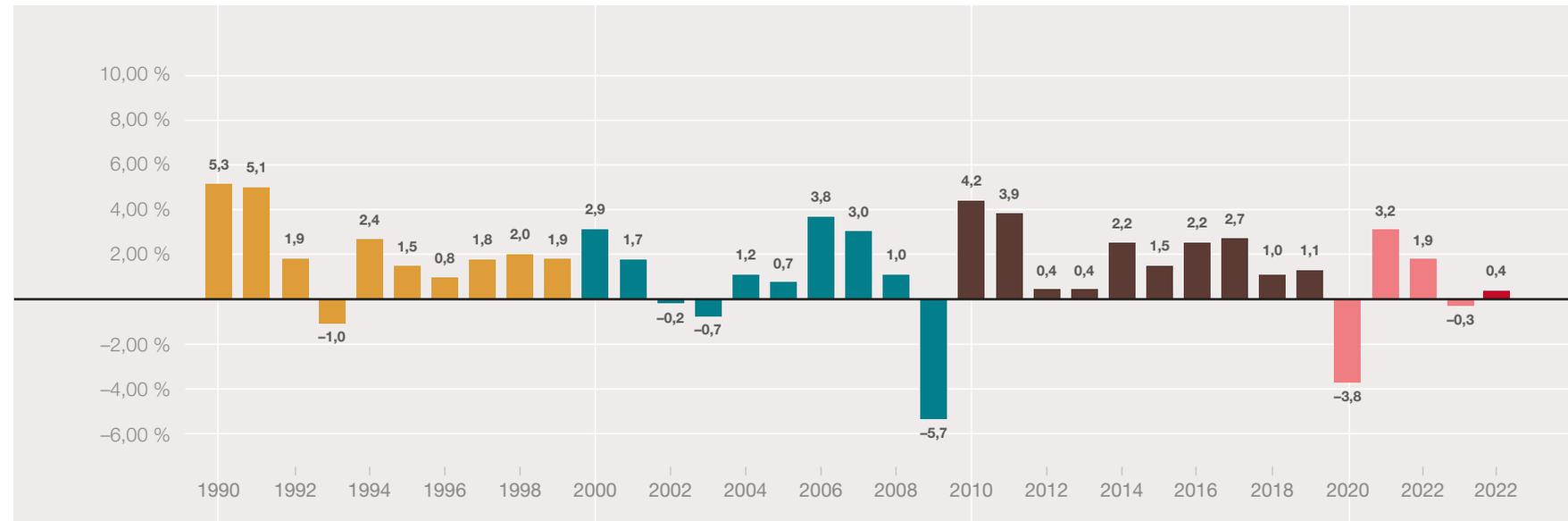
INTERNATIONALE UND BUNDESWEITE RAHMENBEDINGUNGEN

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

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 Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr be-

schleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

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



Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024;

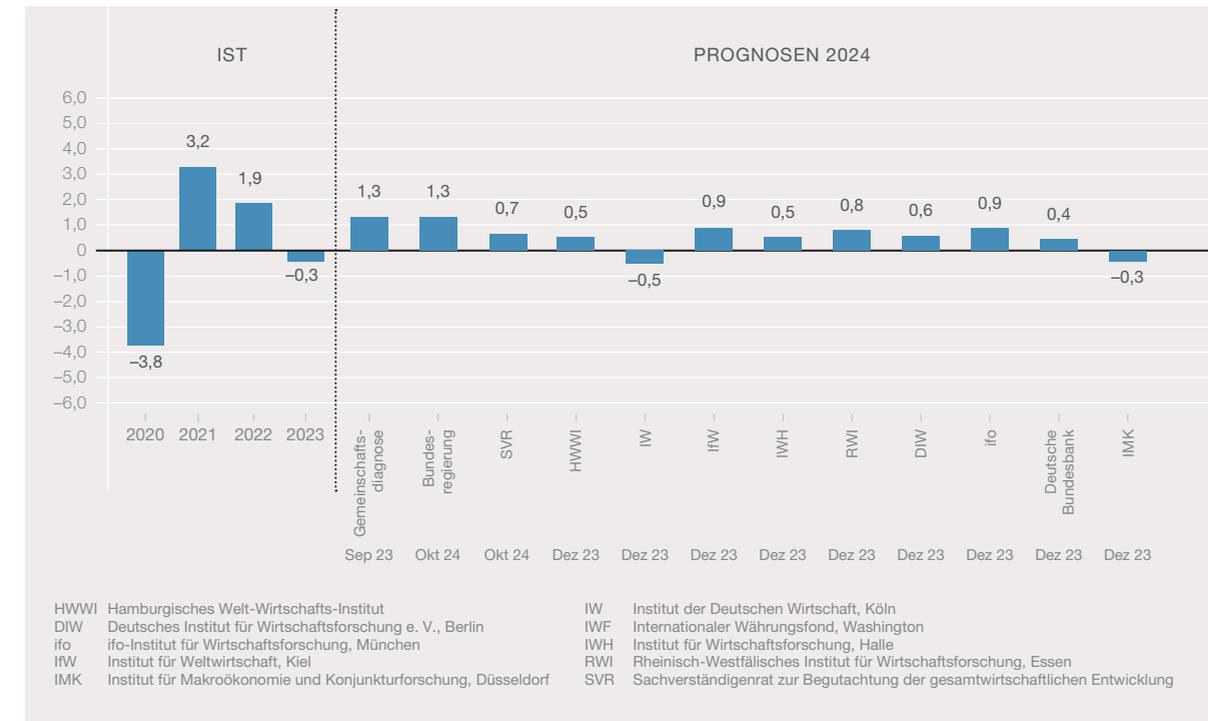
Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2024, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. 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 Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen

der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

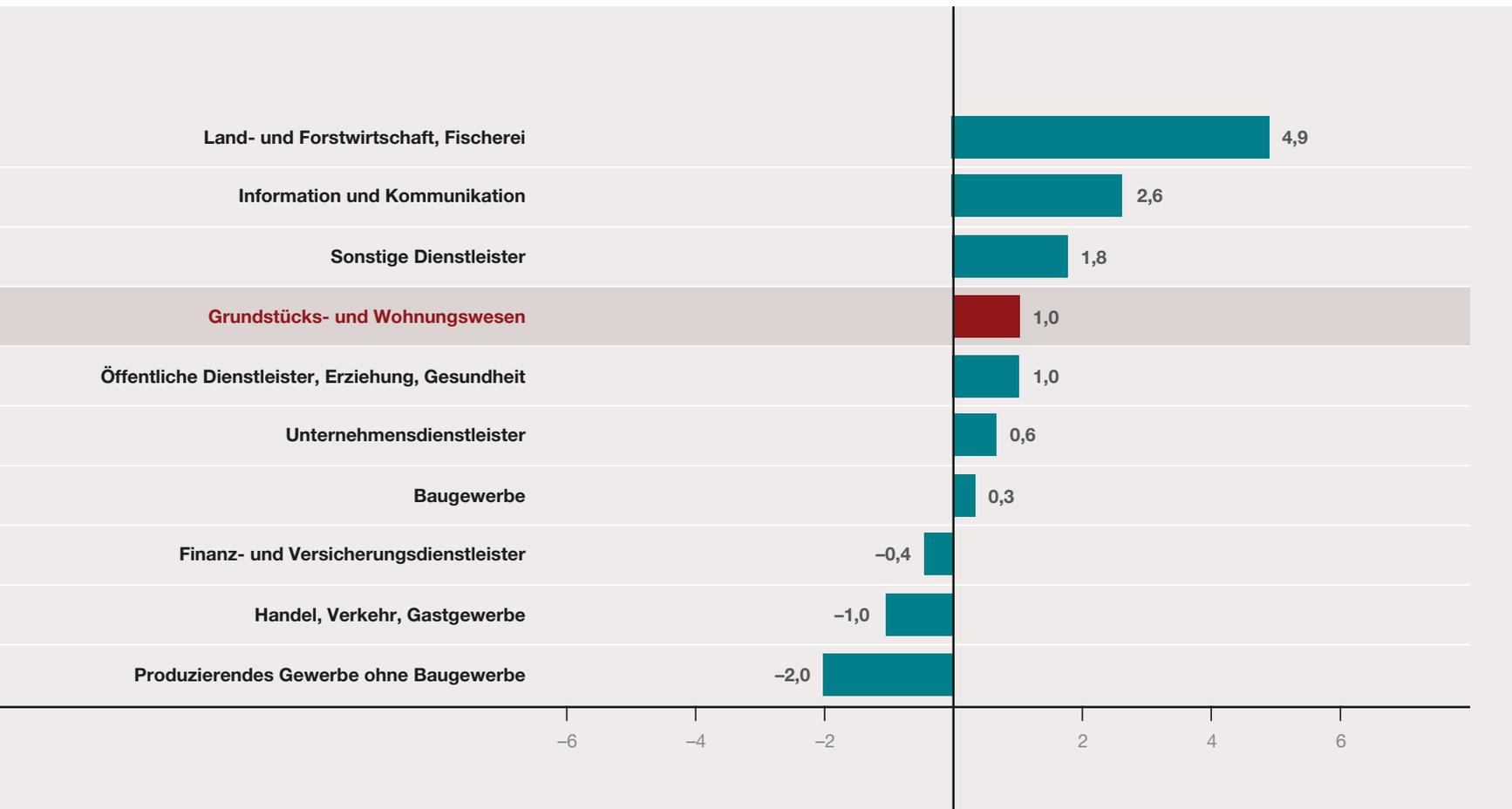
Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.



Prognosen für 2024, 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.

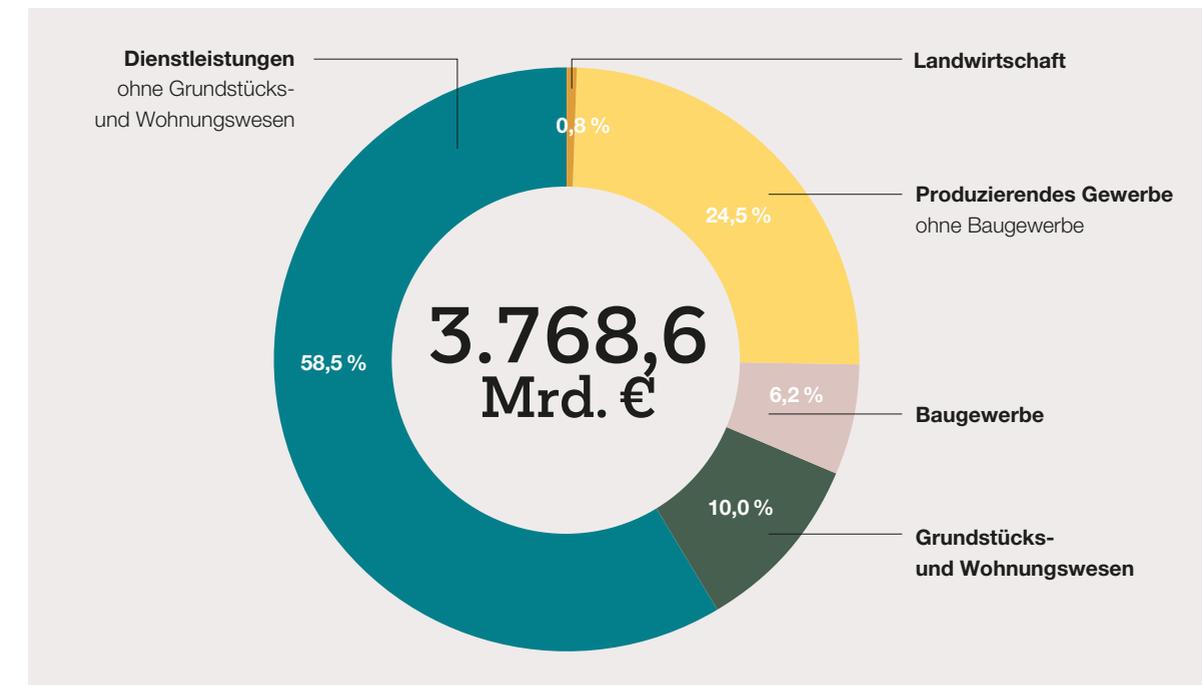


Bruttowertschöpfung 2023 nach Wirtschaftsbereichen
 preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
 Quelle: Statistisches Bundesamt

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft
 Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal.
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach
 Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich
 Subventionen, entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hier von war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden €.



Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000–533.000 Personen pro Jahr liegen.²

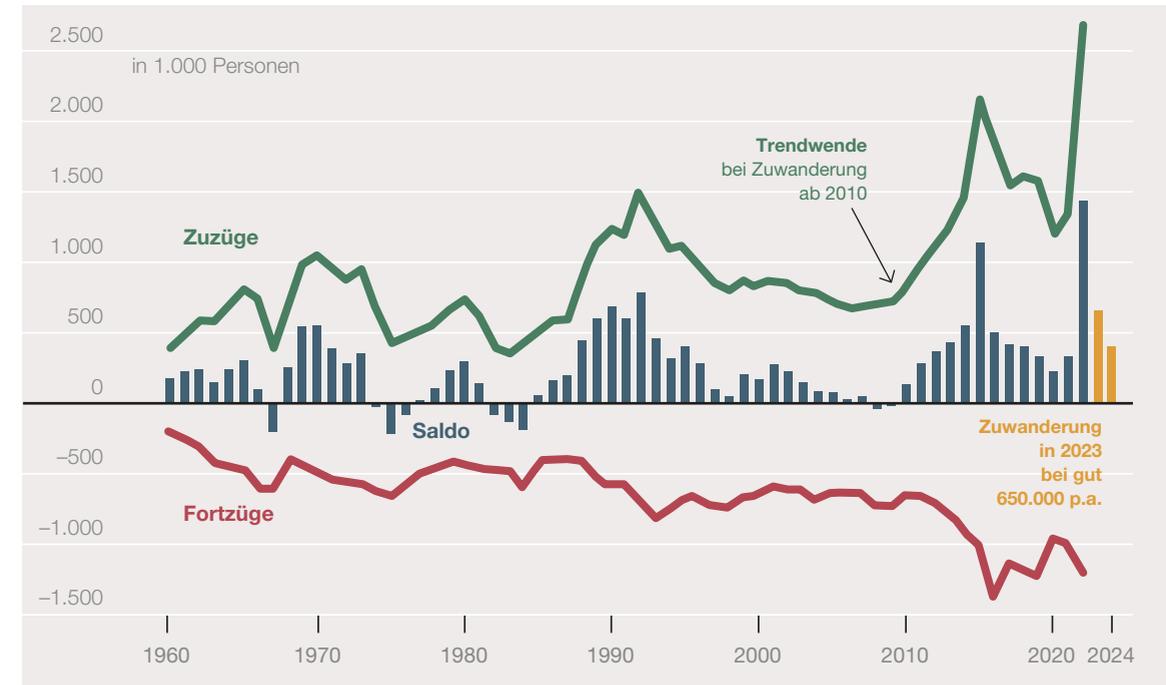
Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland

als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.), aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten 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 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

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 Indi-

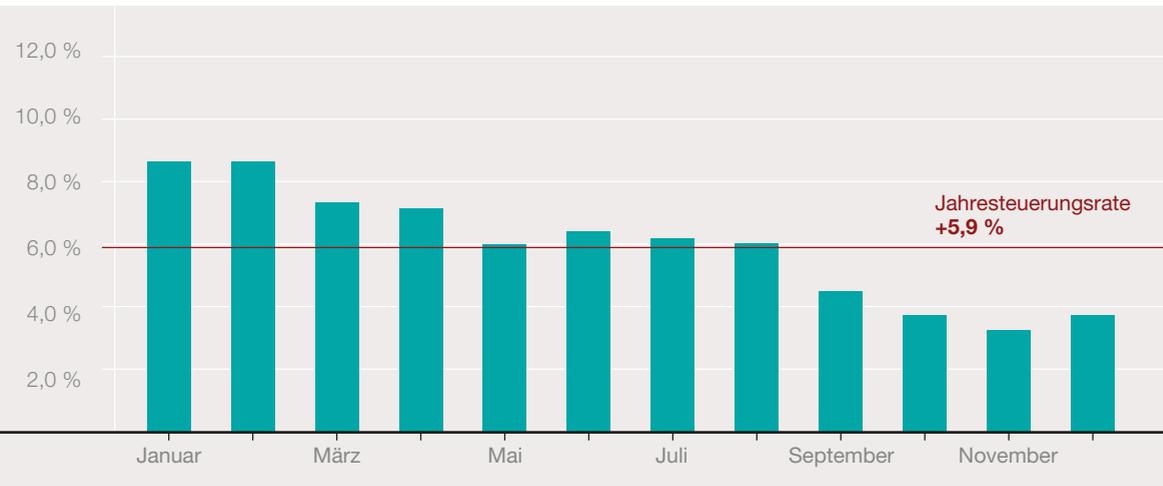


Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2023/24

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023/24 eigene Schätzung

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh. 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten)



Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

kator 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.

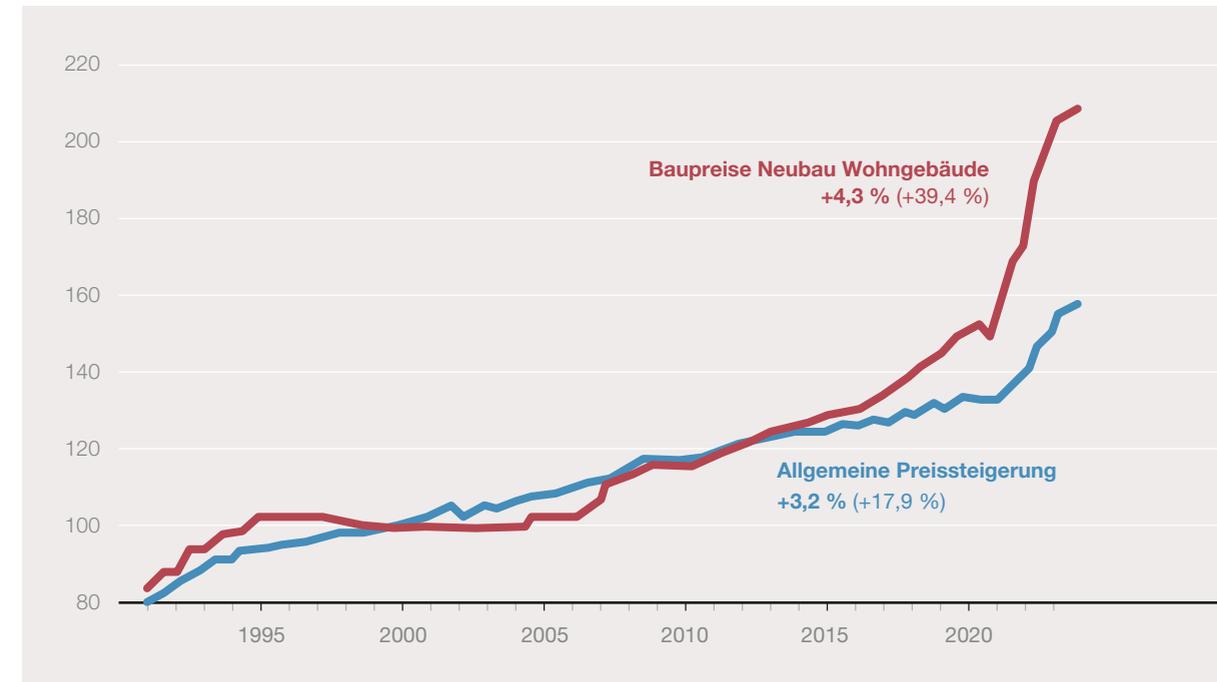
Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuierungsrate 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 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 Vorjahres-

vergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei



Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100)

prozentuale Veränderung, Vorjahresvergleich [Q4 2023 zu Q4 2022],

(in Klammern Vorjahresvergleich [Q4 2023 zu Q4 2019])

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung

Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspan-

nungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um

3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preisexpectationen der Bauunternehmen hin.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

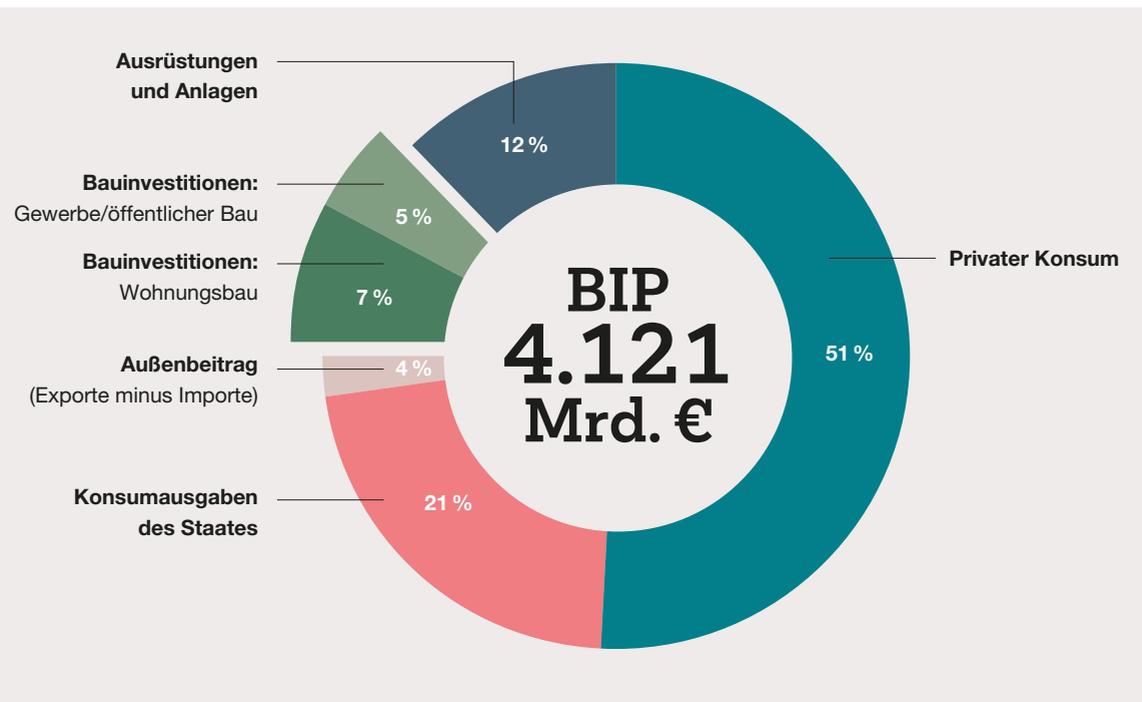
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt.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

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



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin 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 Zins-

sätze 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.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den

Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

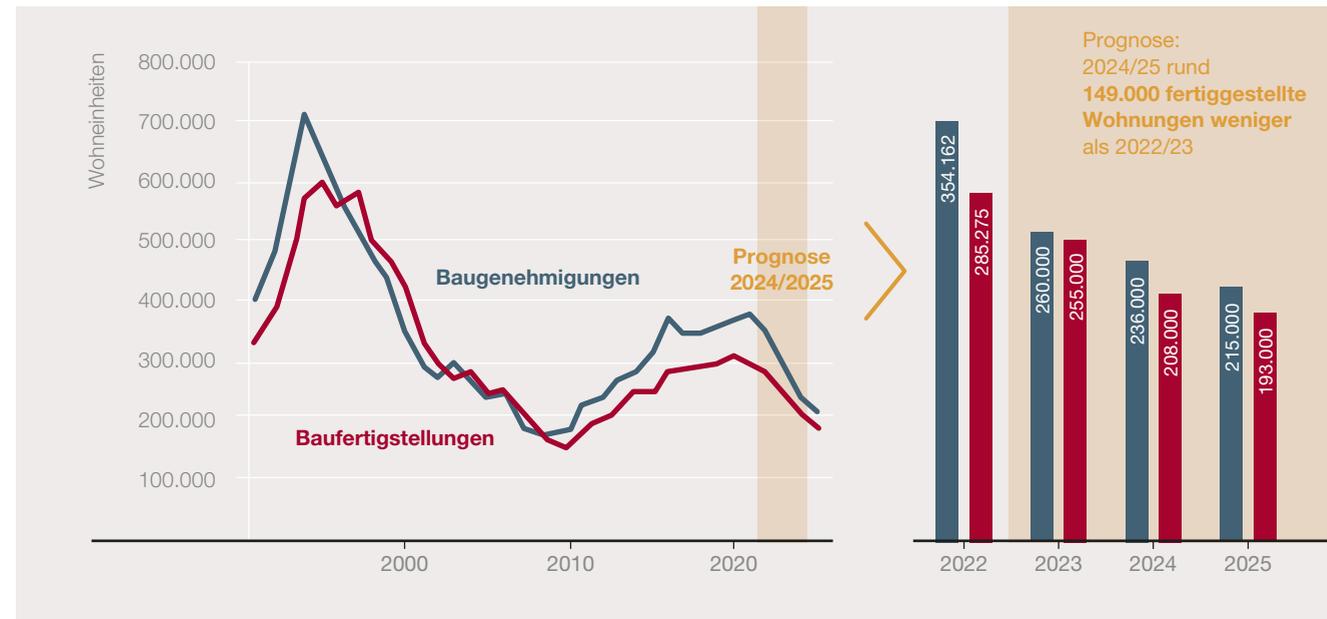
Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre

2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können.



Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung 2023–2024

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

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 weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde € für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung³.

SITUATION IN RHEINLAND-PFALZ

Am Jahresende 2022 lebten 4.159.150 Einwohner in Rheinland-Pfalz, 53.300 mehr als ein Jahr zuvor. Mehr Sterbefälle und weniger Geburten ließen das Geburtendefizit deutlich auf 17.200 Personen steigen. Dieses Defizit wurde durch eine extrem hohe Nettozuwanderung von 70.500 Personen deutlich überkompensiert – weit mehr als im Jahr der Flüchtlingskrise 2015. Infolge des russischen Angriffskriegs kamen 60 Prozent der Nettozuwandernden aus der Ukraine. Schulkinder zwischen sechs und 17 Jahren sowie Erwachsene zwischen 35 und 59 Jahren waren unter den aus der Ukraine Geflüchteten deutlich überrepräsentiert. Sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen stieg die Bevölkerungszahl um 1,3 %. Alle kreisfreien Städte verbuchten Wanderungsgewinne, am stärksten Kaiserslautern, Pirmasens und Speyer. Mit Ausnahme des von der Flutkatastrophe betroffenen Landkreises Ahrweiler verbuchten auch alle Landkreise Wanderungsgewinne. In den Wanderungsbeziehungen mit den anderen Bundesländern setzte sich 2022 der Trend der Vorjahre fort: Rheinland-Pfalz verlor Einwohner an die Stadtstaaten sowie an Bayern

und einige ostdeutsche Länder, gewann aber 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.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 2,047 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote sank leicht auf 4,6 % (–0,4 Prozentpunkte). Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes nahm die Zahl der Wohnungen im Land 2022 um rund 14.000 bzw. um 0,7 Prozent zu. Der Bevölkerungsanstieg um 1,3 % konnte damit nicht kompensiert werden. Die Wohnraumversorgung verschlechterte sich sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen. Die Zinswende sowie stark gestiegene Energie- und Rohstoffpreise wirkten sich in der zweiten Jahreshälfte negativ auf die Bautätigkeit aus: Die Zahl genehmigter Wohnungen sank um 4,9 %. Während die Zahl der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gleich blieb, wurden 5,7 % weniger Neubauwohnungen als im Vorjahr genehmigt. Zuwächse gab es ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern. Die Zahl fertiggestellter Wohnun-

gen stieg leicht (+1,6 %). Während die Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen etwas zulegte, wurden in bestehenden Gebäuden weniger Wohnungen fertiggestellt als 2021. Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % auf 41.500. Jeweils ein Drittel der Neubauwohnungen im Bauüberhang waren noch nicht begonnen, im Bau bzw. rohbaufertig. Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser legten 2022 weiter zu, in den Landkreisen stärker als in den kreisfreien Städten. Bei der Neuvermietung einer Geschosswohnung wurden 2022 im Mittel 8,65 € monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt. Das sind 6,3 % mehr als 2021. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen binnen Jahresfrist um 5,2 %; der Medianpreis betrug 3.227 € je Quadratmeter Wohnfläche. Besonders starke Preisaufschläge waren im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachten. Der mittlere Kaufpreis erhöhte sich um 14 % auf 2.261 € je Quadratmeter⁴.

³ GdW-Information 168

⁴ Basisindikatoren 2023

Die Verbraucherpreise lagen im Dezember 2023 um 3,5 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Im November 2023 betrug die Inflationsrate 3,0 %⁵.

STADT KOBLENZ UND LOKALER WOHNUNGSMARKT

Analog zu Rheinland-Pfalz hat auch Koblenz in 2023 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen gehabt. Am 31.12.2023 waren insgesamt 115.097 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 48 angestiegen. Nach dem kräftigen Zuwachs im Jahr 2022 aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine hat die Bestandentwicklung damit wieder den Stagnationskurs der letzten fünf Jahre eingeschlagen. Die Zahl ukrainischer Kriegsflüchtlinge, die im Koblenzer Melderegister erfasst sind, hat sich im Verlauf des Berichtsjahres auf einem Niveau

von gut 1.500 stabilisiert. Zum 31.12.2023 waren 1.536 ukrainische Staatsangehörige, die nach Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 nach Koblenz kamen, hier mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Die Kennzahlen der Altersstruktur haben sich 2023 kaum verändert. Das Durchschnittsalter der Koblenzerinnen und Koblenzer liegt bei 43,3 Jahren (2022: 43,2 Jahre). Am stärksten fallen die altersstrukturellen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe der Senioren 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 ein deutlicher Rückgang auf 36,9 zu verzeichnen. Dieser, erstmals im Vorjahr beobachtete Rückgang des Greying-Index dürfte tatsächlich eine Trendwende hin zur „Verjüngung“ der strukturellen Zusam-

ensetzung 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.

Der Zuwanderungsüberschuss liegt 2023 mit einem Plus von 526 ungefähr auf dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019, aber deutlich unter den Zuwanderungsgewinnen im vierstelligen Bereich der Jahre 2013 bis 2016, die von starken internationalen Migrations- und hier insbesondere Flüchtlingsströmen geprägt waren.

Fast 30 % aller 8.553 Wegzüge aus Koblenz waren im Berichtsjahr in den engeren Nahverflechtungsraum um die Stadt Koblenz gerichtet. Die Wanderungsbilanz mit diesem, einen Radius um das Oberzentrum von ca. 15 bis 20 km umfassenden Verflechtungsraum ist auch 2023 tief im negativen Bereich. Im Saldo

hat die Stadt Koblenz im letzten Jahr 608, über die letzten zehn Jahre kumuliert sogar mehr als 5.000 Einwohner an das nahe Umland verloren⁶.

Gemäß der aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Koblenz schrumpft die Bevölkerung bis 2042 nur sehr langsam. Demnach leben 2042 etwa 114.323 Einwohner in der Stadt.⁷ Insbesondere bis 2025 steigen die Haushaltszahlen sogar leicht an, bis es nach 2025 zu einem leichten Rückgang kommt.

⁵ Statistisches Landesamt Pressemitteilung vom 04.01.24

⁶ Kommunalstatistik und Stadtforschung: Überblick über die demographische Entwicklung der Stadt Koblenz Berichtsjahr 2023

⁷ Aktualisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Koblenz 2022/2042 und Dezember 2022 zu Dezember 2021 kommunale Statistik



Fritz-Michel-Straße 25

Geschäftsverlauf

Ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres war die energetische Sanierung. Dazu gehörte als größtes Projekt die energetische Optimierung des Hochhauses Fritz-Michel-Straße 25, die 2023 abgeschlossen wurde. Verschieben mussten wir hingegen den geplanten Neubau „Am Raumentaler Moselbogen“, der aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit nicht realisierbar ist.

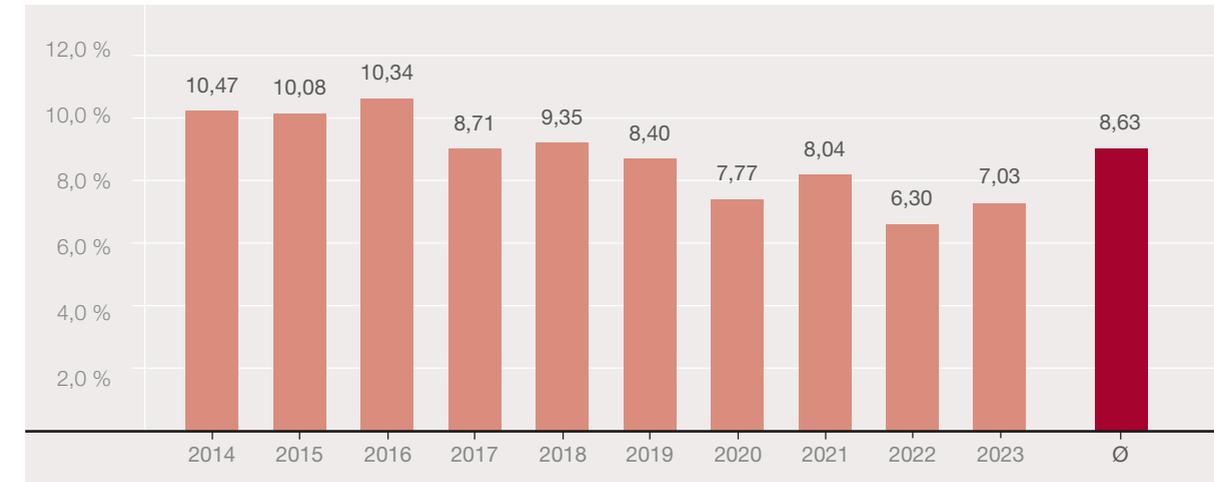
Bauen und Modernisieren, Verkauf und Finanzierung

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

Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,65 % um 0,24 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,41 %). 225 Kündigungen (Vorjahr: 201) ergaben zum 31. Dezember 2023 eine Quote von 7,03 % (Vorjahr: 6,30 %).

	Häuser	WE	Gewerbeobjekte	soziale Einrichtungen	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Hofstellplätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	498	3.195	11	21	303	354	330	39	14
WEG	1	15	1	0	0	21	17	0	0
BlmA	0	55	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	499	3.265	12	21	303	375	347	39	14

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2023



Kündigungsquoten 2014–2023 in %

**WOHNBAU 2023 MOBIL –
DIGITAL – ENERGIEBEWUSST**

Im Das Geschäftsjahr 2023 wurde genutzt, um den Wohnungsbestand weiterhin sukzessive mit Zentralheizungen auszustatten; wie schon in den Vorjahren wurden Gasetagenheizungen zurückgebaut.

Neben den beiden bestehenden Photovoltaik Anlagen wurden auf zwei Gebäuden weitere Anlagen erstellt. Weiterhin wird bei jeder Dachsanierung die Tragfähigkeit für PV-Anlagen geprüft.

In unserem Fuhrpark wurden zwei alte Elektrofahrzeuge durch zwei neue Elektrofahrzeuge ersetzt. Bei Austausch eines Fahrzeuges wird weiterhin immer geprüft, ob eine regenerative Lösung umsetzbar ist. Neben unserem E-Bike im Fuhrpark planen wir für 2024 das Leasing von Diensträdern und bieten deren Nutzung per Lohn- oder Gehaltsumwandlung jedem Arbeitnehmer – auch für die private Nutzung – an.

Unser Carsharing-Angebot in der Karl-Russell-Straße wird von unseren Mietern häufig genutzt. Die Parkplatzsituation kann so weiter entspannt werden und es wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet.

Die immer weitreichendere Nutzung des digitalen Archivs hat den Papierverbrauch in der täglichen Büroarbeit deutlich eingeschränkt.

In unserem angemieteten Bürogebäude hat eine kombinierte Kühl- und Wärmeversorgung per Wärmepumpe die konventionelle Heizung komplett ersetzt. Die Beleuchtung wurde auf energiesparende LEDs umgestellt.

Im Herbst haben wir unsere wohnungswirtschaftliche Software aktualisiert. Das seit 2011 eingesetzte Wodis Sigma wurde durch die neue Softwarelösung Yuneo des gleichen Anbieters Aareon ersetzt.

Außerdem haben wir vom reinen Zeiterfassungsprogramm Time Organizer umgestellt auf Personio, womit wir neben der Zeiterfassung auch die Führung von digitalen Personalakten abgedeckt haben.

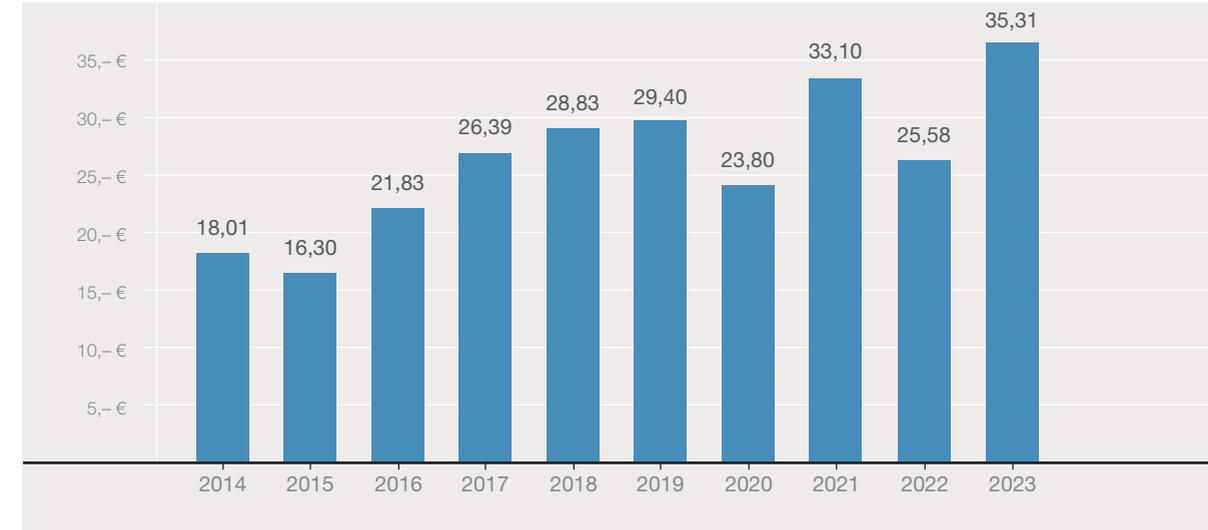
Die CTI (Computer Telefon Integration) Software wurde umgestellt von Estos ProCall auf Unify MyPortal.

Darüber hinaus haben wir unserem Intranet auf Basis von MediaWiki ein moderneres Aussehen gegeben.

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

**MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG**

Im Jahr 2023 wurden 1.790 T€ (Vorjahr 1.574 T€) für Modernisierungen verausgabt. Davon wurden bei der der Fritz-Michel-Str. 25 (Vollsanierung) 881 T€ und bei der Fritz-Michel-Str. 7–13 604 T€ für energetische Optimierungen ausgegeben. In 31 (Vorjahr: 34) Wohnungen haben wir im Rahmen von Mieterwechseln die Gelegenheit genutzt, diese durch



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich in €

umfassende Sanierungsarbeiten in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Für zwei dieser Wohnungen erwarten wir baukostenmindernde Tilgungszuschüsse von insgesamt 15 T€. Weitere Modernisierungen betrafen Speicherboden- und Dachdämmung in Höhe von 171 T€ und den Ersteinbau von Sprechanlagen in Höhe von 11 T€ (Vorjahr 266 T€). Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 7.167 T€ (Vorjahr: 5.192 T€) verausgabt worden. Dies sind 35,31 €/m² (Vorjahr: 25,58 €/m²). Insgesamt sind 44,12 €/m² (Vorjahr: 33,34 €/m²) investiert worden.

VERKAUF VON WOHNUNGSEIGENTUM

2023 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

Unsere Maßnahmen im Wohnquartier „Weiße Siedlung“ in Neuendorf wurden auch in 2023 durch das Programm „Soziale Stadt“ unterstützt, u. a. wurde eine Tiefgarage zurückgebaut. Es flossen hierbei Fördergelder vom Bund, vom Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Koblenz.

Die von der Stadt Koblenz in Umsetzung befindliche Stärkung der Verbindung zwischen der Siedlung und dem alten Ortskern am Rhein sorgt wie geplant für eine größere Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Quartier.

Die ebenfalls durch Bund und Land geförderte energetische Sanierung des Hochhauses Fritz-Michel-Str. 25 ist abgeschlossen. Ein durch Brandstiftung während der Sanierung entstandener Kellervollbrand am Hochhaus ist ebenfalls saniert. Auch das Umfeld des Hauses soll unter Beteiligung der Bewohner 2024 fertig gestellt.

Am Luisenturm 11, in der Schützenstr. 71, 71a und in der Magdeburger Str. 16, 18 wurden die Dächer saniert – bei den beiden erstgenannten zusätzlich PV-Anlagen montiert.

In der Magdeburger Str. 40–46 haben wir 24 Balkone auf einen modernen Stand gebracht.

An einigen Objekten sind die Zentralheizungen erneuert worden bzw. es wurde erstmalig eine Zentralheizung eingebaut.

Neubau „Am Raumentaler 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 Raumentaler Moselbogen wurde verschoben. Wir hoffen, dass sich die Rahmenbedingungen in Zukunft verbessern werden.

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

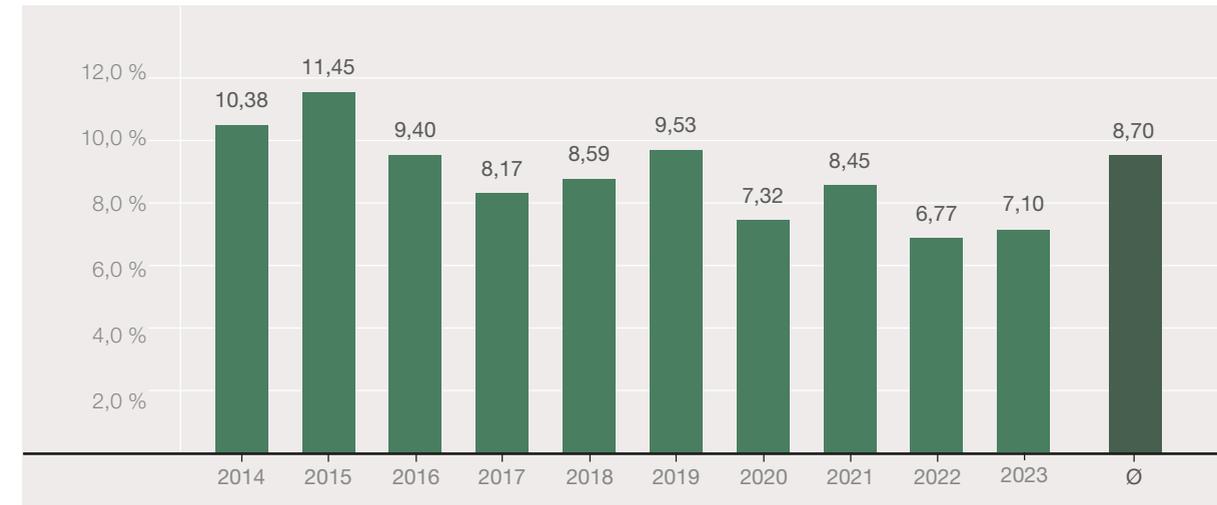
Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 3.079 (Vorjahr: 3.099) Kunden durch Abgabe eines Bewerbungsbogens neu als Wohnungssuchende bei uns registriert. Dies dokumentiert die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Koblenz.

226 Wohnungen wurden neu vermietet (Vorjahr: 216). Die Fluktuationsquote betrug rund 7,10 % (Vorjahr 6,77 %). 46 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 29).

Forderungsmanagement

80 Ratenzahlungsvereinbarungen (Vorjahr: 110) wurden getroffen. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen wurden zahlreiche Mieter vor dem Verlust der Wohnung bewahrt.



Fluktuationsquote 2014–2023 in %

85 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 118), 14 Räumungsklagen (Vorjahr: 22) und 2 Zwangsräumungen (Vorjahr: 2) konnten trotzdem nicht vermieden werden. 9 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 12) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

1.218 (Vorjahr: 640) der 2.896 (Vorjahr: 2.747) preisfreien Wohnungen wurden mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels überprüft. Die Miet-

erträge stiegen hierdurch um rund 190 T€ (Vorjahr: 179 T€).

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2023 für 61 Wohnungen (Vorjahr: 25) die Miete um 15 %. Dieses Instrument wurde für 148 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr: 100) genutzt. 6 Wohnungen unterlagen der Modernisierungsförderung der ISB. Außerdem sind noch 293 (rd. 9,2 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 196 Wohnungen und 97 Einheiten auf den III. Förderweg.



Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7

PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

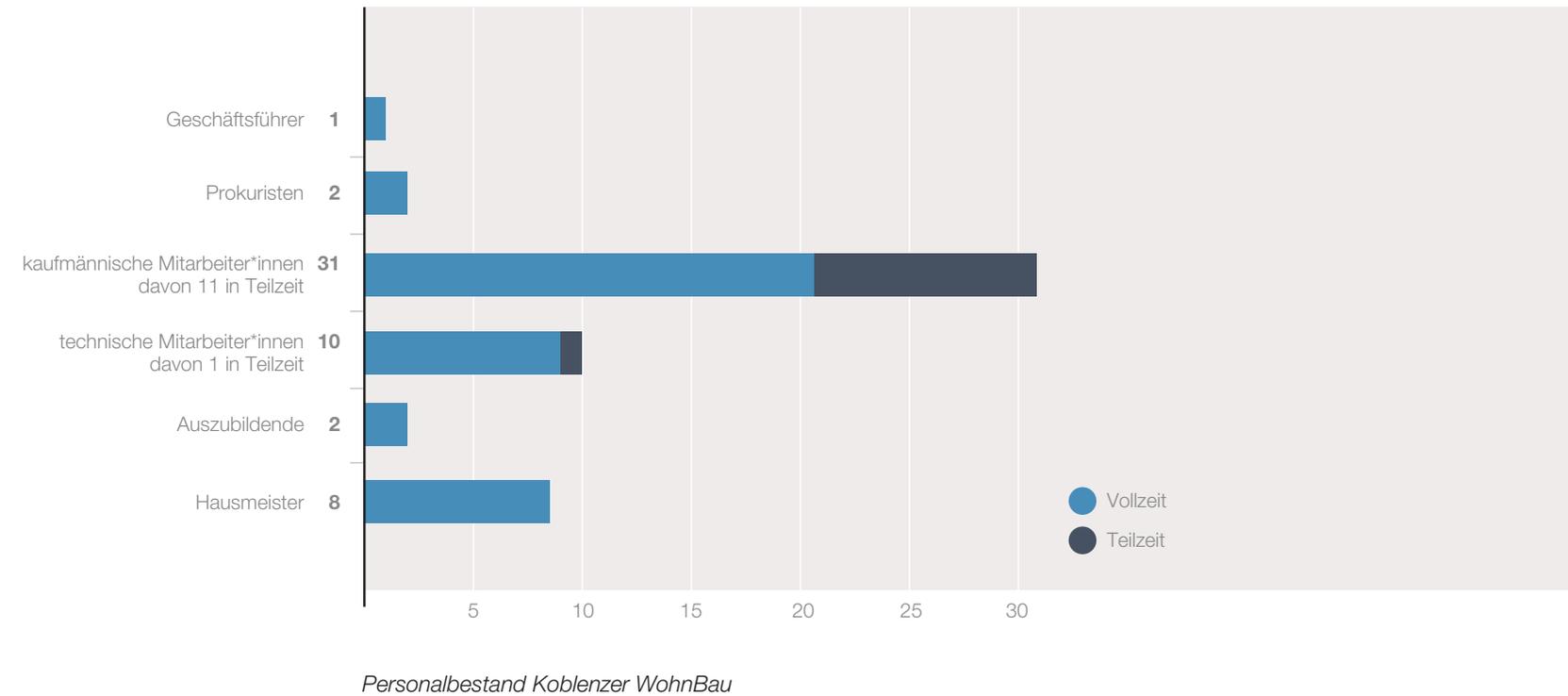
Im Frühjahr haben wir unser Gebäude mit einer Heiz-Kühlanlage ausgestattet, um besonders in den Sommermonaten erträglichere Raumtemperaturen zu erhalten. Die Umbaumaßnahme war mit erheblichen Aufwand verbunden, da die Mitarbeiter in der Zeit nicht vor Ort sein konnten. Dies haben wir gemeinsam gut gemeistert.

Gleichzeitig wurde auch die Digitalisierung vorangetrieben. Abläufe wurden überdacht und angepasst, neue Softwarelösungen wurden eingeführt. Dies führte zeitweise zu einer Mehrbelastung unserer Angestellten. Ein Aspekt, den wir bei der zunehmenden Digitalisierung nicht außer Acht lassen werden.

Zum Ausgleich zur erhöhten Bildschirmtätigkeit bieten wir Yoga – und Entspannungskurse über externe Anbieter für alle Mitarbeitenden an.

Personalbestand

Per 31.12.2023 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 54 hauptberufliche Mitarbeiter (Vorjahr: 52).



Wirtschaftliche Unternehmenslage

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage und den hohen Anforderungen an energetische Sanierungen, konnten wir das Geschäftsjahr 2023 positiv abschließen. Für die stabile finanzielle Basis sorgten die regelmäßigen Mieteinnahmen ebenso wie die fortlaufenden Mietanpassungen an den aktuellen Mietspiegel.

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 BlmA-Wohnungen. Trotz der hohen Anforderung der energetischen Sanierung und der Neubauplanung konnte auch das Jahr 2023 positiv abgeschlossen werden.

Es ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der gesellschaftlichen Einschränkungen ein positives Jahresergebnis von 625 T€ (Vorjahr 2.693 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 2023 beläuft sich auf 4,2 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 7,6 Mio. € (Vorjahr: 9,2 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 107,1 Mio. € (Vorjahr 109,1 Mio. €) entfallen 81,8 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 81,9 %) und 18,2 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 18,1 %).

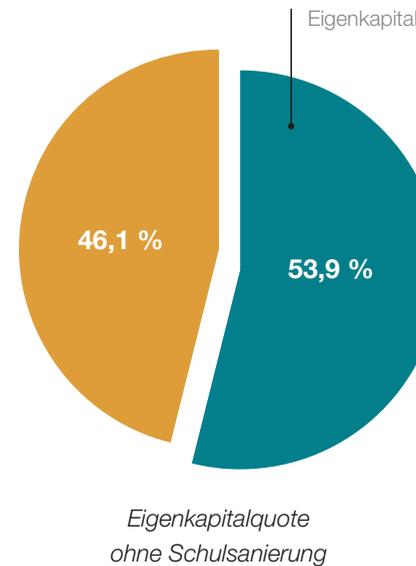
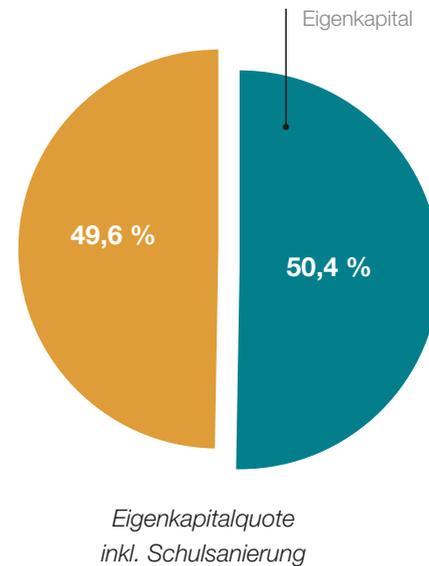
Dauerhaft gebundene Vermögenswerte sind mit Eigen- und Fremdkapital branchenüblich langfristig finanziert.



*Photovoltaik-Anlage
Schützenstraße*

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Trend der letzten Jahre setzt sich fort: Die Eigenkapitalquote hat sich weiter verbessert, der Verschuldungsgrad ist weiter gesunken. Die hohe Inflationsrate und die gestiegenen Baukosten schlagen sich jedoch in den Zahlen für 2023 nieder. So stieg die Materialaufwandsquote deutlich und die Umsatzrentabilität sank von 11,2 Prozent in den einstelligen Bereich.



Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 50,4 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 48,9 %). Bereinigt um diese Mittel beträgt die Eigenkapitalquote 53,9 % (Vorjahr 52,6 %).

Weitere Kennziffern

Entwicklung einzelner Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2023	2022
Umsatz	23.239 T€	23.363 T€
Materialaufwandsquote	54,5 %	45,9 %
Personalaufwand pro Kopf	74 T€	70 T€
Investitionen*	2.017 T€	1.842 T€
Umsatzrentabilität	2,7 %	11,5 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	5,1 %
Verschuldungsgrad	49,6 %	51,1 %
Anlagendeckungsgrad	61,5 %	59,7 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	7.593 T€	9.210 T€

* Investitionen ohne Verrechnung Zuschuss

Prognosebericht

Die Wirtschaftslage der Koblenzer WohnBau ist stabil - trotz der anhaltend schwierigen politischen und wirtschaftlichen Situation. Durch die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bei zu geringem Angebot sind die Mieteinnahmen gesichert. Um die internen Arbeitsabläufe zukunftsfähig zu gestalten, wurde die Digitalisierung weiter vorangetrieben.

Die Geschäftsleitung rechnet mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2022 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 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 gewährleisten den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2023. So wurde auch die Digitalisierung der Arbeitsabläufe vorangetrieben. So ist mobiles Arbeiten schon heute alltäglich. Dieser Weg wurde anhand unseres Digitalisierungskonzeptes in 2023 konsequent weitergegangen, unter anderem wurde Ende des Jahres die digitale Personalakte eingeführt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von rund 1.913 T€ erwartet.

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

Chancen- und Risikobericht

Mit der permanenten Sanierung und Modernisierung des Bestandes sichern wir unsere gute Position auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt, was sich an der konstant hohen Vermietungsquote zeigt. Risiken gehen von den Rahmenbedingungen aus, unter anderem von möglichen Zinserhöhungen und der einseitigen Fokussierung auf Klimaneutralität.

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 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.



Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Eine gesicherte Liquidität und ein optimales Zinsniveau – das waren auch 2023 die Ziele unserer konservativen Finanzpolitik. Verbindlichkeiten wurden termingerecht beglichen, die Kapitalbeschaffung weiter optimiert. So konnten wir durch Umschuldungen, Darlehensrückzahlungen und Sondertilgungen aus Eigenmitteln die Zinszahlungen erneut reduzieren.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Ergänzt wurden die Guthaben in 2023 durch ein Festgeld- und ein Geldmarktkonto.

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 genutzt.

2023 wurden 195 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr: 172 T€). Kredite werden vorzeitig zurückgeführt und Sondertilgungen geleistet, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies 455 T€ (Vorjahr: 354 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, 28. März 2024

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats



Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und dem Jahresabschluss 2023



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 2023 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2023 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 23.04.2024

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bürgermeisterin

Ulrike Mohrs

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Allgemeiner Bericht



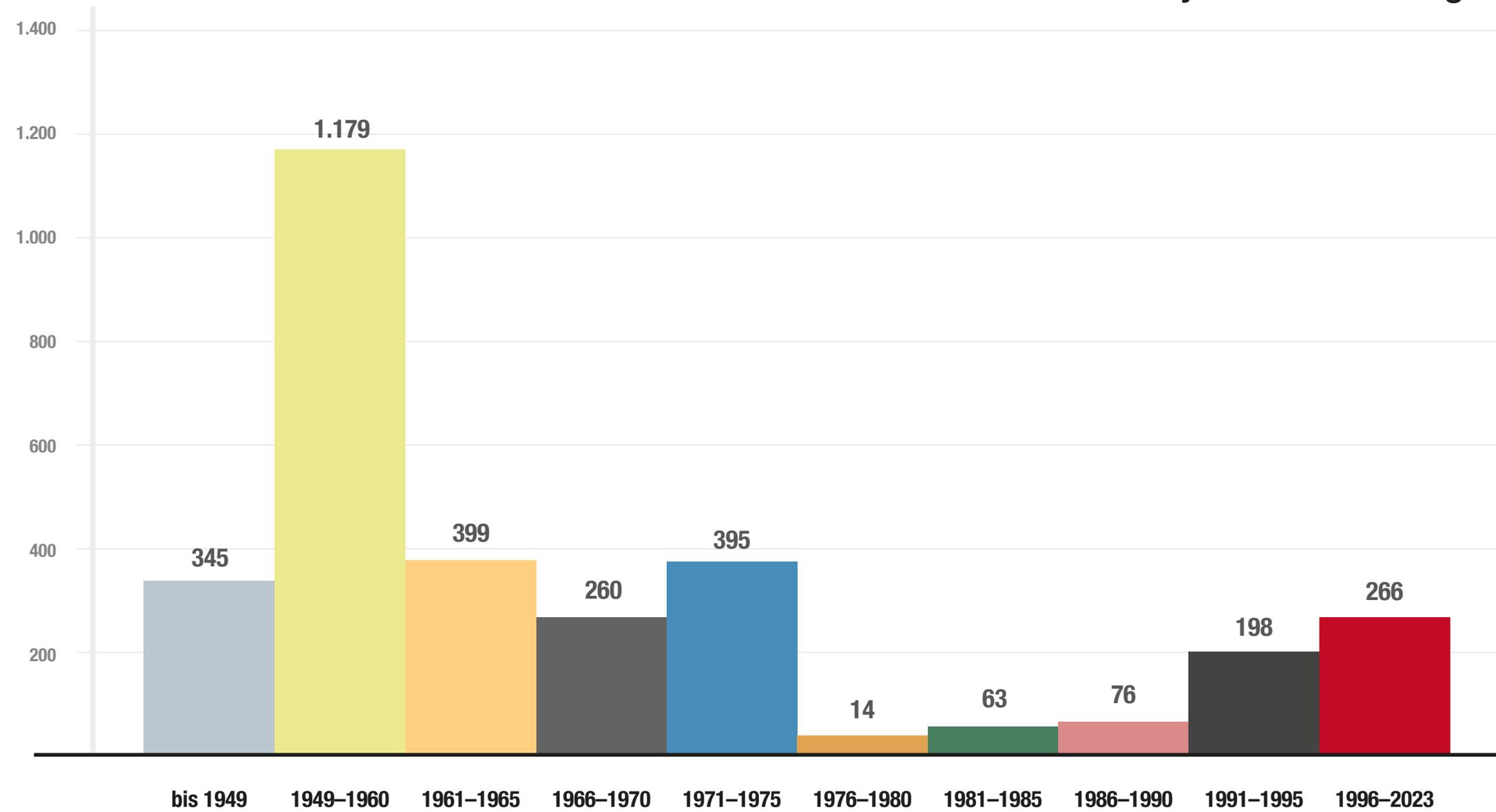
Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2016 bis 2023

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen									
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	145,51	133,65	126,39	116,87	115,31	111,81	109,10	107,09
Anlagevermögen	Mio. €	104,31	100,49	97,66	95,32	94,95	91,25	89,31	87,62
Umlaufvermögen	Mio. €	41,17	33,12	28,70	21,51	20,32	20,51	19,72	19,42
Eigenkapital	Mio. €	41,16	43,56	45,10	46,82	48,37	50,61	53,30	53,93
Fremdkapital	Mio. €	100,97	86,58	78,76	68,66	65,95	60,82	55,26	52,27
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	Mio. €	30,51	30,51	22,80	22,82	22,50	23,35	23,98	23,94
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	3.250,23	2.400,84	1.540,26	1.720,75	1.549,16	2.238,02	2.692,50	625,29
Eigene Wohnungen		3.191	3.176	3.171	3.168	3.169	3.191	3.195	3.195

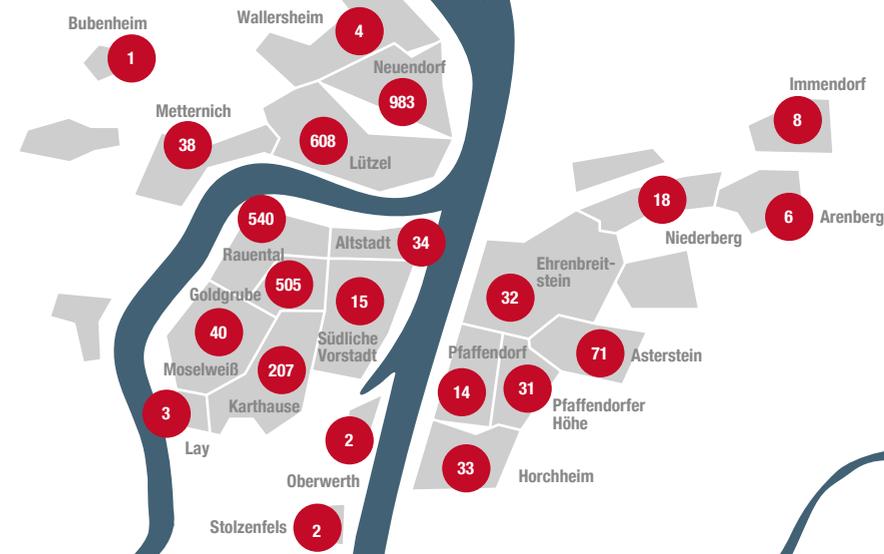
Anlagevermögen/Neubau

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten		0	0	0	0	0	1/20/0	0	0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m ²	0	0	0	0	0	46,66	0	0
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	0	0	0	0	477,70	0	0
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	0	0	0	0	2.427,94	0	0
Soziale Einrichtungen/Einheiten		0	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	0/0
Reihenhäuser		0	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	21,83	26,39	28,83	29,40	23,80	33,10	25,58	35,31
Modernisierungsleistungen	€/m ²	2,14	1,58	4,22	2,72	4,30	1,12	7,76	8,82

Baujahr der Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen



Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,73 € je m² Wohnfläche monatlich (6,61 € im Jahr 2022).

Die Betriebskosten betragen durchschnittlich 1,93 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,76 € im Jahr 2022).

Die Heizkosten betragen durchschnittlich 1,02 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (0,68 € im Jahr 2022).

Bilanz, Gewinn und Verlust



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

Aktiva	Stand 31.12.2023		Vorjahr	
	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	154.551,00		110.569,00	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	154.551,00	52.082,73	162.651,73
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.262.404,97		81.410.072,40	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.156.287,85		6.355.564,85	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		23.367,91	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	24.713,00		28.276,00	
5. Technische Anlagen	21.548,00		25.991,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.503,51		196.225,51	
7. Anlagen im Bau	603.849,47		1.025.041,61	
8. Bauvorbereitungskosten	155.710,21	87.453.384,92	63.982,51	89.128.521,79
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		14.500,00		14.500,00
		87.622.435,92		89.305.673,52
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	6.561.428,70		5.733.083,94	
2. Andere Vorräte	0,00	6.561.428,70	5.010,52	5.738.094,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	139.221,95		135.644,21	
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	7.573.072,16		8.742.675,62	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	974.223,75	8.686.517,86	948.573,65	9.826.893,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		4.171.936,85		4.157.069,01
		19.419.883,41		19.722.056,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		49.085,47		77.076,90
		107.091.404,80		109.104.807,37
Treuhandvermögen				
		2.724.150,51		2.628.675,94

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva

Passiva	Stand 31.12.2023		Vorjahr	
	€		€	
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	4.812.000,00		4.742.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	18.250.000,00		17.350.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.890.000,00	32.952.000,00	9.790.000,00	31.882.000,00
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1.370.846,09		1.378.342,22	
Jahresüberschuss	625.291,16		2.692.503,87	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.070.000,00	926.137,25	-2.700.000,00	1.370.846,09
		53.928.399,45		53.303.108,29
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	706.487,36		599.240,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.308.604,75	2.015.092,11	1.574.169,48	2.173.409,48
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.904.380,56		37.623.400,56	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.846.166,54		8.032.652,68	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.910.648,35		6.146.667,23	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.391,19		255.271,63	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	109.243,70		109.243,70	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.136.044,64		891.476,63	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	75.317,66		23.224,94	
8. Sonstige Verbindlichkeiten:	8.331,24		5.822,91	
davon aus Steuern: € 5.565,64 (Vorjahr € 703,35), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.765,60 (Vorjahr € 4.865,66)		50.252.523,88		53.087.760,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		895.389,36		540.529,32
		107.091.404,80		109.104.807,37
Treuhandverbindlichkeiten		2.724.150,51		2.628.675,94

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	2023	Vorjahr	
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.086.983,57	22.744.625,08	
b) aus Betreuungstätigkeit	128.925,42	564.006,58	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.165,27	23.239.074,26	54.435,62
			23.363.067,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		828.344,76	-275.941,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		699.522,56	620.184,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.190.378,03	10.324.935,17	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	309.175,76	13.499.553,79	392.875,96
			10.717.811,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.934.483,04	2.698.316,59	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	792.183,94	735.450,19	
– davon aus Altersversorgung: € 208.139,33 (Vorjahr: € 194.771,44)		3.726.666,98	3.433.766,78
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.687.040,59	3.711.100,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.632.949,04	1.378.448,58
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.959,68	69.506,97
– davon Erträge aus Abzinsung: € 2.158,86 (Vorjahr: € 1.224,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
– davon Aufwendungen aus Abzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 1.275,51)		683.604,57	878.494,22
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		518.472,04	565.500,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.031.614,25	3.091.696,10
14. Sonstige Steuern		406.323,09	399.192,23
15. Jahresüberschuss		625.291,16	2.692.503,87
16. Gewinnvortrag		1.370.846,09	1.378.342,22
17. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-70.000,00	-350.000,00
18. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage		-900.000,00	-2.250.000,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-100.000,00	-100.000,00
20. Bilanzgewinn		926.137,25	1.370.846,09



y S10 Lite

Magdeburger Straße

Anhang für das Geschäftsjahr 2023



ALLGEMEINE ANGABEN **ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Koblenzer Wohnungsbau-
gesellschaft mbH

Sitz: Koblenz

Registergericht: Amtsgericht Koblenz

Handelsregisternummer: HRB 227

Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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.

Entsprechend § 265 Abs. 5 HGB wurde die Bilanz weiter untergliedert und um folgende Positionen erweitert:

- Forderungen/ Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
- Verbindlichkeiten aus Vermietung
- Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.

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 Bewertungs- grundsätze

Ausführungen zu den angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erfolgen nachfolgend unter „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. Die Herstellungskosten umfassen die Mindestbestandteile gemäß § 255 Abs. 2 HGB.

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 Anschaffungs- und 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 %.

Durch umfassende Modernisierung wird die Abschreibungsdauer der Fritz-Michel-Str. 25 um neun Jahre verlängert bis zum 31.12.2050. Die Nachaktivierungen der Modernisierung in Höhe von 1.906 T€ werden ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt abgeschrieben.

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 6.561 T€ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (6.494 T€, davon 393 T€ BlmA-Wohnungen) und zu aktivierende Kosten einer Betreuungsleistung für die Stadt Koblenz in Höhe von 67 T€. Die Betriebskosten werden unter Abzug der auf Wohnungsleerstände entfallenden Kostenanteile mit den noch nicht mit den Mietern abgerechneten Kosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Position gliedert sich wie folgt:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
(Vorjahr in Klammern)	€	€
Forderungen aus Vermietung	139.221,95 (135.644,21)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen den Gesellschafter	7.573.072,16 (8.742.675,62)	6.315.464,75 (7.582.992,06)
Sonstige Vermögensgegenstände	974.223,75 (948.573,65)	33.233,97 (33.233,97)
	8.686.517,86 (9.826.893,48)	6.348.698,72 (7.616.226,03)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 30,49 % sich aus einem fünfjährigen Durchschnitt der Forderungsausfälle im Verhältnis zu den Mietforderungen.

Die Forderungen gegen den Gesellschafter sind zum Nominalbetrag bewertet und betreffen überwiegend Forderungen aus der Schulsanierung.

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 (Software-Lizenzen, Wartungsverträge, etc.) enthalten. Eine Abgrenzungshöhe wird ab einer Höhe von 500,00 € brutto vorgenommen.

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
Bestand 1.1.2023	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
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.291,16	625.291,16
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	70.000,00	900.000,00	100.000,00	-1.070.000,00	0,00
Bestand 31.12.2024	12.740.450,00	7.309.812,20	4.812.000,00	18.250.000,00	9.890.000,00	926.137,25	53.928.399,45

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.

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

	Stand am 1.1.2023 €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	Zinsaufwand €	Zinsertrag €	Stand am 1.12.2023 €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	36.470,28	36.470,28	0,00	1.481,55	0,00	0,00	1.481,55
Jubiläumszuwendungen	10.146,00	306,78	30,68	1.509,32	0,00	697,86	10.620,00
Rückstellung nach CO₂-Kostenaufteilungsgesetz	0,00	0,00	0,00	11.400,00	0,00	0,00	11.400,00
Arbeitszeitguthaben	26.470,00	26.470,00	0,00	25.390,00	0,00	0,00	25.390,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	26.875,20	18.707,68	767,52	24.248,20	0,00	0,00	31.648,20
Interne Jahresabschlusskosten	39.790,00	39.790,00	0,00	41.430,00	0,00	0,00	41.430,00
Urlaubsreste	46.420,00	46.420,00	0,00	52.700,00	0,00	0,00	52.700,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	109.705,00	20.342,00	0,00	12.142,00	0,00	1.095,00	100.410,00
Rückstellung für Betriebsprüfung	84.737,00	3.185,25	0,00	19.542,25	0,00	366,00	100.728,00
Instandhaltungsrückstellungen 1.-3. Monat	705.000,00	669.241,45	35.758,55	369.000,00	0,00	0,00	369.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	488.556,00	353.632,78	26.110,80	454.984,58	0,00	0,00	563.797,00
	1.574.169,48	1.214.566,22	62.667,55	1.013.827,90	0,00	2.158,86	1.308.604,75

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 Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter resultiert aus Leistungen der Stadt Koblenz im Rahmen der Vermietung von Wohnungen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Verbindlichkeitspiegel

Restlaufzeiten und Sicherheiten	Beträge mit Restlaufzeiten				davon gesicherte Beträge	davon gegenüber Gesellschaftern	Art und Form der Sicherheit
	Bilanzposten	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr			
	€	€	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	33.904.380,56 (37.623.400,56)	4.939.527,42 (4.670.180,85)	28.964.853,14 (32.953.219,71)	13.987.864,66 (16.793.802,73)	33.482.371,83 (37.339.106,54)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht, Bürgschaften
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	6.846.166,54 (8.032.652,68)	1.038.557,63 (1.019.282,38)	5.807.608,91 (7.013.370,30)	1.714.074,93 (2.990.267,86)	6.795.009,46 (7.978.145,94)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	6.910.648,35 (6.146.667,23)	6.910.648,35 (6.146.667,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	649.665,41 (657.400,10)	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	262.391,19 (255.271,63)	262.391,19 (255.271,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (1,75)	–
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	109.243,70 (109.243,70)	109.243,70 (109.243,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	109.243,70 (109.243,70)	–
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.136.044,64 (891.476,63)	2.136.044,64 (891.476,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.100,61 (2.421,40)	–
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Vorjahr)	75.317,66 (23.224,94)	75.317,66 (23.224,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	75.317,66 (23.224,94)	–
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	8.331,24 (5.822,91)	8.331,24 (5.822,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Summen (Vorjahr)	50.252.523,88 (53.087.760,28)	15.480.061,83 (13.121.170,27)	34.772.462,05 (39.966.590,01)	15.701.939,59 (19.784.070,59)	40.277.381,29 (45.317.252,48)	846.327,38 (792.291,89)	

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 9.498 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 6 T€ gegenüber.

Eine Bilanzierung des sich damit ergebenden Überhangs aktiver latenter Steuern 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 4.745 T€ (davon bis 1 Jahr: 1.642 T€, 1–5 Jahre: 1.187 T€, >5 Jahre: 1.916 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 Kauttionen sowie die für Wohnungseigentümergeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.724 T€).

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

Die **Umsatzerlöse** betragen 23.239 T€ (Vorjahr: 23.363 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2023 €	2022 €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	22.814.771,07	22.930.995,89
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	424.303,19	432.071,39
	23.239.074,26	23.363.067,28

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten in Höhe von 3 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf eines Schleppers sowie EDV-Hardware und der Auflösung von Rückstellungen (63 T€).

Der Personalaufwand entwickelte sich folgendermaßen:

	2023 €	2022 €
a. Löhne und Gehälter	2.934.483,04	2.698.316,59
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	581.041,35	533.082,08
Aufwendungen für Altersversorgung	208.139,33	194.771,44
Arbeitsmed. Betreuung	3.003,26	7.596,67
	792.183,94	735.450,19
	3.726.666,98	3.433.766,78

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 50,50 (Vorjahr: 49,25). Diese gliedern sich wie folgt:

	2023	2022	2023 davon in Teilzeit	2022 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	32,50	32,00	10,00	11,25
technische Mitarbeiter	10,00	9,50	1,75	2,00
Lohnempfänger				
Hausmeister	8,00	7,75	0,00	0,00
	50,50	49,25	11,75	13,25

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 70.000,00 € in die Satzungsmäßige Rücklage, 900.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 100.000,00 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 926.137,25 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2023 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2023 €	Zugang €	Zuschuss €	Abgang €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2023 €	Kumuliert Stand 1.1.2023 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2022 €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	385.170,45	29.213,77		34.685,60	52.082,73	431.781,35	274.601,45	37.305,50	34.676,60	277.230,35	154.551,00	110.569,00
2. Geleistete Zahlungen	52.082,73		0,00	0,00	-52.082,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.082,73
	437.253,18	29.213,77	0,00	34.685,60	0,00	431.781,35	274.601,45	37.305,50	34.676,60	277.230,35	154.551,00	162.651,73
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.177.678,64	306.065,09	13.253,02	378.184,00	1.905.950,25	165.998.256,96	82.767.606,24	3.346.429,75	378.184,00	85.735.851,99	80.262.404,97	81.410.072,40
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	3.969.657,59	199.277,00	0,00	4.168.934,59	6.156.287,85	6.355.564,85
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	526.544,99	12.676,41	0,00	21.602,39	0,00	517.619,01	498.268,99	16.238,41	21.601,39	492.906,01	24.713,00	28.276,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	80.821,57	0,00	0,00	0,00	0,00	80.821,57	54.830,57	4.443,00	0,00	59.273,57	21.548,00	25.991,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.161.042,61	92.638,93	0,00	94.968,55	0,00	1.158.712,99	964.817,10	83.346,93	94.954,55	953.209,48	205.503,51	196.225,51
7. Anlagen im Bau	1.025.041,61	1.484.758,11	0,00	0,00	0,00	603.849,47	0,00	0,00	0,00	0,00	603.849,47	1.025.041,61
8. Bauvorbereitungskosten	63.982,51	91.727,70	0,00	0,00	-1.905.950,25	155.710,21	0,00	0,00	0,00	0,00	155.710,21	63.982,51
	177.383.702,28	1.987.866,24	13.253,02	494.754,94	0,00	178.863.560,56	88.255.180,49	3.649.735,09	494.739,94	91.410.175,64	87.453.384,92	89.128.521,79
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	0,00	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	14.500,00
	177.835.455,46	2.017.080,01	13.253,02	529.440,54	0,00	179.309.841,91	88.529.781,94	3.687.040,59	529.416,54	91.687.405,99	87.622.435,92	89.305.673,52

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 36 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 28. März 2024



Koblenzer | **WohnBau**

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. 6/31: Photo by Jonathan Kemper on unsplash · alle Anderen: Koblenzer Wohnbaugesellschaft mbH