



Koblenzer | WohnBau

Unter nehmens bericht 2019





Unternehmensbericht 2019

4	Organe der Gesellschaft
7	Lagebericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
31	Allgemeiner Bericht
35	Bilanz, Gewinn und Verlust
41	Anhang für das Geschäftsjahr 2019
52	Impressum

Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER UND DEREN BETEILIGUNGS- VERHÄLTNIS:

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

Michael Siegel

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

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

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische
Angestellte

Vito Contento,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialpädagoge
bis 26.06.2019

Manfred Gniffke,
Ratsmitglied, Rentner
bis 26.06.2019

Peter Balmes,
Ratsmitglied, Beamter
bis 26.06.2019

Ursula Hühnerfeld,
Ratsmitglied, Rentnerin
bis 26.06.2019

Heribert Heinrich,
Ratsmitglied, Geschäftsführer
bis 26.06.2019

Stephan Wefelscheid,
Ratsmitglied, Rechtsanwalt
bis 26.06.2019

Uwe Diederichs-Seidel,
Ratsmitglied, Politikwissenschaftler
bis 26.06.2019

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann
ab 27.06.2019

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin
ab 27.06.2019

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
ab 27.06.2019

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement
ab 27.06.2019

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater
ab 27.06.2019

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter
ab 27.06.2019

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter
ab 27.06.2019

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig
ab 27.06.2019

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin
bis 26.06.2019 und
ab 14.11.2019

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.
ab 14.11.2019

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –



Lagebericht der Geschäfts- führung

8	Grundlagen des Unternehmens
10	Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
14	Geschäftsverlauf
19	Wirtschaftliche Unternehmenslage
20	Finanzielle Leistungsindikatoren
22	Prognosebericht
23	Chancen- und Risikobericht
25	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundlagen des Unter- nehmens

Auch 2019 hat die Koblenzer WohnBau einen wichtigen Beitrag geleistet, um in Koblenz bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. So wurde der Bestand erneut aufgestockt – auch im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen. Parallel haben wir fast sechs Millionen Euro in Instandhaltung und Sanierung investiert. So viel wie in keinem Jahr zuvor.

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftet insgesamt 3.168 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. Die Gesellschaft erfüllt im Kerngeschäft 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 gehören zu unseren Hauptaufgaben. Außerdem ergänzen wir unseren Liegenschaftsbestand mit öffentlich geförderten und frei finanzierten Neubauten. Darüber hinaus vermieten wir unter anderem schulische Objekte, wie Mensen, Sporthallen und Schulgebäude an die Stadt Koblenz. Zur Unterbringung von Asylbewerbern haben wir von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Wohnungen angemietet, welche wir der Stadt Koblenz zur Belegung

zur Verfügung stellen. Wir verzeichneten auch 2019 steigende Mieten und Immobilienpreise sowie eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung in Koblenz. Das Angebot an preiswerten Mietwohnungen kann mit dem vorhandenen Bedarf weiterhin nicht Schritt halten.

NEUVERMIETUNG WOHNUNGEN

302

EINWOHNER KOBLENZ (STAND 31.12.2019)

113 879

INVESTITION IN INSTANDHALTUNG
UND SANIERUNG

5 920 000 €

STADTTEILE, IN DER DIE KOBLENZER WOHNBAU
WOHNRAUM STELLT



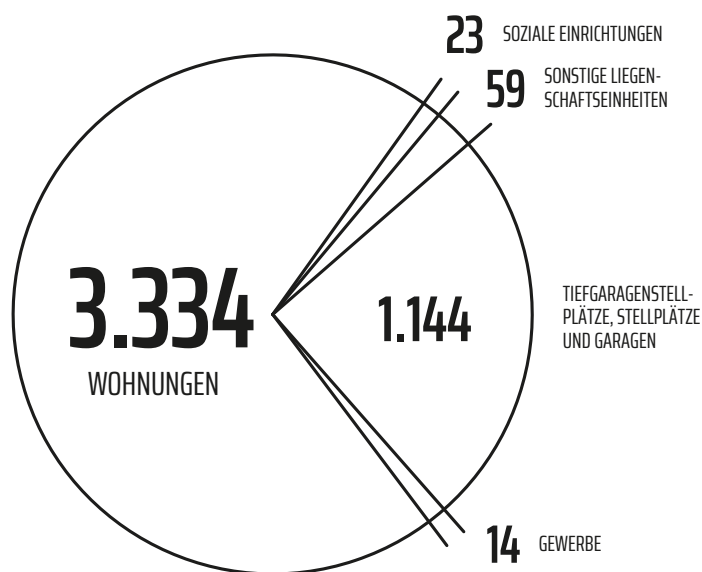
JAHRESÜBERSCHUSS

1 721 000 €

BERUFSPENDLER VON AUSSERHALB KOBLENZ

49 000

ZAHLEN DER KOBLENZER WOHNBAU



NEU REGISTRIERTE KUNDEN

2 537

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich nach wie vor in schwierigem Fahrwasser. Deutlich steigende Mieten und der Berliner Mietendeckel bestimmten die Diskussion. Auch die Preise für Neubauten zogen weiter an. Dennoch haben wir im Herbst mit den Planungen für ein neues Wohnquartier im „Rauentaler Moselbogen“ begonnen.

Bundesweite Rahmenbedingungen

2019 prägten in der Wohnungswirtschaft auch weiterhin die steigenden Mieten und das geringe Angebot an preiswerten Wohnungen in den Metropolregionen die politische Diskussion. Bürgerinitiativen forderten in Berlin die Enteignung großer Wohnungsunternehmen und ein Mietendeckel wurde von der Berliner Senatsregierung festgelegt. Die Bundesregierung verabschiedete weitere Maßnahmen hinsichtlich der Regulierung des Mietwohnungsmarktes.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände warnten vor zusätzlichen wohnungspolitischen Entscheidungen, welche zu einer Einschränkung von Neubauinvestitionen führen könnten. Auch das verabschiedete Klimaschutzpaket der Bundesregierung wird wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit im Gebäudesektor haben. Weitere wirtschaftliche Investitionen in

Immobilien sind jedoch dringend für eine Erweiterung des Mietwohnungsangebotes an vielen Standorten erforderlich.

Im jahrelangen Ringen um eine neue Grundsteuer gab es in diesem Jahr einen Durchbruch. Der Bundesrat hat im November der Reform zugestimmt. 2025 soll das Gesetz in Kraft treten. Die Länder können dann das Bundesmodell nutzen oder eine eigene Berechnungsmethode entwickeln. Wäre 2019 keine Einigung erzielt worden, wäre die Steuer weggefallen und den Kommunen Milliardeneinnahmen entgangen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen weiter stark: Im August 2019 lagen sie um 4,1 % höher als im Vorjahresmonat. Im Mai 2019 hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich bei 4,7 % gelegen. Im Vergleich zum Mai 2019 erhöhten sich die Preise im August 2019 um 0,7 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von August 2018 bis August 2019 um 4,2 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und am

Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben die Betonarbeiten und die Mauerarbeiten (Destatis 10–2019).

Die Konjunktur trübt sich ein, viele Unternehmen haben Stellenstreichungen angekündigt oder bereits umgesetzt, doch der deutsche Arbeitsmarkt bleibt weiter robust. Die Zahl der Beschäftigten ist im vergangenen Jahr auf den Rekordwert von 45,3 Millionen gestiegen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Mittlerweile hält der Anstieg der Beschäftigung seit 14 Jahren an.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %.

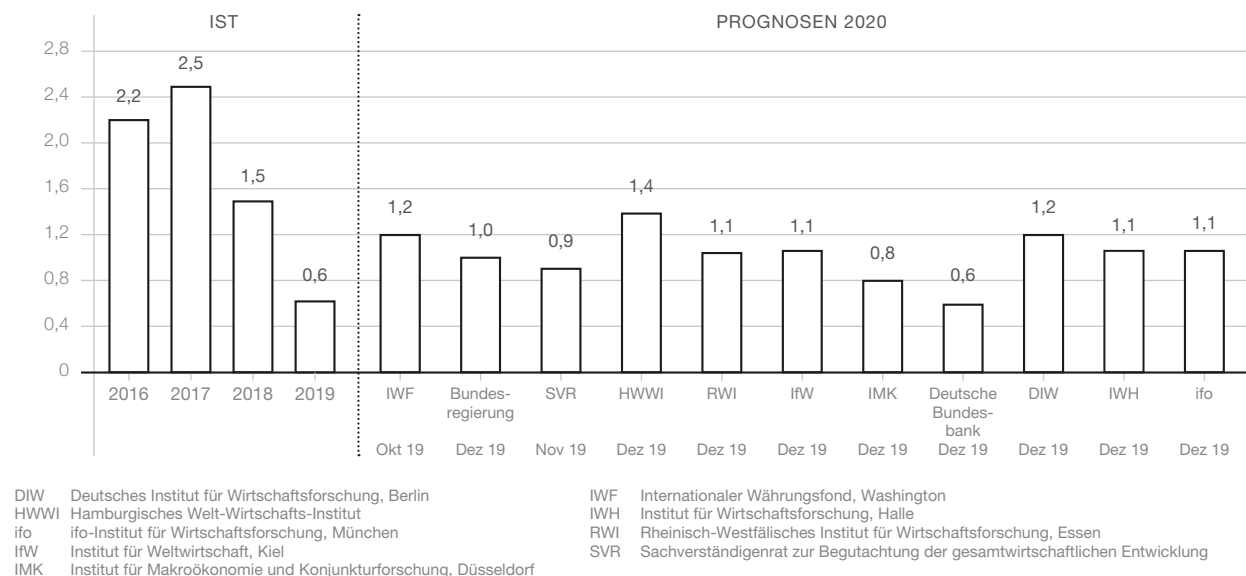


Abb. 1: Prognosen für 2020, Bruttoinlandsprodukt in Deutschland; preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %;
Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der gesamten Institute

Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von 319 200 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Angaben weiter mitteilt, waren das 1,3 % mehr Baugenehmigungen als in den ersten elf Monaten des Jahres 2018. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Situation in Rheinland-Pfalz

Das Wohnen wurde für Rheinland-Pfälzer auch im abgelaufenen Jahr immer teurer. In Städten und Kreisen sind laut ISB die Mieten im ersten Halbjahr 2019 deutlich gestiegen. Sie wuchsen im Landesschnitt um 3,6 %. Wer in Koblenz eine Wohnung sucht, musste für den Quadratmeter durchschnittlich 8,33 € zahlen. In Mainz

bezahlen Mieter rund 11,45 € pro Quadratmeter und damit am meisten in Rheinland-Pfalz. Den stärksten Anstieg der Mieten bei den kreisfreien Städten gab es den Angaben zufolge in Ludwigshafen.

Auch bei Eigentumswohnungen (8,9 %) und Familienwohnhäusern (5,8 %) schnellten die Kosten im ersten Halbjahr 2019 laut ISB in die Höhe. Wie stark die Preise stiegen, zeigt sich im landesweiten Vergleich mit 2012: Mieten stiegen bei neuen Verträgen seitdem um 26,4 %, Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 80,1 %, für Ein- und Zweifamilienhäuser um 38,1 %.

Das preis-, kalender- und saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt reduzierte sich im dritten Quartal 2019 nach vorläufigen, indikatorgestützten Berechnungen des Statistischen Landesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich zum dritten Quartal 2018 schrumpfte die Wirtschaftsleistung in Rheinland-Pfalz um 0,9 %.

Im Oktober 2019 lag der Verbraucherpreisindex in Rheinland-Pfalz um 0,8 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Damit fiel die Teuerungsrate auf den niedrigsten Wert seit November 2016. Im September 2019 hatte die Inflationsrate plus 1,1 % betragen (Quelle: Stat. Landesamt).

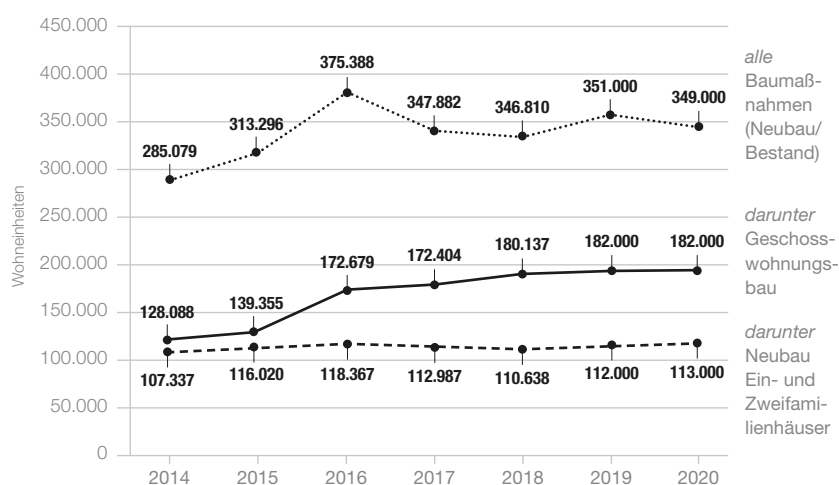


Abb. 2: Wohnungsbaugenehmigungen 2014–2019 und 2020 (Prognose), Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau;
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2019 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2019; 2020 Eigene Schätzung (GDW)

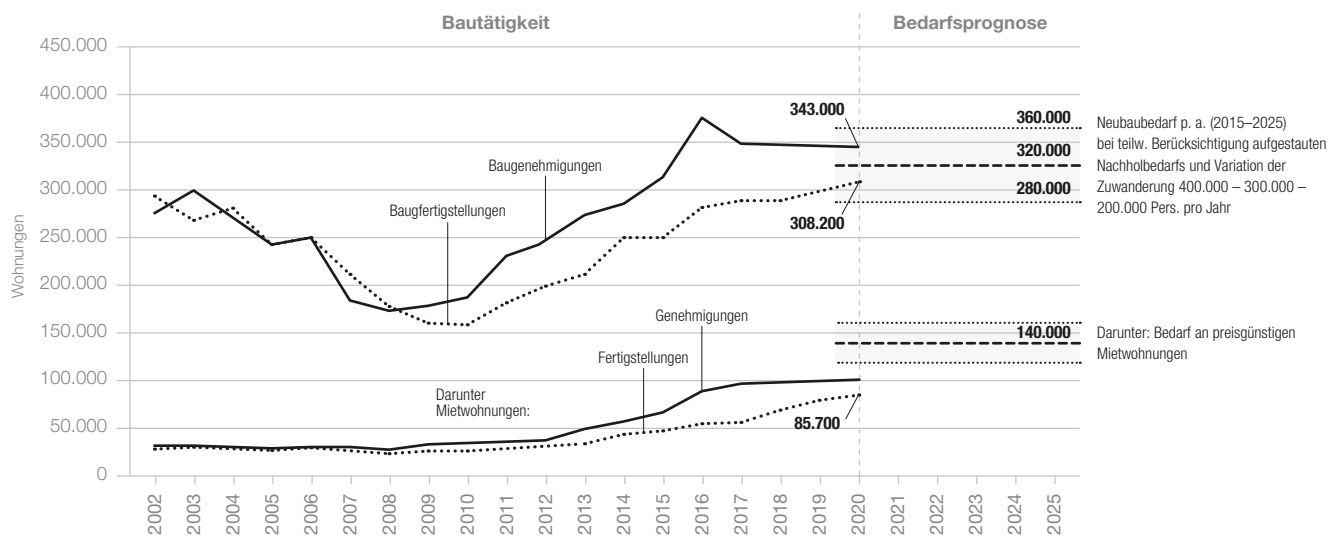


Abb. 3: Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025 – Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002;
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5 – Reihe 1 Bautätigkeit, 2020 eigene Prognose

Stadt Koblenz und lokaler Wohnungsmarkt

Die Kommunalwahl im Mai 2019 hat im Rat der Stadt Koblenz neue Mehrheitsverhältnisse nach sich gezogen. Erstmals vereinten die Grünen mehr Stimmen auf sich als die bisher größte Fraktion der CDU. Insgesamt hat sich das Parteienggefüge im Rat geändert. Dies hat für unseren Aufsichtsrat zur Folge, dass er nun nach erfolgter Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier über zwei Mitglieder mehr verfügt.

Der Rat der Stadt hat 2019 nach kontroverser Diskussion in der betreffenden Ratssitzung für Koblenz den Klimanotstand ausgerufen. Im diesem Rahmen wurden 33 Maßnahmen der Stadt verabschiedet, welche für eine deutliche Verringerung der CO₂-Belastung sorgen sollen. Welche Auswirkungen die Vorgaben zum Klimaschutz auf die städtebaulichen Entwicklungen der Stadt haben werden, bleibt abzuwarten.

Mit 113.879 Einwohnerinnen und Einwohnern verzeichnet die Stadt Koblenz zum neunten Mal in Folge ein Vorjahresplus

und damit den höchsten Bevölkerungsbestand seit 1983. Das Plus fällt 2019 mit einem Zuwachs von 51 Personen gegenüber 2018 jedoch deutlich schwächer aus als in den Vorjahren, was in erster Linie der weiter steigenden Zahl an Wegzügen bei rückläufiger Entwicklung der Zuwanderungen geschuldet ist (kommunale Statistik).

Die Zahl der Berufspendler in Koblenz hat einen neuen Höchststand erreicht. Nach

einer Auswertung des BBSR kamen danach rund 49 000 Menschen zum Arbeiten regelmäßig von außerhalb in die Stadt und damit 27 % mehr als im Jahr 2000.

Als eine Hauptursache für den zunehmenden Pendelverkehr wurde der Mangel an bezahlbarem Wohnraum identifiziert. Eine zunehmende Zahl von Menschen kann sich die hohen Mieten und Immobilienpreise gerade dort nicht mehr leisten, wo in den vergangenen Jahren besonders

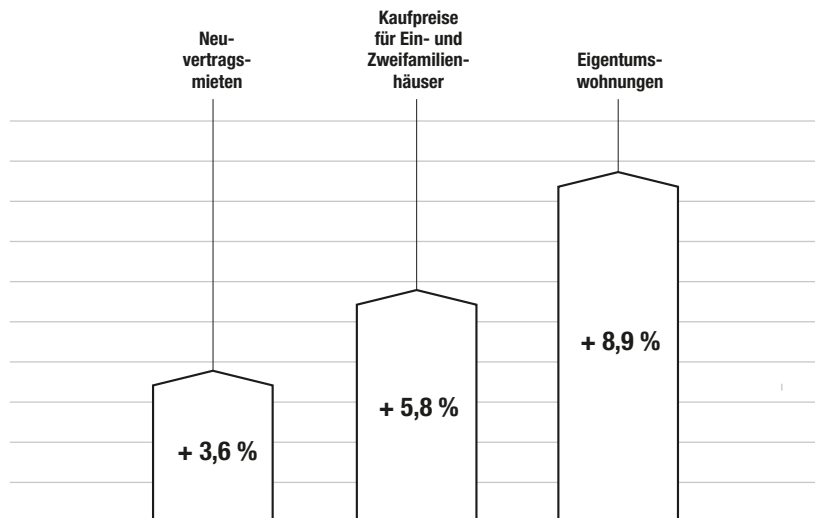


Abb 4: Preisentwicklung: Erstes Halbjahr 2019 gegenüber 2018; Quelle: SWR



Balkonanbau Foelixstraße 15 und 17, Goldgrube

viele neue Stellen entstanden sind. Es fehlen dabei vor allem Wohnungen im geförderten und bezahlbaren Segment.

Bei einer Sommerfachreise der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen zum Thema Demografie und Wohnen kamen Vertreter der Städte und Kreise, des Landes, der Architektenkammer und der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen auch in Koblenz zusammen und sprachen über Wohnungsbauprojekte, Aktivitäten der Städte und die Förderung des Landes. Ein großes geplantes Projekt stellte die WohnBau vor.

Es handelt sich um ein neues Wohnquartier im „Rauentaler Moselbogen“. Das ehemalige Nutzviehhofgelände soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Auf einer großen Brache von rund 11.000 m² sollen 100 barrierefreie und zum Teil geförderte Wohneinheiten gebaut werden.

Im Herbst des Jahres haben wir mit unserem Neubau im Stadtteil Lützel einen Neubau im bezahlbaren Segment auf den Weg gebracht, welcher insgesamt über 20 Wohnungen verfügt, von denen die Hälfte öffentlich gefördert sein wird.

Geschäfts- verlauf

302 Neuvermietungen und die höchste Investitionssumme in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit 2010: Das ist die erfolgreiche Bilanz für 2019. Zu den baulichen Maßnahmen zählten umfangreiche Sanierungen an Fahrstühlen, Fassaden, Dächern und Balkonen. Dazu erfolgte der erste Spatenstich bei dem auf 2019 verschobenen Neubau in Koblenz-Lützel.

Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,04 % um 0,55 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,59 %). 266 Kündigungen (Vorjahr: 296) ergaben zum 31. Dezember 2019 eine Quote von 8,40 % (Vorjahr: 9,35 %).

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

156 T€ (Vorjahr: 319 T€) investierten wir 2019 in aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen. 17 Wohneinheiten (Vorjahr: 54) wurden grundlegend saniert. Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 5.920 T€ (Vorjahr: 5.829 T€) verausgabt worden. Dies sind 29,40 €/m² (Vorjahr: 28,83 €/m²). Insgesamt investierten wir 32,12 €/m² (Vorjahr: 33,05 €/m²).

VERKAUF VON WOHN-EIGENTUM

2019 veräußerten wir 3 Eigentumswohnungen. Es ergab sich ein Ertrag unter Abzug der Buchwerte von rund 350 T€ (Vorjahr: 561 T€).

SANIERUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

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

Koblenz-Neuendorf, 70er Jahre Quartier „Weiße Siedlung“

Die notwendigen Fahrstuhl-sanierungen in den Häusern Fritz-Michel-Straße 15 und 25 wurden im Jahr 2019 abgeschlossen. 2020 sollen die Aufzugsanlagen in den Häusern Fritz-Michel-Straße 12 und 24 instandgesetzt werden.

Die umfangreichen baulichen Maßnahmen wurden im Jahr 2019 sukzessive weitergeführt. Dabei wurden bei den Häusern Fritz-Michel-Str. 16–22 und 30–38 die Fassaden, Dächer und Balkone saniert und gemäß dem abgestimmten Farbkonzept gestaltet.

	Häuser	WE	Gewerbe- objekte	soziale Einrich- tungen	Garagen	Tief- garagen- stellplätze	Hofstell- plätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	497	3.168	12	23	356	450	290	40	19
WEG	40	104	2	0	10	21	17	0	0
BlmA	0	62	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	537	3.334	14	23	366	471	307	40	19

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2019

2020 sollen die bestehenden tiefliegenden Garagenhöfe entlang des Wallersheimer Weges abgebrochen und oberirdisch angelegt sowie neugestaltet werden. Ziel der Maßnahme ist es unter anderem, Angsträume zu beseitigen und im Hinblick auf den aktuell wiederanstehenden Ausbau des Wallersheimer Weges eine Neustrukturierung der Zone zu bewirken.

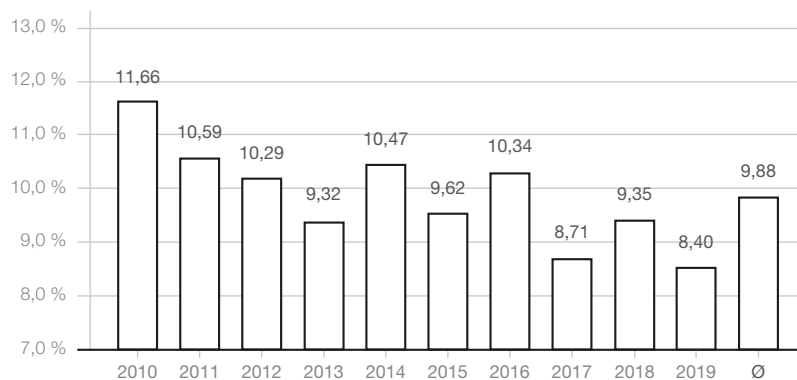
Ebenso werden die Voruntersuchungen für die geplanten Sanierungen der Hochhäuser Fritz-Michel-Straße 15 und 25 begonnen. Des Weiteren soll im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Neuendorf“ 2020 die Umbaumaßnahme des Pfarrers-Friesenhahn-Platzes 3–7 ausgeführt werden.

Neubau Koblenz-Lützel, „In der Wehring 8“

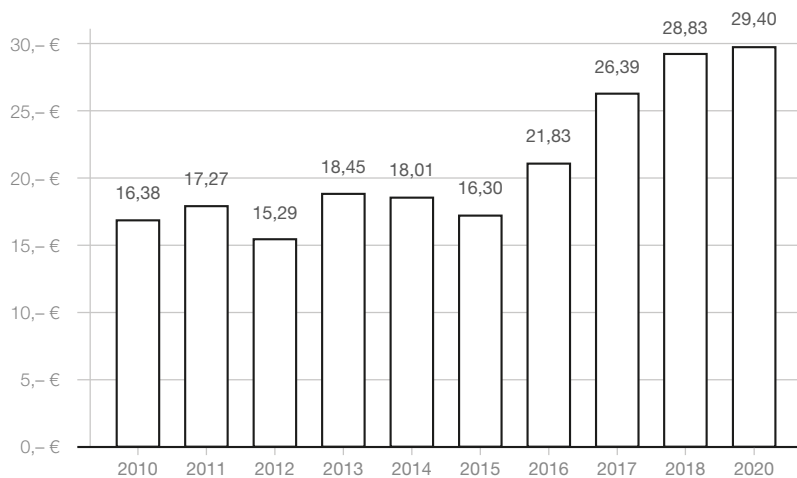
Der Neubau „In der Wehring 8“ mit 20 Wohneinheiten, von denen 10 Einheiten gefördert sind, wurde Anfang Oktober 2019 begonnen. Die ersten Tiefbau- und Gründungsarbeiten sind vollzogen worden. Eine Fertigstellung ist, witterungsabhängig, auf Ende 2020/Anfang 2021 avisiert.

Koblenz-Lützel, 60er Jahre Siedlung Karl-Russell-Straße

Die im Gebiet begonnenen umfangreichen Balkonsanierungen wurden im Jahr 2019 fortgeführt. Die Laubengänge an den Gebäuden Karl-Russell-Straße 21 a,b,c wurden einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Im Hochhaus Karl-Russell-Straße 4 soll im folgenden Jahr die geplante Aufzugsanlagenmodernisierung vollzogen werden.



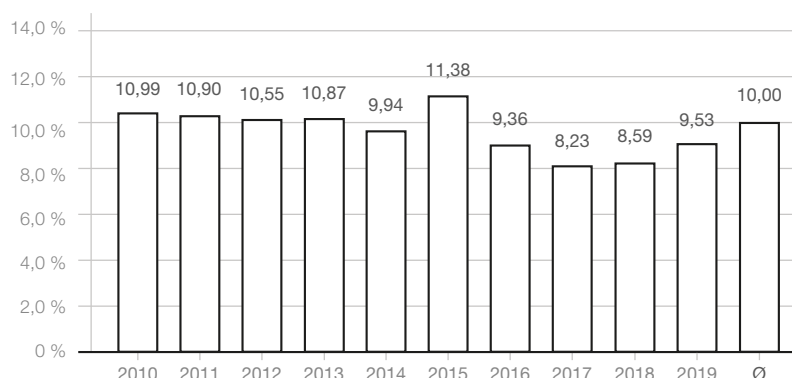
Kündigungsquoten 2010–2019



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich

Koblenz-Goldgrube, Foelixstraße 15–17, Dach- und Fassadensanie- rung, Balkonanbau

Wie bereits bei dem Nachbargebäude des Hauses erfolgt, wurden auch hier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Diese umfassten die Sanierung des Daches, die farbliche Gestaltung der Fassade sowie den Anbau von Balkonen. In diesem Zusammenhang wurden auch die beiden Treppenhäuser instandgesetzt und farblich angepasst.



Fluktuationsquote 2010–2019

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 2.537 Kunden neu als Wohnungssuchende bei uns registriert. Hiervon wurden 142 persönlich in unseren Geschäftsräumen beraten. Daneben gingen 16 Anfragen über unsere Homepage und 453 Anfragen über Immobilienbörsen auf konkrete Wohnungsangebote bei uns ein. Weiterhin wurden 625 Wohnungen individuell besichtigt.

302 Wohnungen haben wir neu vermietet (Vorjahr: 272). Die Fluktuationsquote betrug rund 9,53 % (Vorjahr 8,59 %). 60 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 52).

Forderungsmanagement

148 Ratenzahlungsvereinbarungen wurden getroffen. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen bei Mietrückständen haben wir zahlreiche Mieter vor dem Verlust der Wohnung bewahrt. 114 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 81), 15 Räumungsklagen (Vorjahr: 14) und 4 Zwangsräumungen (Vorjahr: 8) konnten wir trotzdem nicht vermeiden. 5 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 12) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

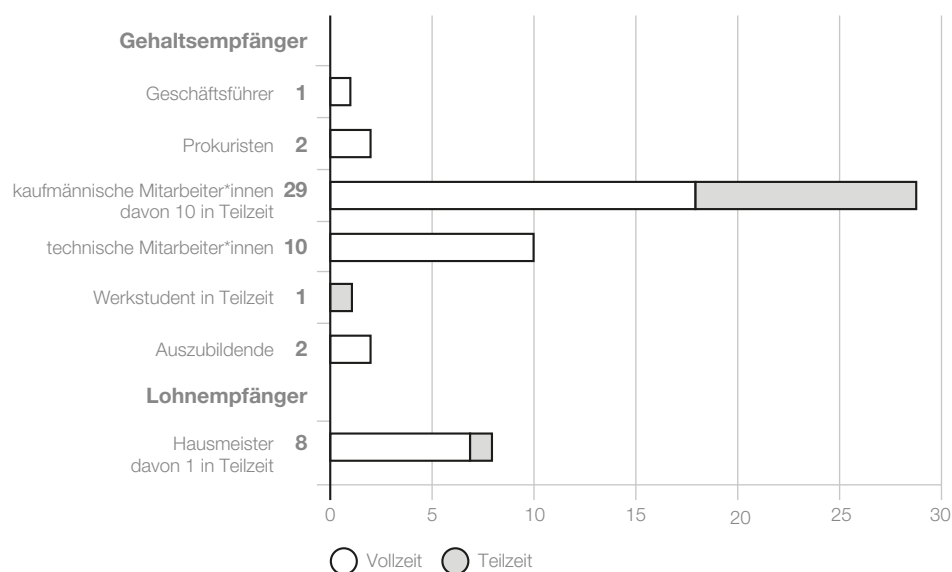
889 (Vorjahr 570) der 2.659 (Vorjahr 2.653) preisfreien Wohnungen überprüften wir mit Hilfe des aktuellen qualifizierten Mietspiegels. Die Mieterträge stiegen hierdurch um rund 106 T€ (Vorjahr 74T€).

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2019 für 6 Wohnungen (Vorjahr 15) die Miete um 15 %. Wir nutzen zurzeit für 137 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr 191) dieses Instrument.

Außerdem sind noch 509 (rd. 16,1 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 348 Wohnungen und 161 Einheiten auf den III. Förderweg.



Projekt Neubau Nutzviehhof „Quartier am Moselbogen“, Koblenz-Rauental



Personalbestand Koblenzer WohnBau

PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Regelmäßige Sitzungen des Arbeits- und Gesundheitsausschusses führen zu Sicherheit in diesen umfangreichen Themenfeldern. Durch den regen Austausch mit unseren externen Fachkräften für Arbeitssicherheit, Brandschutz und Arbeitsmedizin sind wir über neue Verordnungen und Gesetze zu diesen Themen zeitnah informiert und können entsprechende Neuerungen umsetzen.

Regelmäßige Vorsorge-Angebote werden von der Belegschaft positiv angenommen. So nutzten in diesem Jahr 19 Angestellte die Vorsorge für Tätigkeiten am Bildschirmarbeitsplatz. Im Ergebnis zeigte sich, dass trotz erhöhter Bildschirmtätigkeit lediglich 3 Empfehlungen zur Neuanschaffung einer Bildschirmarbeitsplatzbrille ausgesprochen werden mussten.

Angeborene Fitnesskurse werden weiterhin von 10–15 % der Mitarbeiter*innen als willkommene Abwechslung zu den meist sitzenden Tätigkeiten genutzt. Die Bereitschaft, Ehrenämter im Gesundheits- und Arbeitsschutz zu übernehmen, ist nach wie vor groß. So ist es uns weiterhin möglich, eine größere Anzahl Mitarbeiter*innen als vorgeschrieben auszubilden und als Brandschutzhelfer*innen, betriebliche Ersthelfer*innen und Sicherheitsbeauftragte zu bestellen.

Personalbestand

Per 31.12.2019 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 53 hauptberufliche Mitarbeiter (Vorjahr 51).

Wirtschaftliche Unternehmenslage

Das Geschäftsjahr 2019 konnte erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Dank regelmäßiger Mieteinnahmen und Mietanpassungen erweist sich die Finanzlage der Koblenzer WohnBau als stabil. Diesen Unternehmenserfolg zu sichern, ist das Ziel unseres Finanzierungsmanagements.

Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage ist durch das operative Geschäft der Liegenschaftsbetreuung und -vermietung geprägt. Ergänzt wird das Ergebnis durch Honorare der Wohnungseigentumsverwaltung sowie der Betreuung der für die Stadt Koblenz zur Flüchtlingsunterbringung angemieteten BlmA-Wohnungen.

Es ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positives Ergebnis von rund 1.721 T€ (Vorjahr 1.540 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 kontinuierliche Zuführungen zu den Rücklagen.

Die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegenüber finanziellen Risiken jeder Art ist Ziel unseres Finanzmanagements. Wir verfolgen bei den Finanzdispositionen immer eine konservative Risikopolitik. Der Finanzmittelbestand am 31.12.2019 beläuft sich auf 1,9 Mio. € (Vorjahr 4,5 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 7,742 Mio. € (Vorjahr 7,072 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 116,9 Mio. € (Vorjahr 126,4 Mio. €) entfallen 81,56 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 77,27 %) und 18,44 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 22,73 %).

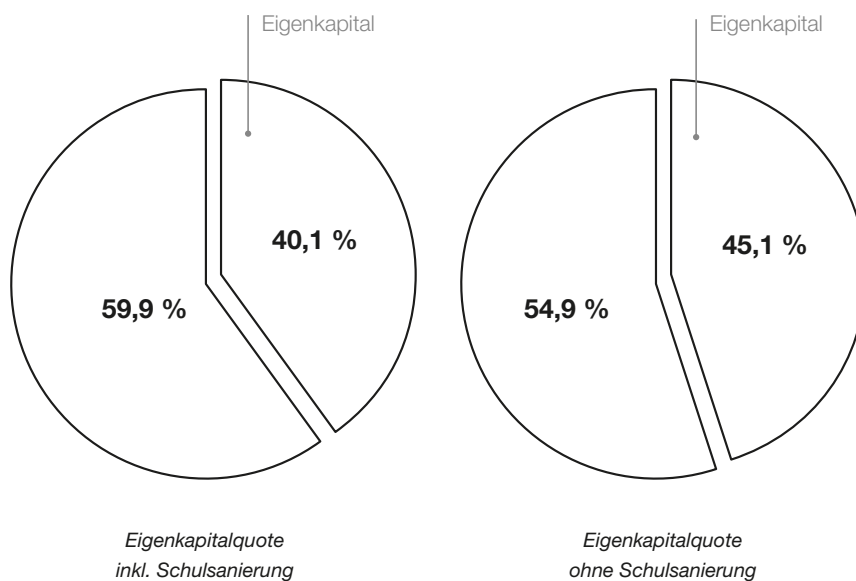
Dauerhaft gebundene Vermögenswerte sind mit Eigen- und Fremdkapital branchenüblich langfristig finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Unternehmensliquidität und finanzielle Stabilität der Koblenzer WohnBau hat sich im Geschäftsjahr weiter zum Positiven entwickelt: So konnten wir erneut die Eigenkapitalquote erhöhen. Auch die Umsatzerlöse sind 2019 leicht angestiegen, unter anderem durch gestiegene Mieterträge, während der Verschuldungsgrad weiter gesunken ist.

Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 40,1 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 35,7 %). Bereinigt um diese Schulsanierung beträgt die Eigenkapitalquote 45,1 % (Vorjahr 41,6 %).



Weitere Kennziffern

Entwicklung von Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2019	2018
Umsatz	21.518 T€	21.470 T€
Materialaufwandsquote	50,1 %	49,7 %
Personalaufwand pro Kopf	65 T€	64 T€
Investitionen	1.149 T€	1.114 T€
Umsatzrentabilität	8,0 %	7,2 %
Eigenkapitalrentabilität	3,7 %	3,4 %
Verschuldungsgrad	60,0 %	64,3 %
Anlagendeckungsgrad	49,1 %	46,2 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	7.742 T€	7.072 T€



Sanierung Fritz-Michel-Straße 16–22 und 26, Koblenz-Neuendorf

Prognose- bericht

Die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und steigende Mietpreise haben für die Koblenzer Wohnbau unmittelbare Auswirkungen: Das Risiko von Mietausfällen ist 2019 weiter gesunken und der Umsatz gestiegen. Um diesen Trend fortzuführen, werden wir auch 2020 unseren Immobilienbestand optimieren und auf die aktuellen Marktgegebenheiten reagieren.

Wir rechnen mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2018 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2019 hat sich hinsichtlich einer soliden Geschäftslage bestätigt.

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

Die preisfreien Wohnungen führen wir an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel heran. Ertragsverzichte bauen wir möglichst ab. Insgesamt sind Vermietungssituation und Wohnungsnachfrage stabil und führen zu gestiegenem Umsatz.

Wir optimieren unseren Immobilienbestand kontinuierlich weiter, um am Wohnungsmarkt nachhaltig erfolgreich zu bleiben. Dies erfolgt durch Neubau, Modernisierung und Sanierung zur Anpassung an die aktuellen Marktgegebenheiten.

Auch der Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie und rationelle Arbeitsabläufe gewährleisteten den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2019. Maßnahmen der Digitalisierung, wie in einem ersten Schritt die digitale Aufbereitung der Mieterakten greifen aktuelle Herausforderungen auf. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von rund 1.350 T€.

Chancen- und Risikobericht

Sich verschlechternde Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft bergen auch für die Koblenzer WohnBau Risiken. Wir werden den Herausforderungen mit der technischen und energetischen Sanierung unserer Liegenschaften begegnen, um das Vermietungsniveau auch zukünftig auf einem hohen Niveau zu halten.

Risikobericht

Unser Risikomanagement erhält die Zahlungsfähigkeit und sichert das Eigenkapital. Auch zukünftig müssen wir wesentliche Teile der Jahresüberschüsse den Rücklagen zuführen, um den umfangreichen zusätzlichen finanziellen Anforderungen im Neubaubereich gerecht werden zu können.

Risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte tätigen wir nicht. Das Anlagevermögen ist branchenüblich langfristig finanziert. Mit überwiegend langen Zinsfestschreibungen, einer zeitlichen Streuung sowie sogenannten Endtilgerdarlehen reduzieren wir die Zinsänderungsrisiken.

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

Veränderungen rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen können Risiken für das Unternehmen bergen. Dies gilt insbesondere, wenn diese Änderungen auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Koblenz haben.

Im Rahmen der Betriebsprüfung 2014–2017 könnten Nachforderungen des Finanzamts auf die Gesellschaft zukommen. Die Feststellungen des Finanzamtes, die von uns akzeptiert wurden, sind bereits im Jahresabschluss 2019 erfasst.

Chancenbericht

Die Sanierung unserer Liegenschaften auf ein zeitgemäßes technisches Niveau mit energetischer Anpassung sichert unsere Position am Koblenzer Wohnungsmarkt. Die große Nachfrage nach preisgünstigem

Wohnraum führt zu einer Vermietungsquote auf hohem Niveau. Wir wollen weitere Neubaumaßnahmen realisieren, um unseren Bestand zu ergänzen, sofern uns geeignete Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Gesamtaussage

Risiken sehen wir in sich verschlechternden gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Auf Grund der kontinuierlichen Optimierung unseres Wohnungsbestandes und der anhaltend hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sehen wir uns trotzdem gut positioniert.

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



Karl-Russell-Straße 21, Laubengangsanierung

Risikobericht- erstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als größter Wohnungsanbieter in Koblenz tragen wir Verantwortung, der wir mit einer konservativen Finanzierungs- politik nachkommen. Im Vordergrund steht dabei, unsere Liquidität zu sichern und das Zinsniveau zu optimieren. So ist es uns gelungen, 2019 aus Eigenmitteln Kredite vorzeitig zurückzuführen und die Zinsbelastung weiter zu senken.

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

Forderungen bestehen gegenüber den rund 3.200 Mietern. Diese werden bei Zahlungsrückständen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten beigetrieben. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

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

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

2019 wurden 409 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr 455 T€). Wir führen Kredite vorzeitig zurück, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies 1.837 T€ (Vorjahr: 1.023 T€) aus Eigenmitteln. Zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens aus der Schulsanierung stellte die Stadt Koblenz 2.560 T€ zur Verfügung.

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

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 aus wie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft.

Koblenz, 07. April 2020

Michael Siegel
Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrats



Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahres- abschluss 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die wirtschaftliche Situation und Entwicklung sowie Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten der Gesellschaft in zwei Sitzungen und in einer Prüfungsausschuss-Sitzung 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 sowie 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 BRV GmbH, Frankfurt/Main, über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2019 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 30.04.2020

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bürgermeisterin

Ulrike Mohrs

Vorsitzende des Aufsichtsrates



Balkonsanierung Karl-Russell-Straße



Allgemeiner Bericht

32

Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2012–2019

32

Anlagevermögen/Neubau

33

Baujahr der Wohnungen

33

Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2011 bis 2019

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	157,77	155,50	140,41	143,75	145,51	133,65	126,39	116,87
Anlagevermögen	Mio. €	112,12	109,70	108,61	108,06	104,31	100,49	97,66	95,32
Umlaufvermögen	Mio. €	43,43	43,65	31,74	35,67	41,17	33,12	28,70	21,51
Eigenkapital	Mio. €	32,56	33,33	38,73	37,91	41,16	43,56	45,10	46,82
Fremdkapital	Mio. €	123,01	122,16	99,13	105,29	100,97	86,58	78,76	68,66
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	Mio. €	24,43	26,30	30,60	28,64	30,51	30,51	22,80	22,82
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	1.112,89	773,63	5.398,05	-821,00	3.250,23	2.400,84	1.540,26	1.720,75
Eigene Wohnungen		3.241	3.164	3.158	3.201	3.191	3.176	3.171	3.168

Anlagevermögen/Neubau

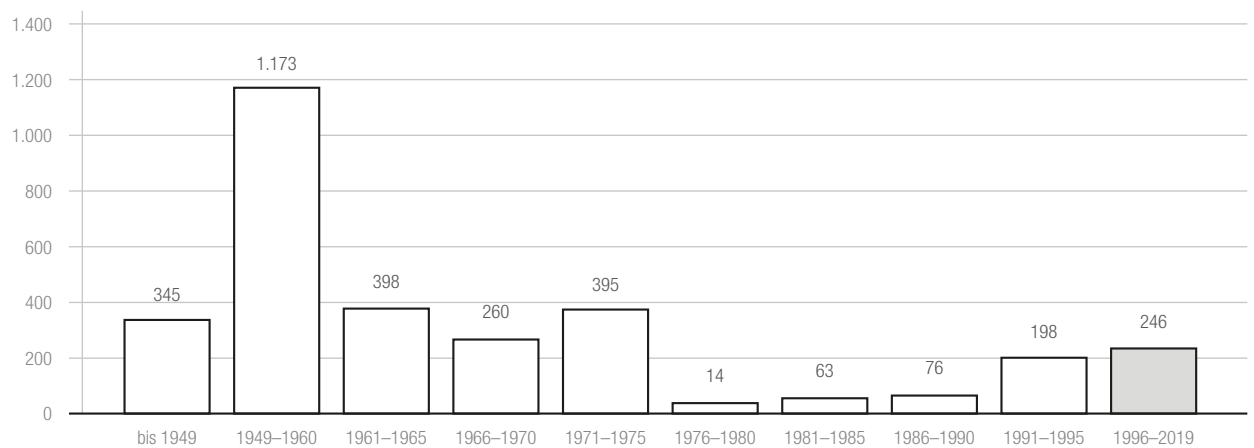
Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten		0	0	0	1/42/19	0	0	0	0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m ²	0	0	0	47,88	0	0	0	0
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	0	0	286,20	0	0	0	0
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	0	0	1.465,00	0	0	0	0

Soziale Einrichtungen/Einheiten		0/0	0/0	0	0	0	0	0	0/0
Nutzfläche gesamt	in m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	0	0	0	0	0	0	0

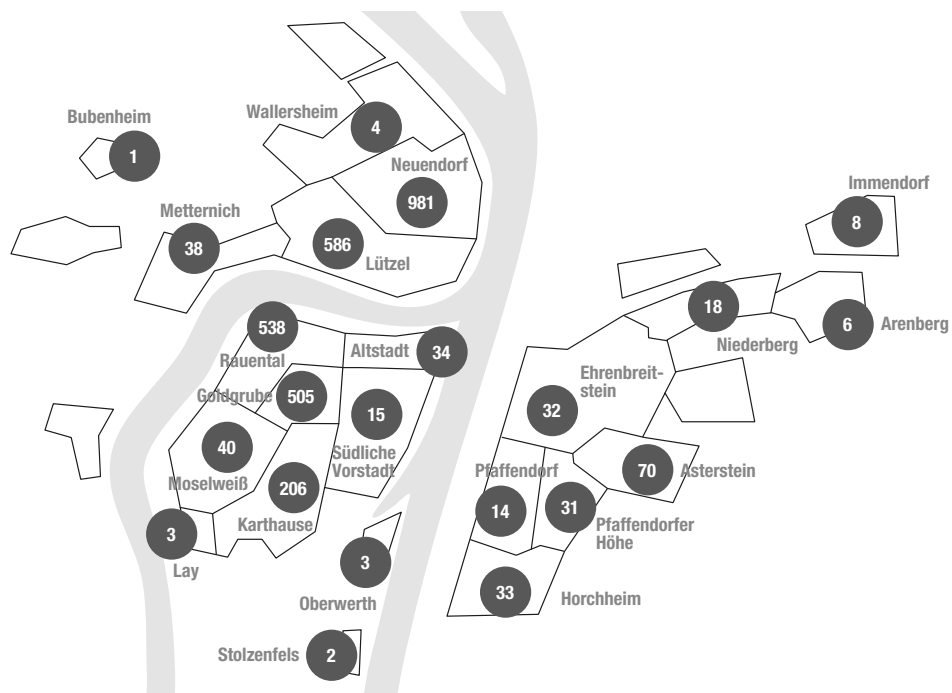
Umlaufvermögen/Neubau									
Häuser/Eigentumswohnungen		0/0	0/0	0	0	0	0	0	0/0
Reihenhäuser		0/0	0/0	0	0	0	0	0	0/0
Investitionsvolumen	in Mio. €	0	0	0	0	0	0	0	0

Investitionen in den Gebäudebestand									
Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	15,29	18,45	18,01	16,30	21,83	26,39	28,83	29,40
Modernisierungsleistungen	€/m ²	7,29	5,70	5,18	1,41	2,14	1,58	4,22	2,72

Baujahr der Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen



Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,09 € je m² Wohnfläche monatlich (6,00 € im Jahr 2018).

Die Betriebskosten betrugen durchschnittlich 1,79 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,70 € im Jahr 2018).

Die Heizkosten betrugen durchschnittlich 0,64 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (0,64 € im Jahr 2018).



Bilanz, Gewinn und Verlust

36

Bilanz zum 31. Dezember 2019

38

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Stand 31.12.2019		Vorjahr	
Aktiva	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	62.423,00	62.423,00	70.983,00	70.983,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten mit Wohnbauten	87.462.230,88		89.952.864,09	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.950.017,85		6.986.815,85	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		26.607,96	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	68.137,00		51.760,00	
5. Technische Anlagen	30.347,00		33.988,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.450,49		185.135,33	
7. Anlagen im Bau	412.422,53		30.682,56	
8. Bauvorbereitungskosten	75.443,60		302.412,28	
8. Geleistete Anzahlungen	10.160,52	95.239.577,78	0,00	97.570.266,07
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	14.500,00		14.500,00	
2. Sonstige Ausleihungen	3.889,44	18.389,44	7.884,60	22.384,60
		95.320.390,22		97.663.633,67
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.400.858,28		5.254.003,58	
2. Andere Vorräte	5.607,05	5.406.465,33	5.908,90	5.259.912,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	188.028,00		94.672,43	
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	13.278.657,47		18.297.662,28	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	696.618,91	14.163.304,38	553.007,47	18.945.342,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.942.984,67		4.498.097,73
		21.512.754,38		28.703.352,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		36.988,37		24.728,17
		116.870.132,97		126.391.714,23
Treuhandvermögen		2.781.825,33		2.597.508,75

	Stand 31.12.2019		Vorjahr	
Passiva	€		€	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		12.740.450,00		12.740.450,00
II. Kapitalrücklage		7.309.812,20		7.309.812,20
III. Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.891.400,00		3.541.400,00	
Bauerneuerungsrücklage	11.900.000,00		10.900.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.490.000,00	25.281.400,00	9.140.000,00	23.581.400,00
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1.471.012,69		1.280.756,33	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.720.753,26		1.540.256,36	
Entnahme aus anderen / Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.700.000,00	1.491.765,95	-1.350.000,00	1.471.012,69
		46.823.428,15		45.102.674,89
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	371.057,00		253.651,00	
2. Sonstige Rückstellungen	629.500,20	1.000.557,20	1.033.424,00	1.287.075,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.998.165,21		55.528.864,30	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.169.329,18		14.259.552,92	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.725.372,36		5.913.674,35	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.432,07		242.625,72	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	711.645,65		678.202,28	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	816.596,77		844.546,90	
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	16.340,41		8.809,45	
davon aus Steuern: € 138,79 (Vorjahr € 0,00)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.468,03 (Vorjahr € 3.671,53)		67.663.881,65		77.476.275,92
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		1.382.265,97		2.525.688,42
		116.870.132,97		126.391.714,23
Treuhandverbindlichkeiten		2.781.825,33		2.597.508,75

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	2019		Vorjahr
	€		€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.054.274,42		20.882.634,38
b) aus Betreuungstätigkeit	147.349,67		156.455,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	316.414,02	21.518.038,11	431.227,79
			21.470.318,03
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		146.854,70	-58.422,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.830,00	47.480,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.299.811,31	1.338.737,28
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.798.437,97		10.557.849,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	292.353,18	11.090.791,15	279.080,84
			10.836.930,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.490.983,30		2.359.358,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	676.616,17		627.717,72
– davon aus Altersversorgung: € 186.645,80 (Vorjahr: € 174.967,63)		3.167.599,47	2.987.075,85
7. Abschreibungen			
– auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.625.669,23	3.703.456,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.132.650,21	1.256.185,33
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		125,04	195,55
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.402,25	17.635,23
– davon Erträge aus Abzinsung: € 576,00 (Vorjahr: € 5.188,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
– davon Aufwendungen aus Abzinsung: € 1.524,04 (Vorjahr: € 671,04)		1.449.976,06	1.859.128,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		410.113,00	226.292,51
13. Ergebnis nach Steuern		2.119.262,29	1.946.875,01
14. Sonstige Steuern		398.509,03	406.618,65
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		1.720.753,26	1.540.256,36
16. Gewinnvortrag		1.471.012,69	1.280.756,33
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		-350.000,00	-350.000,00
18. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage		-1.000.000,00	-700.000,00
19. Entnahme aus / Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-350.000,00	-300.000,00
20. Bilanzgewinn		1.491.765,95	1.471.012,69



Sanierung Fritz-Michel-Straße, Koblenz-Neuendorf



Anhang für das Geschäftsjahr 2019

42

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

44

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Sitz: Koblenz

Registergericht: Amtsgericht Koblenz

Handelsregisternummer: HRB 227

Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie der ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften §§ 266 ff. HGB. Darüber hinaus wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Die Bilanz wird unter teilweiser Ergebnisverwendung erstellt.

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

Ein grundlegender Bewertungswechsel gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungswahlrechte wurden gemäß § 250 Abs. 3 HGB (Disagio) in Anspruch genommen.

Weitere 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 fünfzehn Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Soweit die nachträglichen Herstellungskosten auf Wohnbauten entfallen, die zum 31. Dezember 1994 eine Restlaufzeit von weniger als 50 Jahren hatten, werden diese nachträglichen Herstellungskosten über eine maximale Restlaufzeit von 30 Jahren abgeschrieben. Der Altbestand wird über die Restlaufzeit abgeschrieben.

Bauten zwischen den Jahren 1994 und 2015 werden überwiegend mit dem steuerlichen Abschreibungssatz von 50 Jahren abgeschrieben.

Der Abschreibungssatz für den Neubau „In der Rothenlänge 15“ wird ab 2018 von 1,25 % auf 2 % geändert.

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.

Die sonstigen Ausleihungen sind mit dem Nominalbetrag bewertet und haben eine maximale Laufzeit bis zu 15 Jahre.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (5.401 T€, davon 350 T€ BlmA-Wohnungen). Die Betriebskosten werden unter Abzug der auf Wohnungsleerstände entfallenden Kostenanteile mit den noch nicht mit den Mietern abgerechneten Kosten ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet 6 T€ für Streusalz.

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	188.028,00 (94.672,43)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	13.278.657,47 (18.297.662,28)	12.008.118,88 (16.739.962,31)
Sonstige Vermögensgegenstände	696.618,91 (553.007,47)	33.233,97 (33.233,98)
	14.163.304,38 (18.945.342,18)	12.041.352,85 (16.773.196,29)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 28,99 % berechnet sich aus einem fünfjährigen Durchschnitt der Forderungsausfälle im Verhältnis zu den Mietforderungen.

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter mit einer Laufzeit unter ein Jahr sind zum Nominalbetrag bewertet.

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

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

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

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2019

Anschaffungskosten/Herstellungskosten						
	Stand 1.1.2019 €	Zugang €	Zuschuss €	Abgang €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	616.994,45	11.722,63	0,00	15.252,83	0,00	613.464,25
	616.994,45	11.722,63		15.252,83	0,00	613.464,25
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.456.350,48	415.361,77	0,00	64.251,59	133.051,17	160.940.511,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.342.730,57	0,00	0,00	214.100,06	193.202,35	10.321.832,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.607,96	0,00	0,00	0,00	-3.240,05	23.367,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	479.515,08	29.387,43	0,00	0,00	0,00	508.902,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	72.802,05	0,00	0,00	0,00	0,00	72.802,05
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.100.708,67	179.465,62	0,00	226.482,02	0,00	1.053.692,27
7. Anlagen im Bau	30.682,56	162.518,79	0,00	0,00	219.221,18	412.422,53
8. Bauvorbereitungskosten	302.412,28	385.195,61	43.818,27	26.111,37	-542.234,65	75.443,60
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.160,52	0,00	0,00	0,00	10.160,52
	172.811.809,65	1.182.089,74	43.818,27	530.945,04	0,00	173.419.136,08
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	7.884,60	125,04	0,00	4.120,20	0,00	3.889,44
	22.384,60	125,04		4.120,20	0,00	18.389,44
	173.451.188,70	1.193.937,41	43.818,27	550.318,07	0,00	174.050.989,77

* Die Abschreibungen auf die Bauvorbereitungskosten erfolgten außerplanmäßig.

Abschreibungen				Restbuchwerte		
Kumuliert Stand 1.1.2019 €	Zugang €	Abgang €	Zuschreibungen €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €
546.011,45	20.279,63	15.249,83	0,00	551.041,25	62.423,00	70.983,00
546.011,45	20.279,63	15.249,83	0,00	551.041,25	62.423,00	70.983,00
70.503.486,39	3.265.892,02	33.602,20	257.495,26	73.478.280,95	87.462.230,88	89.952.864,09
3.355.914,72	200.103,85	184.203,56	0,00	3.371.815,01	6.950.017,85	6.986.815,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.367,91	26.607,96
427.755,08	13.010,43	0,00	0,00	440.765,51	68.137,00	51.760,00
38.814,05	3.641,00	0,00	0,00	42.455,05	30.347,00	33.988,00
915.573,34	96.630,93	165.962,49	0,00	846.241,78	207.450,49	185.135,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	412.422,53	30.682,56
0,00	26.111,37*	26.111,37	0,00	0,00	75.443,60	302.412,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.160,52	0,00
75.241.543,58	3.605.389,60	409.879,62	257.495,26	78.179.558,30	95.239.577,78	97.570.266,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	14.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.889,44	7.884,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.389,44	22.384,60
75.787.555,03	3.625.669,23	425.129,45	257.495,26	78.988.094,81	95.320.390,22	97.663.633,67

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
Bestand 1.1.2019	12.740.450,00	7.309.812,20	3.541.400,00	10.900.000,00	9.140.000,00	1.471.012,69	45.102.674,89
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.720.753,26	1.720.753,26
Gewinnausschüttung						0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	350.000,00	1.000.000,00	350.000,00	-1.700.000,00	0,00
Bestand 31.12.2019	12.740.450,00	7.309.812,20	3.891.400,00	11.900.000,00	9.490.000,00	1.491.765,95	46.823.428,15

Rückstellungen

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

Der **Steuerrückstellung** wurden 182 T€ aufgrund der vorläufigen Feststellungen der Betriebsprüfung und 91 T€ für das Geschäftsjahr 2019 zugeführt.

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

	Stand am 1.1.2019	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Zinsaufwand	Zinsertrag	Stand am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	26.923,00	26.440,49	482,51	18.192,20	0,00	0,00	18.192,20
Rückstellung für Betriebsprüfung	78.256,00	21.143,56	4.853,88	15.990,44	0,00	576,00	67.673,00
Nachzahlungs- zinsen für Betriebs- prüfung	0,00	0,00	0,00	20.523,00	0,00	0,00	20.523,00
Interne Jahres- abschlusskosten	35.970,00	35.970,00	0,00	35.500,00	0,00	0,00	35.500,00
Urlaubsreste	58.620,00	58.620,00	0,00	44.220,00	0,00	0,00	44.220,00
Arbeitszeit- guthaben	12.930,00	12.930,00	0,00	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00
Jubiläums- zuwendungen	10.576,00	613,56	1.177,92	1.356,44	501,04	0,00	10.642,00
Aufbewahrung von Geschäfts- unterlagen	107.177,00	24.433,00	0,00	19.120,00	1.023,00	0,00	102.887,00
Rückstellung f. ausstehende Rechnungen	13.322,00	13.322,00	0,00	16.943,00	0,00	0,00	16.943,00
Kosten der Haus- bewirtschaftung	271.650,00	263.406,44	8.243,56	299.920,00	0,00	0,00	299.920,00
Instandhaltungs- rückstellungen 1.-3. Monat	418.000,00	403.657,39	14.342,61	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.033.424,00	860.536,44	29.100,48	484.765,08	1.524,04	576,00	629.500,20

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.

Verbindlichkeitspiegel

Restlaufzeiten und Sicherheiten	Beträge mit Restlaufzeiten				davon gesicherte Beträge	davon gegen- über Gesell- schaftern	Art und Form der Sicherheit
	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr	von mehr als fünf Jahren			
Bilanzposten	€	€	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	47.998.165,21 (55.528.864,30)	4.872.328,61 (5.020.850,11)	43.125.836,60 (50.508.014,19)	26.184.533,89 (32.677.260,36)	47.270.770,60 (54.801.190,74)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht, Bürgschaften
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	12.169.329,18 (14.259.552,92)	1.064.472,10 (1.163.760,30)	11.104.857,08 (13.095.792,62)	7.195.957,66 (9.349.703,37)	12.088.513,01 (14.104.110,71)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.725.372,36 (5.913.674,35)	5.725.372,36 (5.913.674,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	665.220,06 (876.524,66)	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	226.432,07 (242.625,72)	226.432,07 (242.625,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	711.645,65 (678.202,28)	711.645,65 (678.202,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	446,88 (125,00)	–
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	816.596,77 (844.546,90)	29.602,28 (29.483,26)	786.994,49 (815.063,64)	673.407,82 (702.002,32)	295.109,85 (315.938,21)	816.596,77 (844.546,90)	Grundpfandrecht
7. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	16.340,41 (8.809,45)	16.340,41 (8.809,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Summen (Vorjahr)	67.663.881,65 (77.476.275,92)	12.646.193,48 (13.057.405,47)	55.017.688,17 (64.418.870,45)	34.053.899,37 (42.728.966,05)	59.654.393,46 (69.221.239,66)	1.482.263,71 (1.721.196,56)	

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten über 1.382 T€ wurden 1.062 T€ für abgerechnete Zinsanteile der Schulsanierung abgegrenzt. Die Auflösung erfolgt deckungsgleich entsprechend der Zinsbelastung aus den Darlehen der Schulsanierung im Zeitablauf.

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 10.203 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 5 T€ gegenüber. Aktive latente Steuern aus verrechenbaren körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen i.S. des § 274 Abs. 1 S. 4 HGB bestehen nicht.

Eine Bilanzierung des sich damit ergebenden Überhangs aktiver latenter Steuern von 10.198 T€ unterbleibt durch Verzicht auf die Ausübung des Ansatzwahlrechtes nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB.

Es wurde ein Steuersatz von 30,53 % angewandt, der sich aus dem kombinierten Ertragsteuersatz 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** über rd. 5.477 T€. Diese resultieren im Wesentlichen aus Verträgen zu Betriebskosten und der Erstellung eines Neubaus.

Sonstiges

Als Treuhandvermögen werden unter der Bilanz die von den Mietern vereinnahmten Kautionen sowie die für Wohnungseigentümergeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.782 T€).

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

Die Umsatzerlöse betragen 21.518 T€ (Vorjahr: 21.470 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	20.836.477,34	20.661.976,29
aus dem Schulsanierungsvertrag	283.863,50	396.415,06
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	397.697,27	411.926,68
	21.518.038,11	21.470.318,03

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten in Höhe von 350 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf von drei Eigentumswohnungen.

Der **Personalaufwand** entwickelte sich folgendermaßen:

	2019 €	2018 €
a. Löhne und Gehälter		
Gehälter	2.185.551,92	2.084.877,46
Löhne	305.431,38	274.480,67
	2.490.983,30	2.359.358,13
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	484.072,14	449.158,35
Aufwendungen für Altersversorgung	186.645,80	174.967,63
Arbeitsmed. Betreuung	5.898,23	3.591,74
	676.616,17	627.717,72
	3.167.599,47	2.987.075,85

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 48,50 (Vorjahr: 46,50). Diese gliedern sich wie folgt:

	2019	2018	2019 davon in Teilzeit	2018 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	30,00	28,75	9,75	9,00
technische Mitarbeiter	10,75	10,75	0,00	0,00
Lohnempfänger				
Hausmeister	7,75	7,00	1,00	1,00
	48,50	46,50	10,75	10,00

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 Gesell-

schafterversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 350 T€ in die Satzungsmäßige Rücklage, 1.000 T€ in die Bauerneuerungsrücklage, 350 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 1.491.765,95 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2019 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet.

Seitdem die chinesische Regierung zu Anfang des Jahres 2020 Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus eingesetzt hat, kam es in den darauffolgenden Wochen zu einer Abschwächung des Güter- und Warenverkehrs nicht nur in China, sondern auch in anderen Ländern Asiens.

Mit erheblichen Einschränkungen auch außerhalb Chinas ist zu rechnen. Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist hiervon bislang nur geringfügig betroffen. Die Auswirkungen auf das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2020 sind aktuell nicht konkret abzuschätzen.

Bei einem längeren Anhalten oder einer Verschärfung der aktuellen Situation in den kommenden Monaten sind negative Folgen auf das Jahresergebnis 2020 der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH nicht auszuschließen.

Geschäftsführer

Michael Siegel

Stephan Wefelscheid,
Ratsmitglied, Rechtsanwalt
bis 26.06.2019

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig
ab 27.06.2019

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

Uwe Diederichs-Seidel,
Ratsmitglied, Politikwissenschaftler
bis 26.06.2019

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin
bis 26.06.2019
und ab 14.11.2019

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

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann
ab 27.06.2019

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.
ab 14.11.2019

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische Angestellte

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin
ab 27.06.2019

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Vito Contento,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialpädagoge
bis 26.06.2019

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
ab 27.06.2019

Vergütungen

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen 30 T€ (Vorjahr: 31 T€).

Manfred Gniffke,
Ratsmitglied, Rentner
bis 26.06.2019

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für Büromanagement
ab 27.06.2019

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

Peter Balmes,
Ratsmitglied, Beamter
bis 26.06.2019

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater
ab 27.06.2019

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ursula Hühnerfeld,
Ratsmitglied, Rentnerin
bis 26.06.2019

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter
ab 27.06.2019

gez. Siegel
– Geschäftsleitung –

Heribert Heinrich,
Ratsmitglied, Geschäftsführer
bis 26.06.2019

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter
ab 27.06.2019

Koblenz, den 07.04.2020

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Görgenstraße 11
56068 Koblenz
Telefon 0261 30454-0
Telefax 0261 30454-90
info@koblenzer-wohnbau.de
www.koblenzer-wohnbau.de