



Koblenzer | **WohnBau**



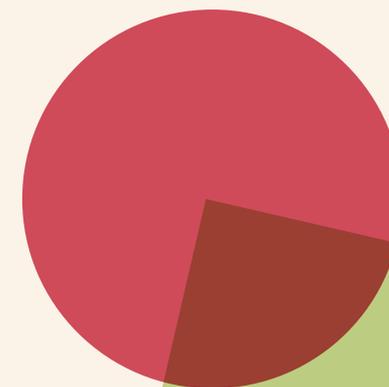
2024

UNTERNEHMENS BERICHT



Organe der Gesellschaft	3	Bericht des Aufsichtsrates	34
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	7	Allgemeiner Bericht	36
> Grundlagen des Unternehmens	8	> Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2016–2024	37
> Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10	> Anlagevermögen/Neubau	38
> Geschäftsverlauf	20	> Baujahr der Wohnungen	39
> Wirtschaftliche Unternehmenslage	25	> Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen	40
> Finanzielle Leistungsindikatoren	27	Bilanz, Gewinn und Verlust	41
> Prognosebericht	28	> Bilanz zum 31. Dezember 2024	42
> Chancen- und Risikobericht	29	> Gewinn- und Verlustrechnung	44
> Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	31	Anhang für das Geschäftsjahr 2024	46
Nachhaltigkeitsbericht	32	> Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	47
		> Erläuterungen zum Jahresabschluss	48
		Impressum	56

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 –

Tobias Christmann
Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement, bis 11.07.2024

Detlef Knopp
Ratsmitglied, Kulturdezernent a. D.,
bis 11.07.2024

Christine Reeka
Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte,
ab 12.07.2024

Stephan Otto
Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt
– stellvertretender Vorsitzender –

Ernst Knopp
Ratsmitglied, EDV-Berater, bis 11.07.2024

Bert Flöck
bis 30.04.2024:
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Kim Theisen
Ratsmitglied, Verwaltungsbeamtin,
ab 12.07.2024

Andrea Mehlbreuer
Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte,
bis 11.07.2024

Fritz Naumann
Ratsmitglied, Verwaltungsangestellter,
bis 11.07.2024

ab 12.07.2024:
Ratsmitglied, Baudezernent a. D.

Dominik Schmidt
Ratsmitglied, Jurastudent,
ab 12.07.2024

Christian Altmaier
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Joachim Paul
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Andreas Lukas
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –, ab 01.05.2024

Anke Holl
Ratsmitglied, Industriekauffrau,
ab 12.07.2024

Ulrike Bourry
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin,
bis 11.07.2024

Torsten Schupp
Ratsmitglied, selbständig

Martina von Berg
Ratsmitglied, Dipl. Sozialpädagogin,
ab 12.07.2024

Loriana Metzger
Ratsmitglied, Erziehungswissenschaftlerin,
ab 12.07.2024

Toni Bündgen
Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Karl-Heinz Rosenbaum
Ratsmitglied, Rentner,
vom 01.01.2024 bis 11.07.2024



DIE WOHNBAU IN KOBLENZ

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2024



Grundlagen des Unternehmens

Mit 3.195 Wohnungen bleibt die Koblenzer WohnBau der größte Anbieter von Wohnraum in Koblenz. Seit über 70 Jahren bieten wir bezahlbaren Wohnraum und kümmern uns um die Pflege und Modernisierung unseres Bestandes. Zusätzlich verwalten wir gewerbliche Liegenschaften sowie Schulen und Sporthallen, die der Stadt Koblenz zur Verfügung gestellt werden.

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 2024 leicht gestiegen. Ebenso gab es eine minimale Abnahme der Bevölkerung in Koblenz. Das überschaubare Angebot an preiswerten Mietwohnungen in Koblenz kann mit dem weiterhin hohen Bedarf nicht Schritt halten.

Liegenschaftsbestand 2024



Neu registrierte Kunden

3.057

Fluktuationsquote

7,35 %

Umsatzerlöse

24.816.448 €

Einwohner Koblenz (Januar 2024)

115.030

Jahresüberschuss

1.468.446 €

Investition in Instandhaltung
und Sanierung

7.602.000 €

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

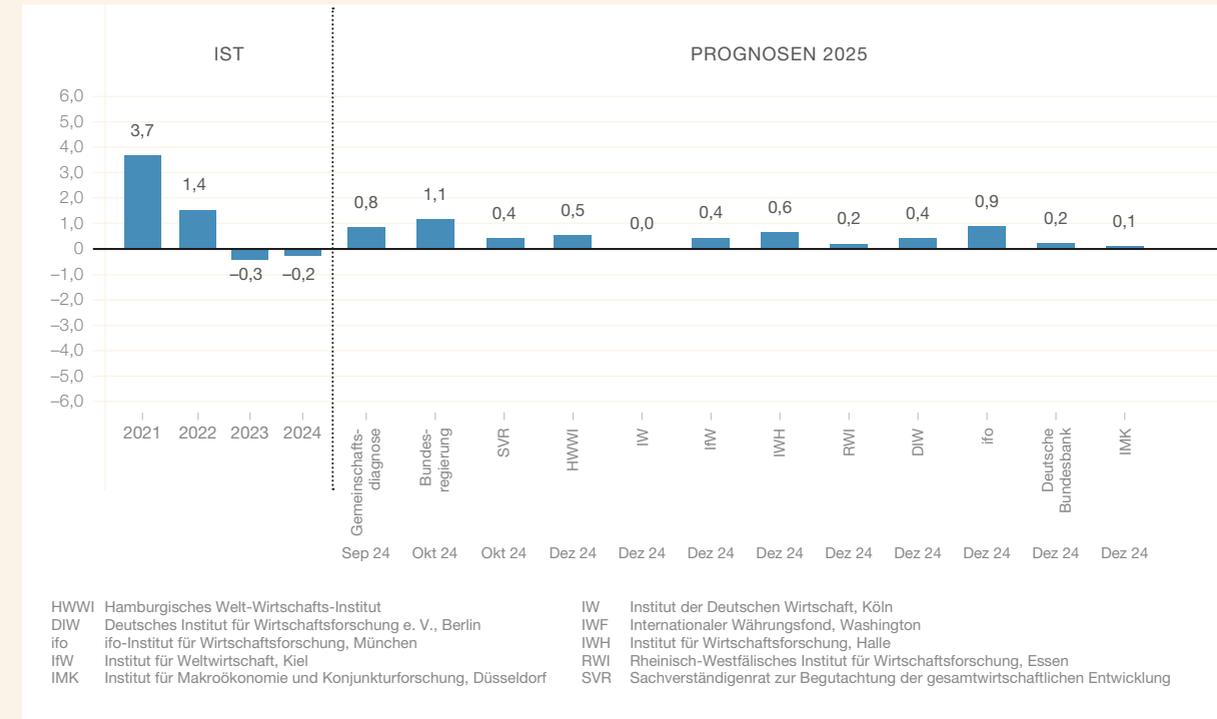
Die deutsche Wirtschaft stagnierte 2024 mit einem leichten Rückgang des BIP. Besonders die Baubranche kämpfte mit hohen Baupreisen, Fachkräftemangel und steigenden Zinsen, was zu einem Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen führte. Die Immobilienwirtschaft konnte jedoch ihre Wertschöpfung leicht steigern und stabilisierte die Gesamtwirtschaft.

INTERNATIONALE UND BUNDESWEITE RAHMENBEDINGUNGEN

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig

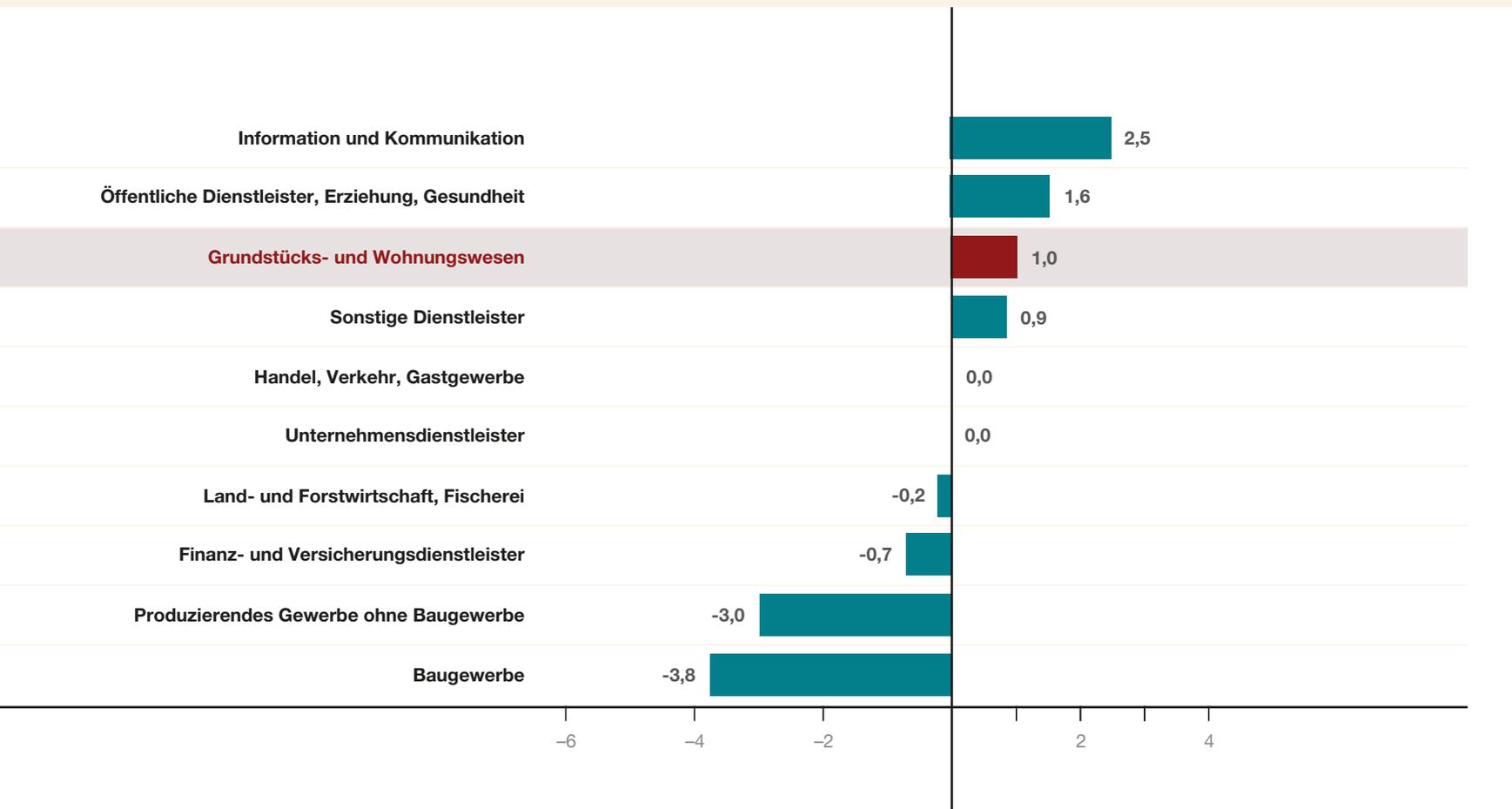


Prognosen für 2025, Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

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

investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig vermehrt zu internationalen Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen wird.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.



Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

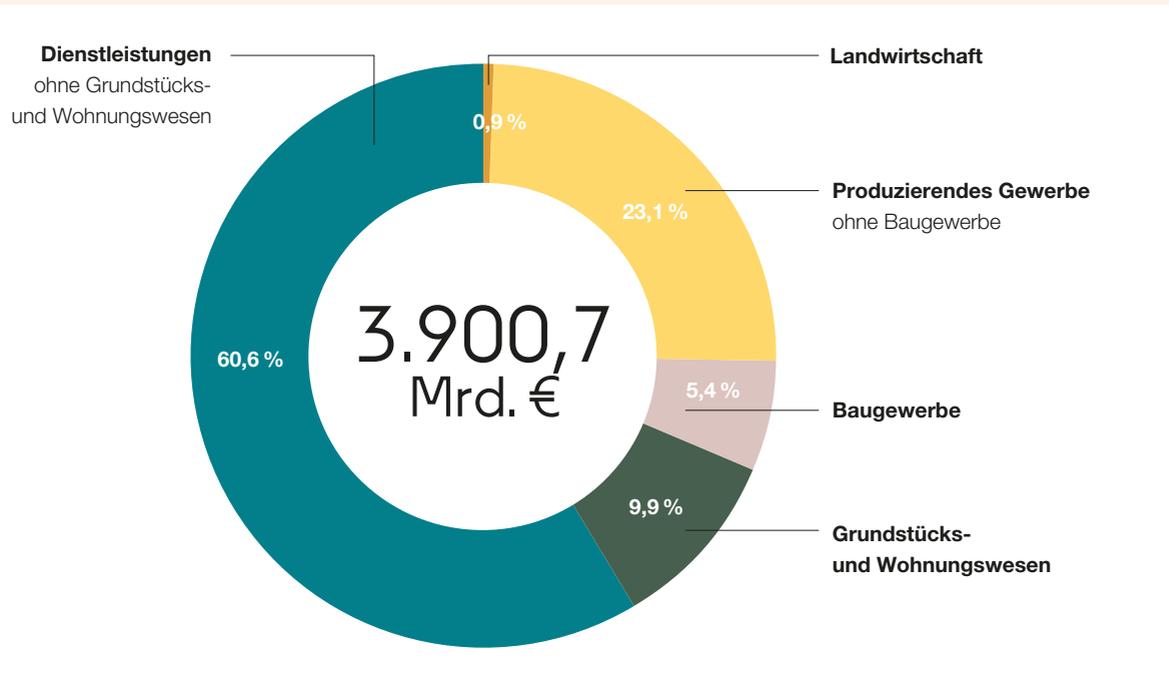
Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit –3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €.

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.



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

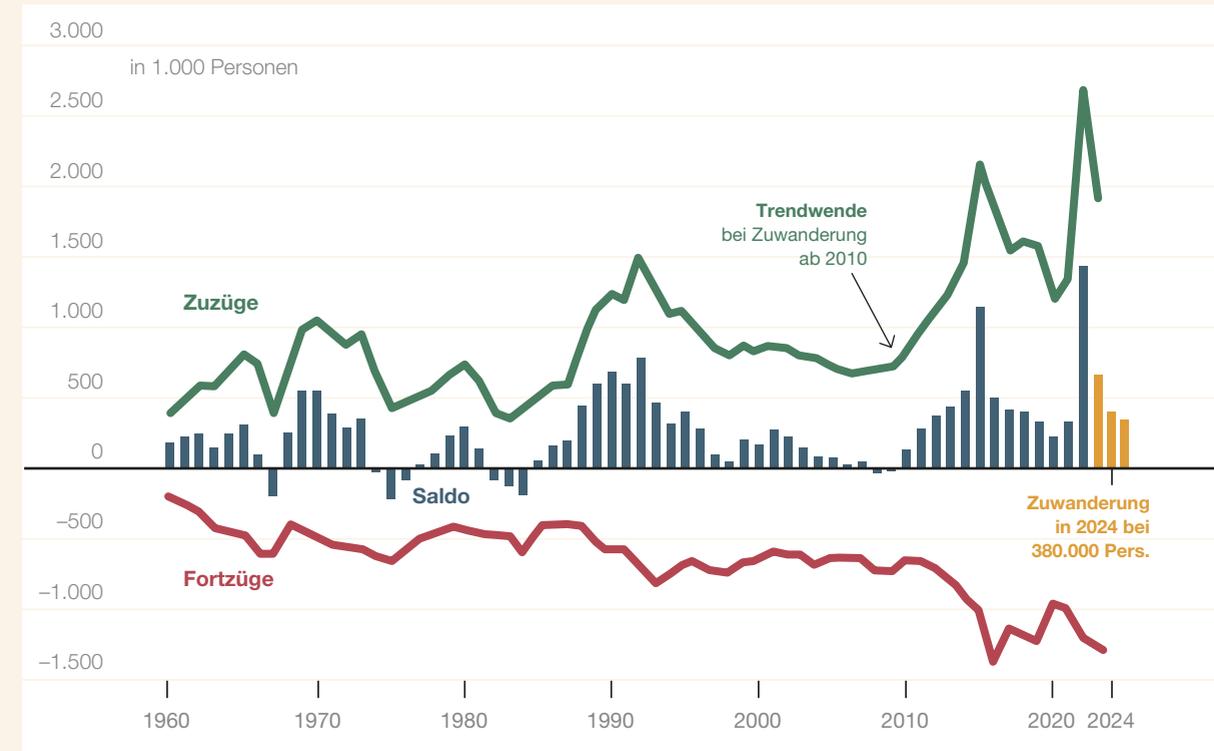
Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal.
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen, entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier 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 seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

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



Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Schätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

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

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. 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 im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

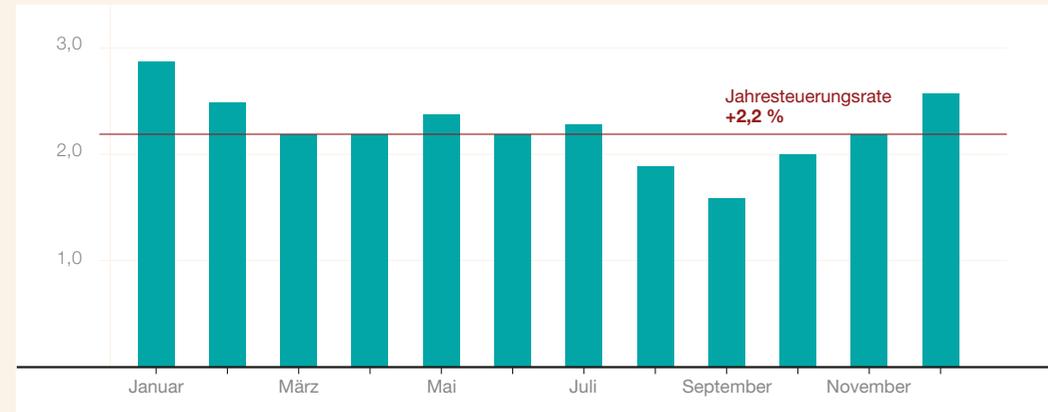
Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder ein deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendekendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024

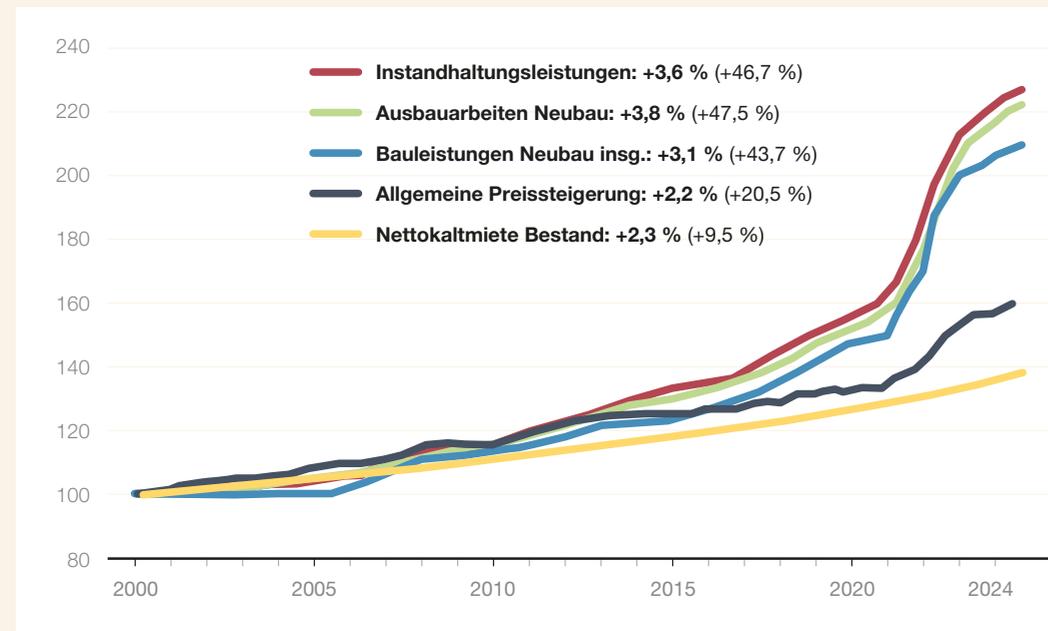
entsprechend der lahrenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.



Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %, Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex



Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten
Indexwerte (2000=100), prozentuale Veränderung, Vorjahresvergleich [Q4 2023 zu Q4 2022], (in Klammern Vorjahresvergleich [2019 zu 2024])
Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. 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 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresver-

gleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

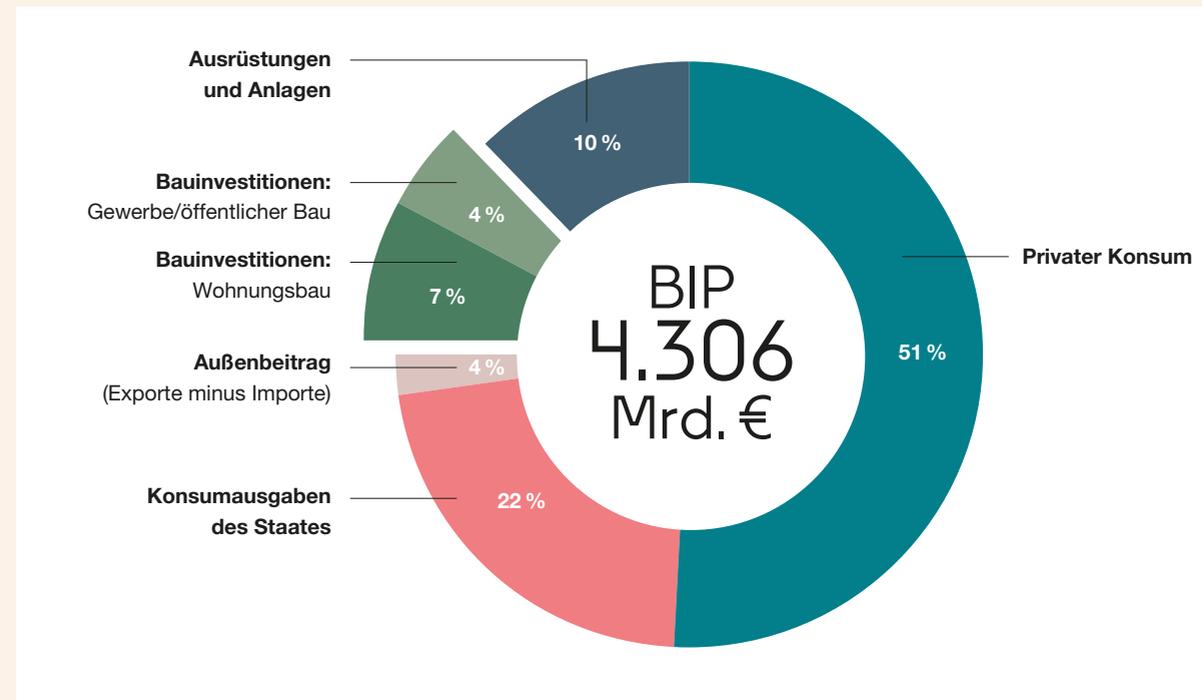
Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere auch für 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit –5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (–3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

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



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

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

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgen-

den Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

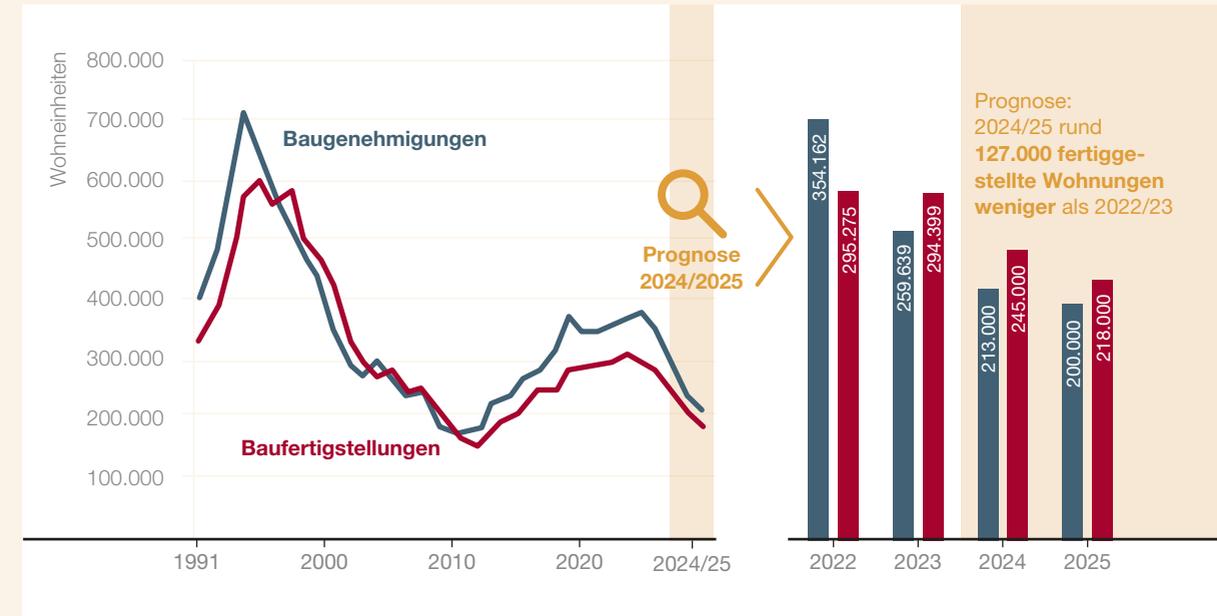
Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2024, eigene Schätzung 2024–2025

Baufertigstellungen 2024 deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmen-tiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter.

Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.³Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden⁴.

³ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

⁴ GdW-Information 172

SITUATION IN RHEINLAND-PFALZ

Am Jahresende 2023 lebten 4.174.311 Einwohnerinnen und Einwohner in Rheinland-Pfalz, 15.161 Einwohnerinnen und Einwohner mehr als ein Jahr zuvor (+0,4 Prozent). Durch weniger Sterbefälle als 2022, aber auch weniger Geburten, verharrte das Geburtendefizit auf einem hohen Niveau von 16.800 Personen. Dieses Defizit wurde durch eine hohe Nettozuwanderung von 32.900 Personen überkompensiert. Die Nettozuwanderung aus dem Ausland war in etwa so hoch wie 2016, ein Jahr nach der Flüchtlingskrise 2015. Im zweiten Jahr des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, der im Februar 2022 begann, kamen nur noch rund zehn Prozent der Nettozugewanderten aus der Ukraine. In den kreisfreien Städten stieg die Bevölkerungszahl um 0,6 Prozent, in den Landkreisen um 0,3 Prozent. Alle kreisfreien Städte und Landkreise verbuchten Wanderungsgewinne, gemessen an der Bevölkerungszahl die höchsten in Landau, Pirmasens und Worms. Rheinland-Pfalz verbuchte wie in den Jahren zuvor vor allem Wanderungsgewinne gegenüber den

angrenzenden Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg; erstmals seit 2017 fiel der Wanderungsgewinn jedoch niedriger aus als im Vorjahr. Der Großteil der Wanderungsgewinne ging zurück auf 30- bis 50-Jährige sowie Minderjährige.

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes nahm die Zahl der Wohnungen 2023 um rund 14.100 bzw. um 0,7 Prozent zu. Damit stieg die Zahl der Wohnungen prozentual stärker als die der Bevölkerung. Die Wohnraumversorgung verbesserte sich in den Landkreisen wieder leicht, in den kreisfreien Städten blieb sie nahezu unverändert.

Die Zinswende sowie stark steigende Energie- und Rohstoffpreise wirkten sich in der zweiten Jahreshälfte negativ auf die Bautätigkeit aus. Die Zahl genehmigter Wohnungen sank um 27 Prozent. Während die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen sogar um 33 Prozent zurückging, stieg die Zahl der genehmigten Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden mit 3,2 Prozent leicht. Differenziert nach Gebäudeart gab es ausschließlich Zuwächse bei

den Wohnheimen. Im Unterschied zu Ein- und Zweifamilienhäusern verlief der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gedämpft. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen stieg leicht (+0,8 Prozent). Während die Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen etwas zurückging, wurden in bestehenden Gebäuden deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als 2022.

Der Preisanstieg setzte sich auf dem Mietmarkt fort. Bei der Neuvermietung einer Geschosswohnung wurden 2023 im Mittel 9,13 € monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt – 5,5 Prozent mehr als 2022. In den Landkreisen stiegen die Preise stärker als in den kreisfreien Städten (+6,5 bzw. +5,1 Prozent). Konträr zum bisherigen Trend entwickelten sich die Preise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig (–5 bzw. –2,4 Prozent). Das lag ausschließlich an Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen innerhalb eines Jahres um 7,3 bzw. 2,5 Prozent. Der mittlere Kaufpreis

für Eigentumswohnungen betrug 3.064 € je Quadratmeter Wohnfläche, bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren es 2.208 € je Quadratmeter. In den kreisfreien Städten mussten Kaufinteressierte je Quadratmeter im Mittel 900 € mehr aufbringen als in den Landkreisen. Mit rund 100 € war die Differenz zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen für Eigentumswohnungen viel geringer⁵.

Die Verbraucherpreise lagen im Dezember 2024 um 3,0 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Im November 2024 betrug die Inflationsrate 2,7 Prozent⁶.

⁵ Statistisches Landesamt RLP: Wohnungsmarkt Basisindikatoren 2024

⁶ Statistisches Landesamt RLP: Pressemitteilung vom 09.01.25

STADT KOBLENZ UND LOKALER WOHNUNGSMARKT

Am 31.12.2024 waren insgesamt 115.030 Einwohner mit alleinigem oder Hauptwohnsitz in Koblenz registriert. Im Vorjahresvergleich ist die Einwohnerzahl damit um 67 gesunken. Nach dem kräftigen Zuwachs im Jahr 2022 aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine hat die Bestandsentwicklung damit wieder den Stagnationskurs der letzten fünf Jahre eingeschlagen. Zum 31.12.2024 waren 1.751 ukrainische Staatsangehörige, die nach Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 nach Koblenz kamen, hier mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das ist der bisherige Höchststand. Zum Stichtag Vorjahresende waren es noch 1.536.

Die Kennzahlen der Altersstruktur haben sich 2024 nicht systematisch verändert. Das Durchschnittsalter der Koblenzerinnen und Koblenzer liegt bei 43,4 Jahren (2023: 43,3 Jahre). Am stärksten fallen die altersstrukturellen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren ins Gewicht. Der so genannte Greying Index setzt die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre plus) in Relation zum Bestand der jüngeren Seniorinnen (60 bis unter 80 Jahre). Im Jahr 2013 lag der Greying Index in Koblenz noch bei 29,5, d. h. auf 100 jüngere Seniorinnen kamen knapp 30 Hochbetagte. Bis zum Jahr 2021 stieg der Wert deutlich bis auf 38,5. Seitdem ist ein Rückgang auf nunmehr 36,0 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 Seniorinnen 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 mit einem Plus von 427 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 8.123 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 2024 im negativen Bereich. Im Saldo hat die Stadt Koblenz im letzten Jahr 330, über die letzten zehn Jahre kumuliert sogar fast 5.000 Einwohner an das nahe Umland verloren⁷.

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.⁸ Insbesondere bis 2025 steigen die Haushaltszahlen sogar leicht an, bis es nach 2025 zu einem leichten Rückgang kommen soll.

⁷ Kommunalstatistik und Stadtforschung: Überblick über die demographische Entwicklung der Stadt Koblenz Berichtsjahr 2024

⁸ Aktualisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Koblenz 2022/2042



Koblenzer Wohnbau
Hausmeisterbüro
Pfarrer-Friesehahn-Platz 3-7
Anwiese
Ingenieur

Pfarrer-Friesehahn-Platz 3-7

Geschäftsverlauf

2024 lag der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung, insbesondere der Optimierung eines Hochhauses in der Fritz-Michel-Straße. Weitere Modernisierungen, wie der Austausch von Fenstern und Heizungen, wurden ebenfalls umgesetzt. Das Neubauprojekt „Am Rauentaler Moselbogen“ musste aufgrund gestiegener Baukosten und Zinsen verschoben werden. Die Grundstücksübertragung für dieses Projekt wurde jedoch 2024 bestätigt.

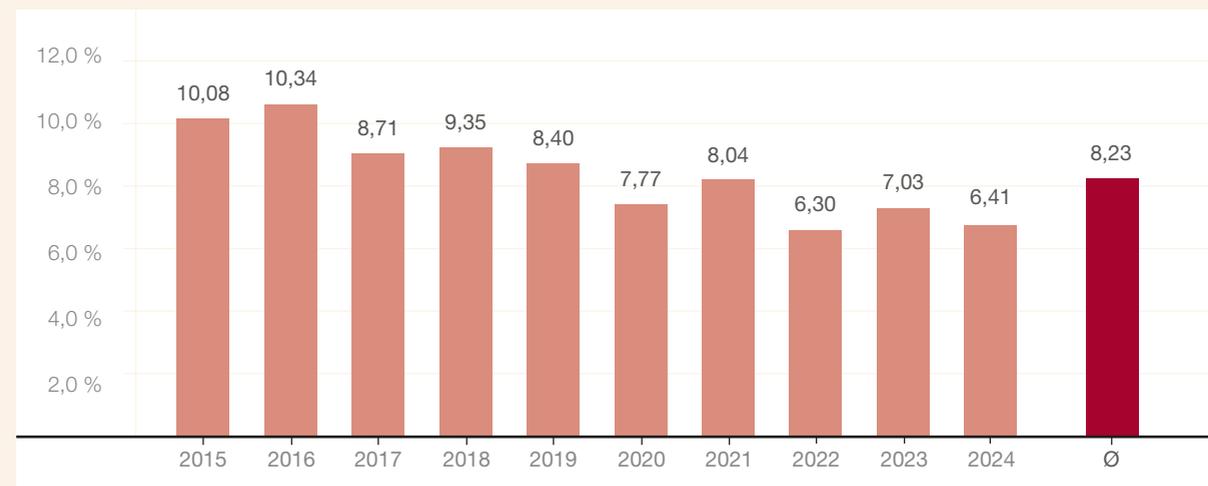
Bauen und Modernisieren, Verkauf und Finanzierung

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

Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,81 % um 0,16 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,65 %). 205 Kündigungen (Vorjahr: 225) ergaben zum 31. Dezember 2024 eine Quote von 6,41 % (Vorjahr: 7,03 %).

	Häuser	WE	Gewerbeobjekte	soziale Einrichtungen	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Hofstellplätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	496	3.195	11	18	313	362	315	39	10
WEG	1	15	1	0	0	21	17	0	0
BImA	0	55	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	497	3.265	12	18	313	383	332	39	10

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2024



Kündigungsquoten 2015–2024 in %

**WOHNBAU 2024 MOBIL –
DIGITAL – ENERGIEBEWUSST**

Das Geschäftsjahr 2024 wurde genutzt, um den Wohnungsbestand weiterhin sukzessive mit Zentralheizungen auszustatten; wie schon in den Vorjahren wurden Gasetagenheizungen zurückgebaut.

Neben den vier bestehenden Photovoltaik-Anlagen haben wir in unserem Bestand auch eine thermische Solaranlage zur Erzeugung von Warmwasser. Weiterhin wird bei jeder Dachsanierung die Tragfähigkeit für PV-Anlagen oder thermische Anlagen geprüft.

Bei Austausch eines Fahrzeuges in unserem Fuhrpark wird grundsätzlich immer geprüft, ob eine regenerative Lösung umsetzbar ist. Neben unserem E-Bike im Fuhrpark wurde 2024 das Leasing von Diensträdern und deren Nutzung per Lohn- oder Gehaltsumwandlung jedem Arbeitnehmer – auch für die private Nutzung – angeboten. Von diesem Angebot machen bereits 4 Mitarbeiter Gebrauch.

Zur regelmäßigen Schulung unserer Mitarbeiter zu Themen wie Datenschutz, Arbeitsschutz oder Erste-Hilfe haben wir auf eine digitale Vorgehensweise umgestellt und nutzen die E-Learning Plattform eines lokalen Anbieters. Die verpflichtende Unterweisung in Unfallverhütungsvorschriften aller Nutzer von Dienstfahrzeugen wird über eine E-Learning-Software des TÜV abgedeckt.

**MODERNISIERUNG UND
INSTANDHALTUNG**

Im Jahr 2024 wurden 1.232 T€ (Vorjahr 1.790 T€) für Modernisierungen verausgabt. Davon wurden bei der energetischen Sanierung der Fritz-Michel-Str. 7–13 ca. 852 T€ ausgegeben. In 19 (Vorjahr: 31) Wohnungen haben wir im Rahmen von Mieterwechseln die Gelegenheit genutzt, diese durch umfassende Sanierungsarbeiten in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Für eine dieser Wohnungen erwarten wir einen baukostenmindernden Tilgungszuschuss von 13 T€. Zudem wurden 13 leerstehende, sanierungsbedürftige Wohnungen zur Vermietung fertiggestellt.

Weitere Modernisierungen betrafen Speicherbodendämmungen in Höhe von 63 T€. Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 7.602 T€ (Vorjahr: 7.167 T€) verausgabt worden. Dies sind 37,49 €/m² (Vorjahr: 35,31 €/m²). Insgesamt sind 43,57 €/m² (Vorjahr: 44,12 €/m²) investiert worden.

VERKAUF VON WOHN EIGENTUM

2024 wurden zwei Liegenschaften veräußert. Es ergab sich ein Ertrag unter Abzug der Buchwerte von rund 441 T€ (Vorjahr: keine Veräußerungen).

**SANIERUNG UND
PROJEKTENTWICKLUNG**

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



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich in €

Stadtteilverschönerung, Bestandsentwicklung und energetische Ertüchtigung

2024 war dadurch geprägt, dass viele Projekte (gerade auch energetische) längere Planungs- und Genehmigungszeiten benötigt haben. Es hat sich bewährt, dass wir gesamtenergetische und einzelenergetische Sanierungen umsetzen. Insbesondere sind dies in der einzelenergetischen Sanierung die Programme „Fenster austausch“, „Heizungsaustausch“ und „Speicherbodendämmung“.

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

Außerdem sind im Rahmen unserer Energieeinsparmaßnahmen an 11 Objekten mit insgesamt 87 Wohneinheiten die Fenster durch energiesparende 3-fach-verglaste Fenster ersetzt worden. In diesem Zuge haben auch 27 Gebäude eine neue hochwertige Haustür erhalten.

Eine Gesamtenergetische Sanierung wurde bei der Fritz-Michel-Str. 7, 9, 11 und 13 vorgenommen.

Darüber hinaus ist ein Bauantrag zur energetischen Sanierung der Magdeburger Str. 6, 8 und Fritz-Michel-Str. 15 eingereicht worden.

Zur seriellen Sanierung der Fritz-Michel-Str. 14 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Für die europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen ist eine Vergabeberatung beauftragt worden.

In der Grenzmarkstr. 43, 45 und 47 und in der Memeler Str. 1, 3 und 5 haben wir 36 Balkone auf einen modernen Stand gebracht.

Neubau „Am Raentaler Moselbogen“ (ehemaliger Nutzviehhof)

Die WohnBau plant die Errichtung von 90 bis 100 Wohnungen, von denen 30% öffentlich geförderten werden sollen. Aufgrund verschiedener Umstände (Baukostenanstieg, Energiekrise, Zinsanstieg, Inflation, Altlastensanierung, Wegfall von Bundesförderungen) konnte das Bauprojekt in den Vorjahren nicht realisiert werden. Die beihilferechtliche Prüfung der Übertragung durch die Stadt verlief positiv. Der Haupt- und Finanzausschuss und der Stadtrat der Stadt Koblenz haben die Entscheidung zur Grundstücksübertragung im Oktober 2024 bestätigt. Die Erschließung und Übertragung des Baugrundstückes von der Stadt Koblenz ist für 2025/2026 geplant.

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 3.057 (Vorjahr: 3.079) Interessenten durch Abgabe eines Bewerbungsbogens neu als Wohnungssuchende bei uns registriert. Dies dokumentiert die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Koblenz.

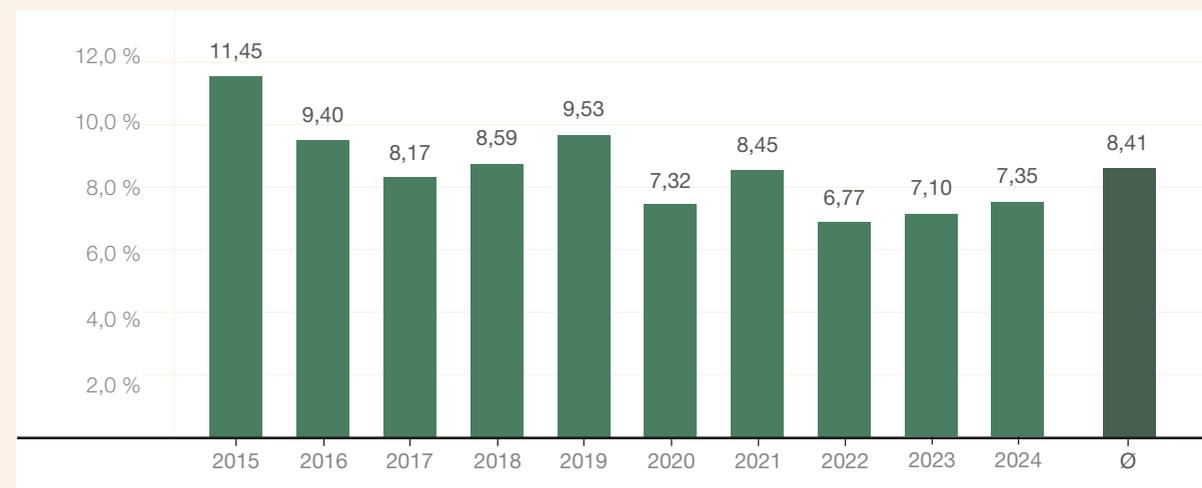
235 Wohnungen wurden neu vermietet (Vorjahr: 226). Die Fluktuationsquote betrug rund 7,35 % (Vorjahr 7,10 %). 41 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 46).

Forderungsmanagement

130 Ratenzahlungsvereinbarungen (Vorjahr: 80) wurden getroffen. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen wurden zahlreiche Mieter vor dem Verlust der Wohnung bewahrt. 104 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 85), 18 Räumungsklagen (Vorjahr: 14) und 9 Zwangsräumungen (Vorjahr: 2) konnten trotzdem nicht vermieden werden. 8 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 9) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

566 (Vorjahr: 1.218) der 2.904 (Vorjahr: 2.896) preisfreien Wohnungen wurden mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels überprüft. Die Mieterträge stiegen hierdurch um rund 64 T€ (Vorjahr: 190 T€).



Fluktuationsquote 2015–2024 in %

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2024 für 4 Wohnungen (Vorjahr: 61) die Miete um 15 %. Dieses Instrument wurde für 142 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr: 148) genutzt. 43 Wohnungen unterlagen der Modernisierungsförderung der ISB (Vorjahr: 6). Außerdem sind noch 250 (rd. 7,8 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 172 Wohnungen und 78 Einheiten auf den III. Förderweg.



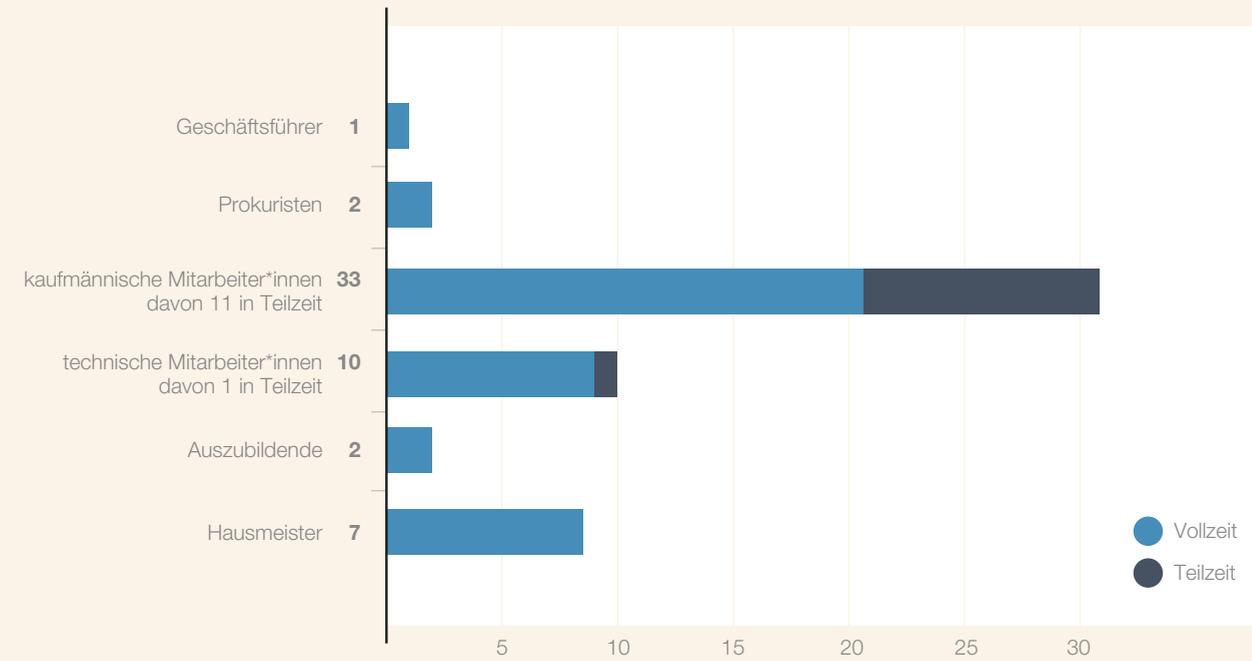
PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Zur Gesunderhaltung unserer Angestellten bieten wir den kostenfreien Zugang zu einem Fitness-Studio in Koblenz und mobile Massage mit regelmäßigen Terminen im Haus. Die Belegschaft nutzt diese Angebote sehr gerne.

Personalbestand

Per 31.12.2024 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 55 hauptberufliche Mitarbeiter, (Vorjahr: 54).



Personalbestand Koblenzer WohnBau

Wirtschaftliche Unternehmenslage

Trotz der Herausforderungen im Bereich energetische Sanierungen und Neubauplanungen konnten wir das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich abschließen. Das positive Jahresergebnis von 1.468 T€ spiegelt die stabile Ertragslage wider, die durch regelmäßige Mieteinnahmen sowie Mietanpassungen an den aktuellen Mietspiegel gestützt wurde.

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 2024 positiv abgeschlossen werden.

Es ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis von 1.468 T€ (Vorjahr 625 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 2024 beläuft sich auf 4,5 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 6,0 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 103,6 Mio. € (Vorjahr 107,1 Mio. €) entfallen 82,0 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 81,8 %) und 18,0 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 18,2 %).

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



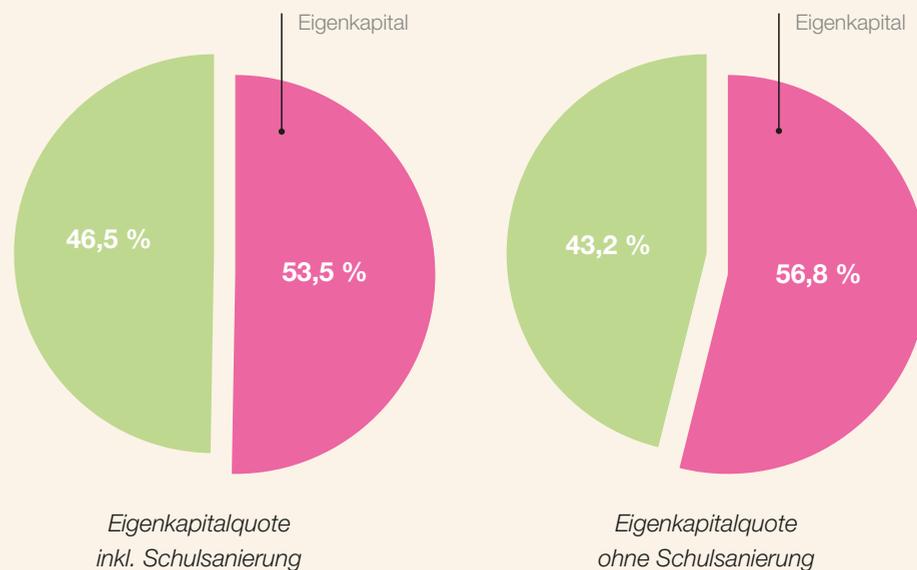
Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote konnte 2024 weiter gesteigert und der Verschuldungsgrad weiter gesenkt werden.

Die Umsatzrentabilität stieg auf 5,9 % bei nahezu gleicher Materialaufwandsquote wie 2023.

Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 53,5 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 50,4 %). Bereinigt um diese Mittel beträgt die Eigenkapitalquote 56,8 % (Vorjahr 53,9 %).



Weitere Kennziffern

Entwicklung einzelner Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2024	2023
Umsatz	24.816 T€	23.239 T€
Materialaufwandsquote	55,8 %	55,0 %
Personalaufwand pro Kopf	77 T€	74 T€
Investitionen*	1.325 T€	2.018 T€
Umsatzrentabilität	5,9 %	2,7 %
Eigenkapitalrentabilität	2,7 %	1,2 %
Verschuldungsgrad	46,5 %	49,6 %
Anlagendeckungsgrad	65,2 %	61,5 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	5.959 T€	7.593 T€

* Investitionen ohne Verrechnung Zuschuss

Prognosebericht

Die Koblenzer WohnBau erwartet eine stabile Geschäftsentwicklung trotz der weiterhin schwierigen politischen und wirtschaftlichen Lage. Die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sichert die Mieteinnahmen. Zur Zukunftssicherung wird die Digitalisierung weiter vorangetrieben, und auch der Immobilienbestand wird durch Neubau, Modernisierung und Sanierungen kontinuierlich optimiert.

Die Geschäftsleitung rechnet mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2023 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 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 2024. Unsere Pflichtschulungen in verschiedenen Bereichen wurden auf eine digitale Vorgehensweise umgestellt. Die Digitalisierung der Arbeitsabläufe wurde anhand unseres Digitalisierungskonzeptes in 2024 konsequent weitergegangen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von rund 1.226 T€ erwartet

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

Chancen- und Risikobericht

Die kontinuierliche Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes sichert unsere starke Position auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. Risiken bestehen vor allem durch mögliche Zinserhöhungen und eine einseitige Fokussierung auf Klimaneutralität. Dennoch bleibt die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ein stabilisierender Faktor.

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 öf-

fentlichen 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

2024 wurde die Liquidität weiterhin gesichert und das Zinsniveau durch konservative Finanzpolitik optimiert. Verbindlichkeiten wurden termingerecht beglichen, und die Kapitalbeschaffung durch Umschuldungen weiter optimiert. Dadurch konnten die Zinszahlungen erneut gesenkt werden.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Ergänzt wurden die Guthaben in 2024 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.

2024 wurden 112 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr: 195 T€). Kredite werden vorzeitig zurückgeführt und Sondertilgungen geleistet, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Sondertilgungen aus Eigenmitteln geleistet (Vorjahr: 455 T€).

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



Dank

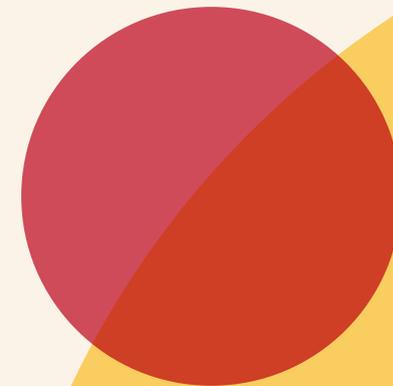
Für das positive Zusammenwirken und den sachkundigen Rat danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie dem Gesellschafter, der Stadt Koblenz, für die kontinuierliche Unterstützung. Unseren Mieterinnen und Mietern sowie den zahlreichen Geschäftspartnern danken wir für ihr Vertrauen.

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. März 2025

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer

NACHHALTIGKEITS- BERICHT



Nachhaltigkeitsbericht

Die Koblenzer WohnBau setzt auf nachhaltige Lösungen, indem energetische Sanierungen kontinuierlich vorangetrieben werden. 2024 wurden an mehreren Objekten Fenster und Heizungen erneuert, während auch Wärmedämmverbundsysteme und Speicherbodendämmungen zur Energieeinsparung beigetragen haben. Zusätzlich wird verstärkt auf Photovoltaik und Elektromobilität gesetzt, um eine umweltfreundliche Entwicklung zu fördern.

Energetische Bestandssanierung

Es hat sich bewährt, dass wir gesamtenergetische und einzelenergetische Sanierungen umsetzen. Es wird stets im Vorfeld eine Einzelbetrachtung vorgenommen, im Hinblick auf das energetische Einsparpotenzial, Höhe des notwendigen Investments und die soziale Verträglichkeit der Mieten.

Im Rahmen unserer Energieeinsparmaßnahmen sind im Jahr 2024 an 11 Objekten mit insgesamt 87 Wohneinheiten die Fenster durch energiesparende 3-fach-verglaste Fenster ersetzt worden. In diesem Zuge haben auch 27 Gebäude eine neue hochwertige Haustür erhalten.

An 6 Objekten mit insgesamt 67 Wohneinheiten sind die Zentralheizungen erneuert worden. Bei einem Objekt mit 40 Wohneinheiten wurde erstmalig eine Zentralheizung eingebaut.

Außerdem haben wir in diesem Jahr ein Objekt mit 28 Wohneinheiten mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Speicherbodendämmung in Kombination mit Maßnahmen zur Dach- und Kellerdeckendämmung ergänzen unsere Strategie zur Energieeinsparung.

Nutzung von Sonnenenergie

Neben unseren Photovoltaik-Anlagen nutzen wir in unserem Bestand auch thermische Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser. Bei jeder Dachsanierung wird die Tragfähigkeit für PV-Anlagen oder thermische Anlagen geprüft.

Umstellung auf Elektromobilität

Bei Austausch eines Fahrzeuges in unserem Fuhrpark wird grundsätzlich immer geprüft, ob eine regenerative Lösung umsetzbar ist.



BERICHT DES AUF SICHTSRATS



Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und dem Jahresabschluss 2024



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die wirtschaftliche Situation und Entwicklung sowie Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten der Gesellschaft in zwei Sitzungen erörtert und dargestellt. 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 2024 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2024 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 25. Juni 2025

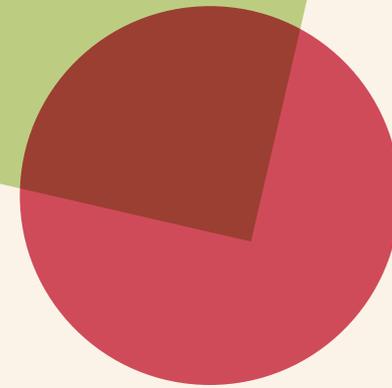
Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bürgermeisterin

Ulrike Mohrs

Vorsitzende des Aufsichtsrates

ALLGEMEINER BERICHT



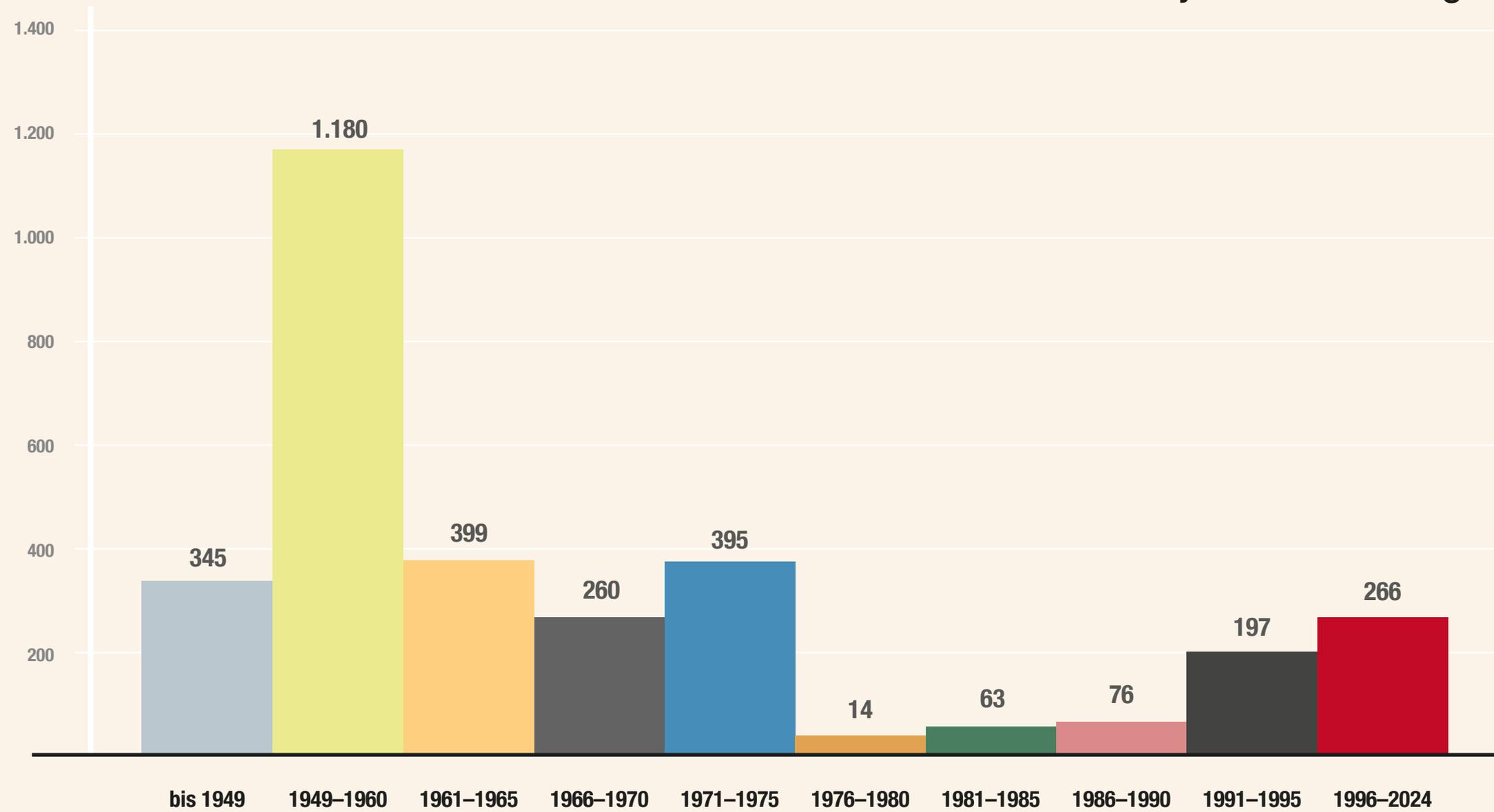
Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2024

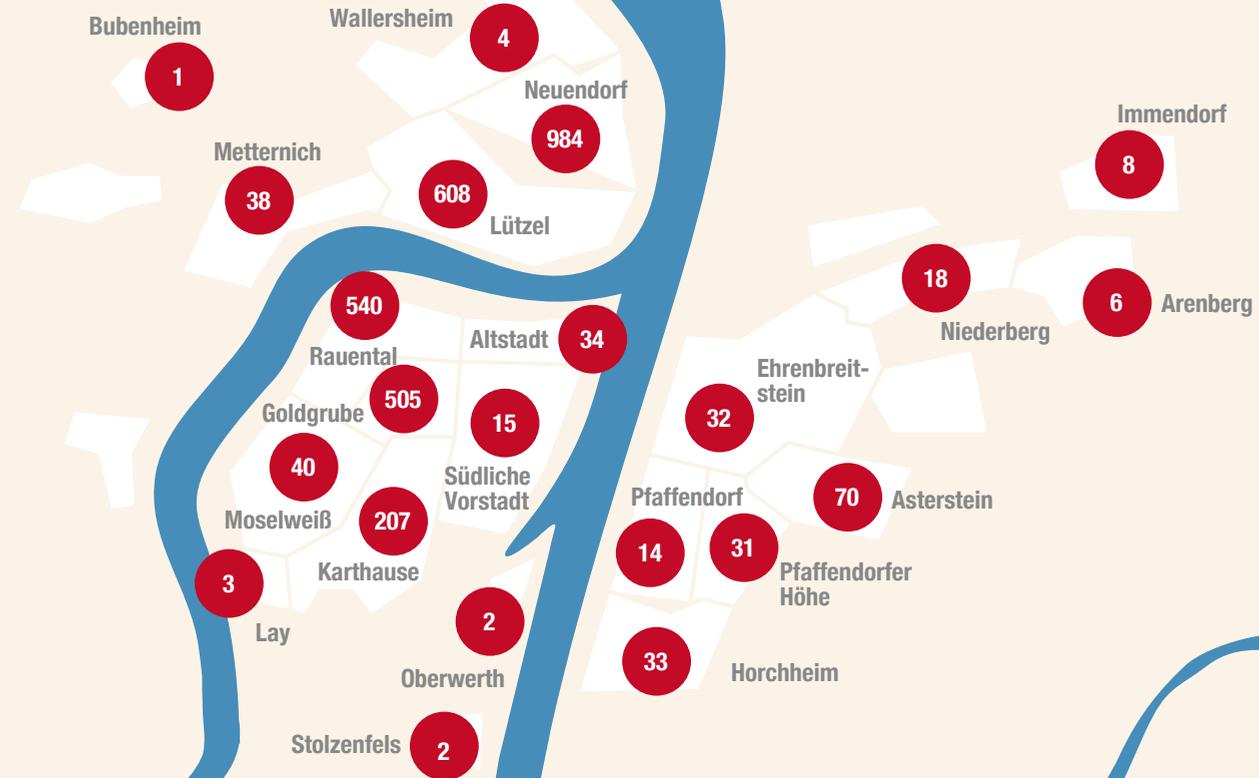
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen									
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	133,65	126,39	116,87	115,31	111,81	109,10	107,09	103,60
Anlagevermögen	Mio. €	100,49	97,66	95,32	94,95	91,25	89,31	87,62	84,93
Umlaufvermögen	Mio. €	33,12	28,70	21,51	20,32	20,51	19,72	19,42	18,61
Eigenkapital	Mio. €	43,56	45,10	46,82	48,37	50,61	53,30	53,93	55,40
Fremdkapital	Mio. €	86,58	78,76	68,66	65,95	60,82	55,26	52,27	47,38
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	Mio. €	30,51	22,80	22,82	22,50	23,35	23,98	23,94	25,97
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	2.400,84	1.540,26	1.720,75	1.549,16	2.238,02	2.692,50	625,29	1.468,45
Eigene Wohnungen		3.176	3.171	3.168	3.169	3.191	3.195	3.195	3.195

Anlagevermögen/Neubau

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten		0	0	0	0	1/20/0	0	0	0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m ²	0	0	0	0	46,66	0	0	0
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	0	0	0	477,70	0	0	0
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	0	0	0	2.427,94	0	0	0
Soziale Einrichtungen/Einheiten		0	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	0/0
Reihenhäuser		0	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	26,39	28,83	29,40	23,80	33,10	25,58	35,31	37,49
Modernisierungsleistungen	€/m ²	1,58	4,22	2,72	4,30	1,12	7,76	8,82	6,08

Baujahr der Wohnungen





Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,93 € je m² Wohnfläche monatlich (6,73 € im Jahr 2023).

Die Betriebskosten betragen durchschnittlich 2,07 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,93 € im Jahr 2023).

Die Heizkosten betragen durchschnittlich 1,06 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,02 € im Jahr 2023).

BILANZ, GEWINN UND VERLUST

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Aktiva	Stand 31.12.2024		Vorjahr	
	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	121.156,00	121.156,00	154.551,00	154.551,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.705.756,35		80.262.404,97	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.957.010,85		6.156.287,85	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		23.367,91	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	25.114,00		24.713,00	
5. Technische Anlagen und Maschinen	73.503,00		21.548,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.116,51		205.503,51	
7. Anlagen im Bau	1.593.421,42		603.849,47	
8. Bauvorbereitungskosten	238.577,22	87.794.867,26	155.710,21	87.453.384,92
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		14.500,00		14.500,00
		84.930.523,26		87.622.435,92
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen	6.900.701,16	6.900.701,16	6.561.428,70	6.561.428,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	122.872,02		139.221,95	
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	6.318.446,34		7.573.072,16	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	786.606,51	7.227.924,87	974.223,75	8.686.517,86
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		4.484.729,41		4.171.936,85
		18.613.355,44		19.419.883,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		56.639,40		49.085,47
		103.600.518,10		107.091.404,80
Treuhandvermögen		2.833.287,83		2.724.150,51

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

Passiva	Stand 31.12.2024		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	4.962.000,00		4.812.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	19.450.000,00		18.250.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.990.000,00	34.402.000,00	9.890.000,00	32.952.000,00
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	926.137,25		1.370.846,09	
Jahresüberschuss	1.468.445,80		625.291,16	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.450.000,00	944.583,05	-1.070.000,00	926.137,25
		55.396.845,25		53.928.399,45
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	60.587,67		706.487,36	
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	904.000,00		369.000,00	
3. Sonstige Rückstellungen	1.057.917,08	2.022.504,75	939.604,75	2.015.092,11
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.281.683,70		33.904.380,56	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.855.322,61		6.846.166,54	
3. Erhaltene Anzahlungen	7.162.756,39		6.910.648,35	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	369.129,10		262.391,19	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		109.243,70	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.545.330,07		2.136.044,64	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	133.069,84		75.317,66	
8. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr € 5.565,65), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.244,10 (Vorjahr € 2.765,60)	7.276,04	45.354.567,75	8.331,24	50.252.523,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten		826.600,35		895.389,36
		103.600.518,10		107.091.404,80
Treuhandverbindlichkeiten		2.833.287,83		2.724.150,51

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024	Vorjahr	
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	24.566.879,35		23.086.983,57
b) aus Betreuungstätigkeit	112.309,84		128.925,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.258,47	24.816.447,66	23.165,27
			23.239.074,26
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		339.272,46	828.344,76
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.152.401,69	699.522,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.038.059,13		13.190.378,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	333.835,16	14.371.894,29	309.175,76
			13.499.553,79
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.165.196,94		2.934.483,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon aus Altersversorgung: € 224.398,64 (Vorjahr: € 208.139,33)	857.103,72		792.183,94
		4.022.300,66	3.726.666,98
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.709.056,64	3.687.040,59
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.484.731,84	1.632.949,04
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Erträge aus Abzinsung: € 2.539,00 (Vorjahr: € 2.158,86)		42.754,80	12.959,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		572.069,07	683.604,57
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		323.738,79	518.472,04
11. Ergebnis nach Steuern		1.867.085,32	1.031.614,25
12. Sonstige Steuern		398.639,52	406.323,09
13. Jahresüberschuss		1.468.445,80	625.291,16
14. Gewinnvortrag		926.137,25	1.370.846,09
15. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		–150.000,00	–70.000,00
16. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage		–1.200.000,00	–900.000,00
17. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		–100.000,00	–100.000,00
18. Bilanzgewinn		944.583,05	926.137,25



Fassadenkunst

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



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 2024 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.

Aufgrund der steigenden Bedeutung wurde entsprechend den Formblättern für Wohnungsbauunternehmen die Position Rückstellungen für Bauinstandhaltung eingefügt und die sonstigen Rückstellungen entsprechend vermindert. Das Vorjahr wurde aufgrund der besseren Vergleichbarkeit ebenfalls angepasst. Die Positionen „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ und „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ wurden gemäß der Formblattverordnung in die Positionen „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ und „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ umbenannt.

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 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. 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 1.905 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“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (6.901 T€, davon 407 T€ BImA-Wohnungen). 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	122.872,02 (139.221,95)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	6.318.446,34 (7.573.072,16)	5.181.775,79 (6.315.464,75)
Sonstige Vermögensgegenstände	786.606,51 (974.223,75)	33.233,97 (33.233,97)
	7.227.924,87 (8.686.517,86)	5.215.009,76 (6.348.698,72)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 32,01 % berechnet 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 Schulverwaltung.

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	Satzungsmäßige Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
Bestand 1.1.2024	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
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.468.445,80	1.468.445,80
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	150.000,00	1.200.000,00	100.000,00	-1.450.000,00	0,00
Bestand 31.12.2024	12.740.450,00	7.309.812,20	4.962.000,00	19.450.000,00	9.990.000,00	944.583,05	55.396.845,25

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 **Rückstellung für Bauinstandhaltung** und die **sonstigen Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 1.1.2024 €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	Zinsaufwand €	Zinsertrag €	Stand am 31.12.2024 €
Jubiläumswendungen	10.620,00	1.533,88	9.086,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	1.481,55	1.481,55	0,00	1.537,10	0,00	0,00	1.537,10
Rückstellung nach CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz	11.400,00	13,54	9.171,46	2.000,00	0,00	0,00	4.215,00
Arbeitszeitguthaben	25.390,00	25.390,00	0,00	13.610,00	0,00	0,00	13.610,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	31.648,20	23.236,15	612,05	24.647,20	0,00	0,00	32.447,20
Interne Jahresabschlusskosten	41.430,00	41.430,00	0,00	42.840,00	0,00	0,00	42.840,00
Urlaubsreste	52.700,00	52.700,00	0,00	66.100,00	0,00	0,00	66.100,00
Rückstellung für Betriebsprüfung	100.728,00	0,00	0,00	7.524,00	0,00	816,00	107.436,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	100.410,00	21.883,00	0,00	31.361,00	0,00	1.723,00	108.165,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	563.797,00	441.496,79	0,00	559.266,57	0,00	0,00	681.566,78
Instandhaltungsrückstellungen 1.-3. Monat	369.000,00	347.923,74	21.076,26	904.000,00	0,00	0,00	904.000,00
	1.308.604,75	957.088,65	39.945,89	1.652.885,87	0,00	2.539,00	1.961.917,08

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 Gesellschaftern resultiert aus Leistungen der Stadt Koblenz im Rahmen der Vermietung von Wohnungen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Verbindlichkeitspiegel

Restlaufzeiten und Sicherheiten Bilanzposten	Beträge mit Restlaufzeiten				davon gesicherte Beträge €	davon gegenüber Gesellschaftern €	Art und Form der Sicherheit €
	Gesamtbetrag €	bis zu einem Jahr €	von mehr als einem Jahr €	von mehr als fünf Jahren €			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	30.281.683,70 (33.904.380,56)	4.430.475,36 (4.939.527,42)	25.851.208,34 (28.964.853,14)	12.999.947,31 (13.987.864,66)	29.929.781,56 (33.482.371,83)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht, Bürgschaften
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	5.855.322,61 (6.846.166,54)	1.051.705,75 (1.038.557,63)	4.803.616,86 (5.807.608,91)	750.285,86 (1.714.074,93)	5.807.608,91 (6.795.009,46)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	7.162.756,39 (6.910.648,35)	7.162.756,39 (6.910.648,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	736.910,96 (649.665,41)	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	369.129,10 (262.391,19)	369.129,10 (262.391,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	0,00 (109.243,70)	0,00 (109.243,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (109.243,70)	–
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.545.330,07 (2.136.044,64)	1.545.330,07 (2.136.044,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	16.210,45 (12.100,61)	–
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Vorjahr)	133.069,84 (75.317,66)	133.069,84 (75.317,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	133.069,84 (75.317,66)	–
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	7.276,04 (8.331,24)	7.276,04 (8.331,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Summen (Vorjahr)	45.354.567,75 (50.252.523,88)	14.699.742,55 (15.480.061,83)	30.654.825,20 (34.772.462,05)	13.750.233,17 (15.701.939,59)	35.737.390,47 (40.277.381,29)	886.191,25 (846.327,38)	

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 9.455 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 143 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 4.585 T€ (davon bis 1 Jahr: 1.663 T€, 1-5 Jahre: 1.408 T€, >5 Jahre: 1.514 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus Verträgen zu Betriebskosten, Leasingverträgen und der Miete der Geschäftsräume.

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Versorgungskassen in Köln. Durch diese Zusatzversorgung wird den Arbeitnehmern der Gesellschaft eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Die Beiträge werden für alle Beschäftigten der Gesellschaft entrichtet.

Der Umlagesatz der Zusatzversorgungskasse beträgt 4,25 % zuzüglich einem Sanierungsgeld von 3,50 %. Die RZVK-pflichtigen Gehälter der Gesellschaft betragen für das Geschäftsjahr 2.904 T€.

Sonstiges

Als Treuhandvermögen werden unter der Bilanz die von den Mietern vereinnahmten Kauttionen sowie die für Wohnungseigentümergeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.833 T€).

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

Die im Inland erzielten **Umsatzerlöse** betragen 24.816 T€ (Vorjahr: 23.239 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2024 €	2023 €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	24.419.968,71	22.814.771,07
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	396.478,95	424.303,19
	24.816.447,66	23.239.074,26

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten in Höhe von 441 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf zweier Liegenschaften und der Auflösung von Rückstellungen (40 T€).

Der **Personalaufwand** entwickelte sich folgendermaßen:

	2024 €	2023 €
a. Löhne und Gehälter	3.165.196,94	2.934.483,04
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	628.303,46	581.041,35
Aufwendungen für Altersversorgung	224.398,64	208.139,33
Arbeitsmedizinische Betreuung	4.401,62	3.003,26
	857.103,72	792.183,94
	4.022.300,66	3.726.666,98

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 52,25 (Vorjahr: 50,50). Diese gliedern sich wie folgt:

	2024	2023	2024 davon in Teilzeit	2023 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	34,75	32,50	10,50	10,00
technische Mitarbeiter	9,75	10,00	0,50	1,75
Lohnempfänger				
Hausmeister	7,75	8,00	0,00	0,00
	52,25	50,50	11,00	11,75

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ohne Geschäftsführer und Auszubildende

Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 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 150.000,00 € in die Satzungsmäßige Rücklage, 1.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 100.000,00 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 944.583,05 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2024 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Stand 31.12.2024 €	Abschreibungen			Stand 31.12.2024 €	Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2024 €	Zugang €	Zuschuss €	Abgang €	Umbuchungen €		Kumuliert Stand 1.1.2024 €	Zugang €	Abgang €		Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	431.781,35	0,00	0,00	4.677,89	0,00	427.103,46	277.230,35	33.392,00	4.674,89	305.947,46	121.156,00	154.551,00
	431.781,35	0,00	0,00	4.677,89	0,00	427.103,46	277.230,35	33.392,00	4.674,89	305.947,46	121.156,00	154.551,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.998.256,96	126.618,73	15.980,00	488.006,54	0,00	165.620.889,15	85.735.851,99	3.375.854,35	196.573,54	88.915.132,80	76.705.756,35	80.262.404,97
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	4.168.934,59	199.277,00	0,00	4.368.211,59	5.957.010,85	6.156.287,85
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	517.619,01	2.296,31	0,00	0,00	0,00	519.915,32	492.906,01	1.895,31	0,00	494.801,32	25.114,00	24.713,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	80.821,57	0,00	195,00	0,00	59.354,87	139.981,44	59.273,57	7.204,87	0,00	66.478,44	73.503,00	21.548,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.158.712,99	56.611,87	0,00	47.523,25	0,00	1.167.801,61	953.209,48	83.980,87	47.505,25	989.685,10	178.116,51	205.503,51
7. Anlagen im Bau	603.849,47	989.571,95	0,00	0,00	0,00	1.593.421,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1.593.421,42	603.849,47
8. Bauvorbereitungskosten	155.710,21	149.674,12	0,00	7.452,24	-59.354,87	238.577,22	0,00	7.452,24	7.452,24	0,00	238.577,22	155.710,21
	178.863.560,56	1.324.772,98	16.175,00	542.982,03	0,00	179.629.176,51	91.410.175,64	3.675.664,64	251.531,03	94.834.309,25	84.794.867,26	87.453.384,92
III. Finanzanlagen												
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
	179.309.841,91	1.324.772,98	16.175,00	547.659,92	0,00	180.070.779,97	91.687.405,99	3.709.056,64	256.205,92	95.140.256,71	84.930.523,26	87.622.435,92

Geschäftsführer

Adalbert Fettweiß

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrike Mohrs

Bürgermeisterin

– Vorsitzende –

Stephan Otto

Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt

– stellvertretender Vorsitzender –

Andrea Mehlbreuer

Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte,

bis 11.07.2024

Christian Altmaier

Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry

Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin,

bis 11.07.2024

Toni Bündgen

Ratsmitglied, Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann

Ratsmitglied, Kaufmann für

Büromanagement, bis 11.07.2024

Ernst Knopp

Ratsmitglied, EDV-Berater, bis 11.07.2024

Fritz Naumann

Ratsmitglied, Verwaltungsangestellter,

bis 11.07.2024

Joachim Paul

Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp

Ratsmitglied, selbständig

Karl-Heinz Rosenbaum

Ratsmitglied, Rentner,

vom 01.01.2024 bis 11.07.2024

Detlef Knopp

Ratsmitglied, Kulturdezernent a. D.,

bis 11.07.2024

Bert Flöck

bis 30.04.2024:

Beigeordneter, Baudezernent

– beratendes Mitglied –

ab 12.07.2024:

Ratsmitglied, Baudezernent a. D.

Andreas Lukas

Beigeordneter, Baudezernent

– beratendes Mitglied –, ab 01.05.2024

Martina von Berg

Ratsmitglied, Dipl. Sozialpädagogin,

ab 12.07.2024

Christine Reeka

Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte,

ab 12.07.2024

Kim Theisen

Ratsmitglied, Verwaltungsbeamtin,

ab 12.07.2024

Dominik Schmidt

Ratsmitglied, Jurastudent,

ab 12.07.2024

Anke Holl

Ratsmitglied, Industriekauffrau,

ab 12.07.2024

Loriana Metzger

Ratsmitglied, Erziehungswissenschaftlerin,

ab 12.07.2024

Vergütungen

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen 33 T€ (Vorjahr: 36 T€).

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

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Adalbert Fettweiß

– Geschäftsführer –

Koblenz, den 24. März 2025



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: Sina Ettmer – stock.adobe.com · alle Anderen: Koblenzer Wohnbaugesellschaft mbH